



# COMUNE DI ORTACESUS

## PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

data:

DICEMBRE 1999

aggiornamento:

GIUGNO 2023

### PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE 2022

Elaborati:

## NORME DI ATTUAZIONE

Il Progettista:



Ing. Maurizio Loddo

Collaboratrice:

Arch. Carla Agus

L'Amministrazione Comunale:

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO  
COMUNALE  
Variante 2022**

**TITOLO PRIMO  
NORME PRELIMINARI**

***Art.1 Validità, efficacia del P.U.C. e riferimenti normativi***

Le prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) valgono per l'intero territorio comunale, hanno validità giuridica a tempo indeterminato e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge previste.

I contenuti del P.U.C. sono quelli indicati nell'art.19 della L.R. 45/89 e successive modificazioni e si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna e secondo i dettati delle seguenti leggi:

- L. n. 1089 del 1.6.1939
- L. n. 1497 del 29.6.1939
- L. n. 167 del 18.4.1962
- L. n. 865 del 22.10.1971
- L. n. 10 del 28.1.1977
- L. n. 457 del 5.8.1978
- L. n.47 del 28.2.1985
- L. n.43 del 8.8.1985
- L.R. n.23 del 11.10.1985

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale, nonché le modifiche di destinazione d'uso nello stesso territorio comunale, sono soggette alle prescrizioni contenute sia nelle presenti Norme di Attuazione che nel Regolamento Edilizio oltre che nelle cartografie e norme degli strumenti urbanistici vigenti. Per quanto non espressamente specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

Per la definizione dei significati, modi di misurazione e di applicazione relativi ai termini convenzionali ricorrenti nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione, si fa riferimento all'articolo 31 (Termini convenzionali ricorrenti e modi di misurazione) del Regolamento Edilizio, quando non altrimenti specificato.

I codici utilizzati per richiamare leggi, decreti, circolari e disposizioni varie sono interpretabili con i riferimenti contenuti nell'allegato allo stesso Regolamento Edilizio.

In caso di contrasto tra le previsioni grafiche e le prescrizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto tra planimetrie grafiche in scale differenti, prevalgono le previsioni della planimetria in scala più dettagliata.

## ***Art.2 Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)***

Il P.U.C. si attua per mezzo di:

- A. Concessioni e autorizzazioni edilizie,
- B. Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'art. 21 della L.R. 45/89,
  - 1. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni convenzionate – P.d.L.);
  - 2. Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
  - 3. Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
  - 4. Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
  - 5. Comparti edificatori
- C. Programmi Complessi (Programmi integrati)

Per l'edificazione nelle zone omogenee C, D e G è obbligatoria la predisposizione del Piano attuativo.

I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni;

I piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni;

Il Comparto edificatorio è definito secondo l'art. 27 della L.R. 45/89;

I programmi integrati sono normati dalla L. 179/92 e dalla L.R. 16/94 e vengono definiti come “ambiti di intervento coordinato” ed individuano quelle parti di territorio per le quali l'attuazione del P.U.C. avviene come appresso riportato.

Gli interventi coordinati rappresentano la procedura appositamente individuata per consentire l'attuazione unitaria e coordinata delle previsioni del P.U.C. da parte di soggetti pubblici e/o privati, singoli, associati o riuniti in Consorzio appositamente costituito tra tutti gli aventi titolo.

Con riferimento ai dettati della L.R. 16/94, soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o riuniti in Consorzio, o associati tra di loro, possono presentare all'Amministrazione Comunale i Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione. Le singole proprietà, indipendentemente dalla loro collocazione in una determinata zona urbanistica, partecipano alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti.

Nella normativa dei Programmi Integrati dovrà essere assegnata per ogni ambito di intervento:

- a) l'indice territoriale di comparto (mc/mq) che definisce complessivamente la quantità di edificazione realizzabile;

- b) l'eventuale ripartizione di tale cubatura per differenti destinazioni urbanistiche e la conseguente quantificazione delle cessioni standard;
- c) le ripartizioni percentuali tra le destinazioni urbanistiche delle aree e la percentuale, sul totale della superficie di intervento, della superficie urbanizzabile;
- d) gli ambiti di localizzazione delle superfici urbanizzabili;
- e) i parametri edilizi di riferimento per l'utilizzazione delle superfici fondiarie.

### **PARERE PREVENTIVO**

I proponenti per un comparto edificatorio o un Programma integrato sono tenuti a richiedere il *Parere preventivo* formulando una proposta di intervento urbanistico che dovrà contenere i termini essenziali per la valutazione. Il Sindaco richiede il mandato dal C.C. per l'indicazione dei termini di costituzione del Comparto edificatorio o dell'eventuale Consorzio e delle linee guida per la predisposizione dei programmi definitivi ai fini del rilascio della concessione edilizia. (**Art.18 del R.E.**)

In tali indicazioni sono esplicitamente richiamati i criteri da adottare per lo studio di compatibilità paesistico ambientale nonché i parametri e gli indici di riferimento da assumere per le verifiche di fattibilità finanziaria.

### ***Art.3 Zonizzazione. Disposizioni particolari***

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della L 765/67 e della LR 45/89, nonché del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83.

Le opere edilizie, le urbanizzazioni e le modifiche di destinazione sono assentite se conformi alle norme specifiche di ciascuna zona. Nei casi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova costruzione (anche a seguito di demolizione di fabbricati esistenti e ricostruzione), ampliamento e sopraelevazione nonché per le trasformazioni d'uso si applicano le norme di zona:

- |             |  |
|-------------|--|
| 3.1 Zona A  | aree costituenti il nucleo storico dell'abitato,               |
| 3.2 Zona B  | aree di completamento residenziale e per attività non moleste, |
| 3.3 Zona C  | aree di espansione residenziale e per servizi connessi,        |
| 3.4 Zona D  | aree di sviluppo industriale, commerciale ed artigianale,      |
| 3.5 Zona E  | aree agricole,   |
| 3.6 Zona G  | aree per servizi generali,                                     |
| 3.7 Zona H  | aree per salvaguardia e protezione,                            |
| 3.8 Zona S1 | aree per l'istruzione dell'obbligo,                            |

*3.9 Zona S2*

*3.9 Zona S3*

*3.9 Zona S4*

aree per servizi religiosi, culturali e sociali,  
spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport,  
aree per parcheggio e sosta,

## **TITOLO SECONDO**

### **ZONE RESIDENZIALI E PER SERVIZI CONNESSI**

#### ***Art.4 Disposizioni generali***

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone residenziali A, B e C, quando non sia diversamente specificato.

#### ***4.1 DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI E PER SERVIZI AD ESSA CONNESSI***

- Abitazioni.
- Studi professionali.
- Botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto, ecc.).
- Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alle tabelle prima, seconda, sesta e settima della L 426/71, e servizi strettamente connessi con la destinazione residenziale e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

#### ***4.2 DESTINAZIONI D'USO DI TIPO NON RESIDENZIALE AMMESSE***

E' ammesso l'insediamento delle seguenti attività non residenziali, rispettando le eventuali condizioni specificate, per ogni zona, dalle norme.

- Uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici.
- Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, ecc.), che richiedono superfici nette di pavimento non superiori a 200 metri quadrati. Le attività ammesse sono quelle dei settori indicati alla lettera c) dell'articolo 4 della legge 8 agosto 1985, n° 443; fino all'emanazione del decreto di cui alla stessa lettera c), i settori sono quelli delle lavorazioni artistiche e tradizionali, e dell'abbigliamento su misura non compresi nel comma 4.1, riportati in allegato del decreto del Presidente della Repubblica dell' 8 giugno 1964, n° 537.
- Attività commerciali, di deposito e di vendita (sia all'ingrosso che al dettaglio) che richiedano superfici di pavimento nette non superiori a 200 metri quadrati.
- Laboratori non inquinanti, depositi e negozi per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, ecc...), che richiedano superfici nette di pavimento maggiori di quelle indicate ai due punti precedenti, ma minori complessivamente (negozio + laboratorio) di 400 metri quadrati, sono localizzabili nella zona B solo se regolati da piano attuativo.

- Attività commerciali ammesse di deposito e di vendita che richiedono superfici nette di pavimento minori complessivamente (negozi + deposito) di 400 metri quadrati, sono insediabili, nelle zone B e C, se regolamentate da piani attuativi.

#### *4.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE*

Non è ammesso all'interno dell'abitato l'insediamento delle seguenti attività di:

- produzione industriale ed artigianale molesta;
- trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento;
- assistenza ospedaliera;
- centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
- mercati rionali;
- esercizi con superficie di vendita complessiva (deposito, più area di vendita, più eventuale laboratorio) superiore a 400 metri quadrati;
- ricovero ed allevamento di animali;
- deposito all'aperto.

#### *4.4 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI*

Vengono comunque ammessi, anche in assenza di pianificazione attuativa, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 4.1, propri di ogni zona, e quelli non residenziali ammessi,
- opere interne alle singole unità immobiliari.

#### *4.5 SPAZI PUBBLICI PER ISTRUZIONE, ATTIVITÀ COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI. ZONE S.*

##### *4.5.1*

Salvo quanto può essere più precisamente prescritto appresso per ciascuna zona, per le attività residenziali di cui al punto 4.1 dovrà essere assicurata la dotazione minima di spazi pubblici S, con esclusione delle sedi varie, prevista nell'articolo 6 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83.

Le dotazioni di legge per le zone A e B sono assicurate con il presente strumento urbanistico (PUC) per mezzo di destinazioni d'uso assegnate ad aree di estensione commisurata ad un insediamento convenzionale di abitanti, individuate e comprese nelle zona S (S1-S2-S3-S4).

L'indice di fabbricabilità fondiario in tali zone, laddove è prevista volumetria (S1-S2), è pari a tre metri cubi per metro quadrato, mentre per le zone S3 è consentito un rapporto di copertura del 20% per volumetrie di supporto per le attività previste.

L'insediamento delle destinazioni d'uso non residenziali ammesse in 4.2 o l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiario maggiore di tre metri cubi a metro quadrato, è assentibile nelle predette zone solo se siano destinate a servizi le aree aggiuntive necessarie con le modalità previste al punto 4.5.4.

Nella zona S può essere localizzato, in modo non differenziato, qualunque servizio fra quelli indicati all'articolo 6 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83.

#### 4.5.2

Per le attività artigianali ammesse, la superficie da destinare a spazio pubblico, attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali attività. Le attività di deposito sono equiparate ad attività commerciali, e per esse sono prescritte le dotazioni di cui al punto 4.5.3.

Le superfici per i parcheggi privati ad uso pubblico, sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurato l'uso effettivo.

#### 4.5.3

Per gli uffici e le attività commerciali ammesse, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi, viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (art.8 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83).

Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

#### 4.5.4

Per gli insediamenti di attività in zona A e B, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i servizi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, e purché la superficie richiesta non sia superiore a 80 metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per servizi può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, determinato e periodicamente aggiornato dal Consiglio Comunale, destinato alla realizzazione di servizi pubblici.

L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria de Registri Immobiliari.

### 4.6 PARCHEGGI PRIVATI.

#### 4.6.1

Per la costruzione di nuovi edifici, l'ampliamento, la sopraelevazione, la ristrutturazione di edifici esistenti e la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi (comprese tali modifiche d'uso senza opere) deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita all'articolo 18 della L 765/67, e dalle presenti Norme.

#### 4.6.2

Per la ristrutturazione, nonché l'ampliamento e la sopraelevazione dei fabbricati esistenti nelle zone A e B, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, purché non eccedenti il numero di sei posti auto o comunque bisognevoli di una superficie superiore a 150 metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta privata di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, determinato e periodicamente aggiornato dal Consiglio Comunale, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

L'adempimento dell'obbligo deve essere registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### 4.6.3

Nelle zone B è consentito realizzare locali per i parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto. L'estradosso della copertura dovrà essere sistemato e coltivato a giardino e dovrà trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva esterna al lotto.

## **TITOLO TERZO**

### **ZONE OMOGENEE**

#### **Art.5 ZONA A. Nucleo storico**

Nella zona A vengono ricomprese le parti di territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale locale, o da porzioni di esse che pur avendo subito trasformazioni più recenti possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Su tali aree, appositamente individuate nella zonizzazione grafica allegata al P.U.C., è stato predisposto, ed è attualmente vigente il “Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione degli Edifici” che prevede, per ciascuna Unità Minima d’Intervento in esso individuata, gli interventi ammissibili per ogni fabbricato che gli eventuali e possibili ampliamenti e/o demolizioni necessarie.

Per tale zona, pertanto, si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato dall’Amministrazione Comunale, per ogni eventuale prescrizione o modalità esecutiva sull’attività edilizia in generale.

#### **Art.6 ZONA B. Completamento residenziale**

Nella zona B sono comprese le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalentemente residenziale, non adeguate all’organismo storico originario per le quali sono presenti le opere di urbanizzazione primaria ed in cui l’edificazione sia superiore al 10% di quella complessiva valutata per comparti con superfici superiori di mq. 5000.

In tali casi il tessuto viario risulta già consolidato definendo, di fatto, gli isolati ed i lotti urbanistici di intervento.

##### ***6.1 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.***

Sono ammessi gli interventi di demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, oltre agli interventi di cui al punto 4.4.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, con il mantenimento dell’indice fondiario esistente anche se superiore a quello consentito, anche in assenza di Piano attuativo, a condizione che l’intera volumetria risulti legittimata (comprese le parti soggette a sanatoria) e che l’intervento non si configuri come una completa demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato se non attuata per parti.

## *6.2 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO.*

L'indice non deve essere superiore a tre (3) metri cubi a metro quadrato, in assenza di piano attuativo con un rapporto di copertura che non deve essere superiore a 0,70 mq/mq.

## *6.4 ALTEZZA MASSIMA.*

Viene stabilita in 12 metri lineari, con un massimo di quattro piani fuori terra, ma non superiore a 1,5 volte la larghezza della porzione di strada prospiciente il fabbricato.

Nelle eventuali ricostruzioni, trasformazioni e nuove costruzioni in tutti i lotti confinanti con la zona A, l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza degli edifici adiacenti, considerando solo quelli di pregio ambientale e tradizionale appartenenti all'organismo originario.

## *6.5 ARRETRAMENTO.*

Nelle porzioni di zona B nelle quali permangono i tracciati viari originari, gli edifici mantengono le posizioni attuali, anche in caso di demolizione e successiva ricostruzione. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere ad allargamenti stradali con eventuale demolizione di muri di cinta esistenti, restando obbligato alla realizzazione della nuova recinzione.

E' consentito un arretramento diverso dal filo stradale, sentito il parere preventivo della Commissione Edilizia, quando sia regolamentato da una convenzione fra tutti i proprietari facenti parte dell'isolato e prospicienti sulla strada interessata.

L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.

## *6.6 DISTACCHI DAI CONFINI.*

Gli edifici possono essere costruiti in aderenza, oppure devono distaccarsi dai confini laterali di almeno quattro metri. Uguale distacco deve intercorrere fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto.

In relazione agli edifici d'angolo, le norme sui distacchi sono applicabili ai soli tratti dei confini, sia laterali che retrostanti, non impegnabili dai fabbricati prospicienti, considerata la massima profondità di corpo di fabbrica sviluppabile secondo le prescrizioni di cui al punto 6.8.

Non è consentita, nella costruzione di nuovi edifici, la riduzione delle distanze fra pareti e confini, che conseguirebbe dall'applicazione dell'articolo 5 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83. E' ammessa tale riduzione, invece, per l'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di finestre in fabbricati esistenti, conseguente dall'applicazione del comma 6.7.3.

Nei lotti inedificati o risultanti liberi a seguito di demolizione, che hanno un fronte, sia stradale che interno inferiore a mt. 20, dimostrata

l'impossibilità a costruire in aderenza ed il rispetto dei distacchi comporta soluzioni progettuali non razionali o tecnicamente inaccettabili potrà essere concessa una deroga alle distanze minime prescritte, sempre nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

## *6.7 DISTACCO FRA EDIFICI.*

### *6.7.1*

Laddove permangono i tracciati stradali originari, il distacco deve essere non inferiore a 2/3 dall'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a otto metri.

### *6.7.2*

In relazione agli edifici d'angolo, i distacchi tra i fabbricati, sia laterali che retrostanti, devono riferirsi alla massima profondità del corpo di fabbrica raggiungibile dai fabbricati prospicienti.

### *6.7.3*

Laddove permangono i tracciati stradali originari, per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile e dell'articolo 5 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83. La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza, sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme.

## *6.8 TIPI EDILIZI.*

Il corpo di fabbrica degli edifici non può superare la profondità di tredici metri lineari.

La superficie del lotto non può essere inferiore a 400 metri quadrati salvo che non si tratti di porzioni di lotto intercluse tra aree con stessa destinazione urbanistica già edificate o confinanti con aree con diversa destinazione.

## *6.9 ATTIVITA' NON RESIDENZIALI.*

In tali zone possono essere ubicati locali per attività commerciali, artigianali, professionali (studi) e direzionali, nonché magazzini e depositi, con esclusione delle attività che comportano inquinamento acustico, atmosferico, idrico o lo scarico di residui maleodoranti.

Questi locali possono svilupparsi su più piani o essere ubicati al piano terreno di edifici destinati alla residenza.

## *6.10 SEQUENZE EDILIZIE. ELEMENTI EDILIZI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE.*

E' fatto obbligo il rispetto delle sequenze dinamiche delle architetture caratterizzanti l'ambiente urbano complessivo, soprattutto per interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e demolizione e ricostruzione, tenendo in debito conto delle caratteristiche tipologiche tradizionali locali (portali, coperture, fregi, modanature archi, architravi, ecc.) e degli allineamenti stradali e non consolidati.

### **6.11 PRESCRIZIONI GENERALI.**

Negli interventi di trasformazione edilizia di un fabbricato (restauro, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione) è obbligatorio che:

- le coperture a falda inclinata siano rivestite con manto di tegole;
- la costruzione di balconi e pensiline in fabbricati ove tale elemento risulti non coerente con l'architettura della facciata ed in generale sugli edifici a filo strada fino ad una altezza di mt. 4,5;
- gli infissi dovranno essere di tipo ligneo nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, con esclusione pertanto di quelli in PVC ed in alluminio anodizzato che saranno consentiti per le attività solo se verniciati con colori in sintonia con il contesto della facciata.

Risulta importante, nella valutazione preventiva della Commissione Edilizia, soprattutto per interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e demolizione e ricostruzione, tenere in debito conto delle condizioni al contorno ed il contesto edilizio interessato nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche tipiche del Comune di Ortacesus.

### **Art.7 ZONA C. Espansione residenziale**

Nella zona C sono comprese le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione presente non raggiunga i parametri volumetrici della zona B (COMPLETAMENTO).

In tali zone l'edificazione è possibile solo previa urbanizzazione del territorio attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica - Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) o di iniziativa privata - Piani Particolareggiati (P.P.) o di Lottizzazione (P.d.L.) convenzionati ai sensi dell'art.28 della L.1150/42 e successive modifiche.

Le singole concessioni edilizie dovranno pertanto essere conformi oltre che alle presenti Norme, anche alle prescrizioni della pianificazione attuativa preliminare.

I piani attuativi dovranno inoltre assicurare la dotazione minima di spazi pubblici riservate all'istruzione (S1), alle attività collettive (S2) al verde attrezzato (S3) ed ai parcheggi (S4) oltre che alle sedi viarie così come disposto dagli artt. 6 e 7 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83, pari a 12 mq. per abitante così ripartiti:

- S1 – Istruzione (asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo) 4 mq/abitante;
- S2 – Attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi) 2 mq/abitante;
- S3 – Verde attrezzato a parco, per il gioco o lo sport 5 mq/abitante;
- S4 – Parcheggi pubblici – 1 mq/abitante.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno le quantità di servizi sopraindicati potranno essere verificate nel loro complesso (12 mq/ab.), con l'esclusione dei soli parcheggi che dovranno essere realizzati nella misura prevista.

### **7.1 INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.**

*Non superiore ad un (1) mc/mq dove le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.*

I Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate devono avere l'estensione dell'intero comparto, non inferiore ad un ettaro ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa o, eventualmente, comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra aree destinate alla viabilità, a servizi, a infrastrutture, o con diversa destinazione urbanistica in generale.

### **7.2. ALTEZZA MASSIMA.**

Viene stabilita nel Piano attuativo per singolo comparto in armonia anche con il contesto adiacente.

### **7.3. ARRETRAMENTO.**

Gli edifici devono distare almeno cinque metri dal confine con le strade sia interne che di circoscrizione. E' obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M.1.4.68 n.1404 sul rispetto delle distanze minime a protezione del nastro stradale secondo il disposto dell'art.5 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83 e successive modifiche.

### **7.4. DISTACCHI DAI CONFINI.**

*Non inferiore ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque mai inferiore a quattro metri lineari, salvo i casi in cui il Piano attuativo preveda l'edificazione in aderenza al confine di lotto.*

### **7.5. DISTACCO FRA EDIFICI.**

*Non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, laddove almeno una parete risulti finestrata, e comunque mai inferiore ad otto metri lineari.*

### **7.6. TIPI EDILIZI.**

#### **7.6.1**

Nei tipi edilizi in linea, il fabbricato non può sviluppare un fronte maggiore di settanta metri ed una profondità di corpo di fabbrica superiore a tredici metri.

Il rapporto di copertura non può eccedere 0,33 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

#### 7.6.2

Nei tipi edilizi isolati, il fabbricato non può sviluppare fronti maggiori di trenta metri, con un rapporto di copertura non eccedente 0,25 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

#### 7.6.3

La superficie del lotto non può essere inferiore a 250 mq. per tipologie a schiera o in linea ed a 500 mq per case isolate.

#### 7.6.4

Il volume realizzabile dovrà essere suddiviso tra residenza e servizi così come prescritto dall'art.4 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83 nelle seguenti percentuali:

- A. RESIDENZA – fino ad un massimo del 70% del volume complessivo realizzabile.
- B. SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA – non meno del volume realizzabile per le attività connesse alla residenza (studi professionali, uffici attività commerciali per la vendita al dettaglio, attività artigianali non moleste),
- C. SERVIZI PUBBLICI – non meno del 10% del volume complessivo per la realizzazione di edifici, impianti ed attrezzature pubbliche secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

*Le attività ammesse di cui al punto B. sono localizzabili solo in complessi edilizi appositi, dotati di viabilità d'accesso indipendente da quella al servizio della residenza, dei parcheggi previsti nell'articolo 8 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83, con distanze dalla residenza e con schermi vegetali sufficienti, a giudizio della Commissione Edilizia e della Unità socio-sanitaria locale, per evitare qualsiasi fastidio sonoro.*

#### 7.7. RECINZIONI.

*Le recinzioni su sia strada che interne ai lotti non potranno superare l'altezza massima di 3.00 mt. ed avere la parte piena fino ad una altezza di 1.50 mt mentre la restante parte dovrà essere a vista.*

#### 7.8. INFRASTRUTTURE.

*Dovranno fare parte del Piano attuativo ed essere allegate, sotto forma di progetto esecutivo, alla convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale per dare vigenza alla stesso piano.*

*Esse dovranno riguardare tutte le opere di urbanizzazione primarie necessarie a rendere vivibile il comparto, compresi gli allacci alle reti pubbliche già esistenti.*

#### **7.9. MATERIALI DI FINITURA.**

*Nelle Norme di attuazione dei Piani attuativi dovranno essere previste tutte le prescrizioni su materiali e componenti delle varie tipologie edilizie con l'obbligo che:*

- le coperture a falda inclinata siano rivestite con manto di tegole;
- i balconi e pensiline nei fabbricati prospicienti sulla strada dovranno essere posizionati a non meno di mt. 4,00 dalla quota di sistemazione del marciapiede;
- gli infissi dovranno essere di tipo ligneo nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, con esclusione pertanto di quelli in PVC ed in alluminio anodizzato che saranno consentiti per le attività solo se verniciati con colori in sintonia con il contesto della facciata.

#### **Art.8 ZONA D. Industriale – Commerciale - Artigianale**

Nella zona D sono comprese le parti di territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti di attività produttive di tipo industriale, commerciale ed artigianale direttamente connesse all'attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

In tali zone l'edificazione e l'insediamento di attività è possibile solo previa urbanizzazione del territorio attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica - Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) - o di iniziativa privata - Piani di Lottizzazione (P.d.L.) convenzionati ai sensi dell'art.28 della L.1150/42 e successive modifiche.

Le singole concessioni edilizie dovranno pertanto essere conformi oltre che alle presenti Norme, anche alle prescrizioni della pianificazione attuativa preliminare.

I piani attuativi dovranno inoltre assicurare la quantità minima, pari ad almeno il 10% dell'intera superficie, di spazi pubblici riservate alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi nel rispetto dei rapporti di cui all'art.17 della L.765/67 e dell'art.8 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83.

Per le attività commerciali e direzionali, in aggiunta ai parcheggi pubblici di cui al comma precedente, dovranno essere riservati, all'interno di ciascun lotto, per ogni 100 mq di superficie almeno 80 mq da destinarsi a parcheggi o spazi di uso pubblico (verde attrezzato), con esclusione delle sedi viarie d'accesso ma comprensiva di quelle di distribuzione interna dei parcheggi, di cui almeno la metà dovranno essere utilizzate come parcheggio.

Nei Piani attuativi dovranno essere previste tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria allo svolgimento delle attività previste,

comprese le strade di servizio per l'accesso ai lotti, con idoneo innesto nella viabilità comunale, provinciale o statale, non potendosi assumere queste come supporto viario di smistamento dell'area interessata. La viabilità dovrà consentire, oltre che l'accesso ai lotti, la corretta evoluzione dei mezzi in relazione al tipo di aziende da insediare con una sezione minima di 10 mt. per comparti di nuova pianificazione o della sezione già esistente in caso di completamento di comparti già parzialmente pianificati.

E' vietata la costruzione di civili abitazioni, con la sola esclusione dei locali strettamente necessari per il personale di custodia.

### *8.1. COMPARTO MINIMO D'INTERVENTO.*

Nei piani attuativi, lo studio deve essere esteso all'intero comparto e laddove ciò non sia possibile, la dimensione minima del comparto di intervento deve essere di 1,5 Ha (15.000 mq) con lotti edificabili di superficie minima di 1000 mq.

Sarà comunque possibile procedere alla pianificazione attuativa per comparti di superficie inferiore a quella minima richiesta, interclusi fra aree destinate alla viabilità, a servizi, a infrastrutture, o con diversa destinazione urbanistica in generale.

### *8.2. DENSITA' EDILIZIA.*

Nell'edificazione dei fabbricati relativi alle destinazioni di zona previste dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni edilizie:

#### *8.2.1 – Superficie coperta.*

Il rapporto di copertura non deve superare lo 0,50 mq/mq,

#### *8.2.2 – Altezza massima.*

Per fabbricati adibiti alla trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti, l'altezza massima prevista è di mt.15 fatta eccezione per particolari impianti e/o attrezzature dei quali dovrà essere dimostrata la differente esigenza in relazione al funzionamento dell'attività.

Sono esclusi da tali vincoli d'altezza i camini, le ciminiere, le antenne o le alte attrezzature tecnologiche connesse al funzionamento o alla conduzione dell'attività per i quali dovrà comunque essere dimostrata l'esigenza di altezza superiore al limite stabilito.

#### *8.2.3 – Distacchi.*

Dovranno essere rispettati, per l'edificazione dei fabbricati, i seguenti distacchi minimi:

- A. tra corpi di fabbrica prospettanti, anche se di uno stesso edificio, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
- B. dai confini laterali, salvo i casi in cui non venga prevista dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza, deve essere garantita una distanza pari ad almeno la metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferiore a 6,00 mt.;

- C. dal ciglio delle strade di servizio, interne al comparto pianificato, dovrà essere assicurata una distanza minima di 10,00 mt.;
- D. dovranno essere in ogni caso assicurate le distanze di cui alle norme del D.M. n.1404 del 1.4.68 relative alle distanze minime da osservarsi a protezione del nastro stradale secondo il disposto dell'art.5 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83 e successive modifiche.

#### 8.2.4 – *Tipologie edilizie.*

La tipologia edilizia dovrà essere prevista di massima del tipo isolato nel lotto con possibilità di prevedere, in sede di pianificazione attuativa la tipologia binata e/o a schiera, la cui realizzazione sarà soggetta, oltre che alla normativa specifica riguardo le pareti comuni, anche a convenzionamento tra le aziende interessate sulla proposta di soluzione architettonica unitaria.

#### 8.2.5 – *Recinzioni.*

Le recinzioni sul fronte strada e su spazi d'uso pubblico dovranno essere del tipo a vista; eventuali deroghe potranno essere concesse purchè strettamente connesse a caratteristiche peculiari dell'attività di lavorazione della ditta insediata, e motivata da eventuali disposizioni normative vigenti.

In corrispondenza dell'ingresso carraio, le recinzioni debbono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso dal filo della carreggiata (esclusi marciapiedi)

Le recinzioni tra lotti contermini potranno essere realizzate in muratura continua ma non dovranno superare l'altezza di mt. 3,00 di cui almeno la metà del tipo a vista.

Nel caso in cui le recinzioni, così come eventuali alberature, insegne pubblicitarie o cartellonistica per toponomastica, si trovino in corrispondenza di curve, incroci diramazioni o comunque punti critici della viabilità di transito i distacchi minimi dovranno essere regolamentati dal Codice della Strada.

### ***Art.9 ZONA E. Agricola***

Nelle zone omogenee E sono comprese le parti di territorio ad uso agricolo, pastorale, zootecnico, ittico, destinate alla conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Con le direttive sulle zone agricole rese esecutive con il D.P.G.R. 228/1994 ed avente efficacia vincolante ai sensi degli art. 5 e 8 della L.R. 45/1989, la Regione Sarda ha reso obbligatoria nei P.U.C. la suddivisione delle aree agricole (DM.LL.PP. 1444/1968) in 5 sottozone all'interno delle quali andranno previsti interventi edificatori differenziati.

Secondo l'art. 8 delle direttive le zone agricole sono ripartite nelle cinque seguenti sottozone:

**E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;**

- E2:** *aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;*
- E3:** *aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;*
- E4:** *aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;*
- E5:** *aree marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.*

L'obiettivo specifico è quello di tutelare le «parti di territorio a vocazione produttiva agricola salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e del territorio rurale» (Art. 8 comma 1° delle D.Z.A.), che ben si concilia con l'obiettivo più generale di valorizzare le vocazioni produttive agricole nel rispetto dell'ambiente, di assicurare la permanenza degli addetti all'agricoltura a presidio delle aree rurali e di favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente (Art. 1 D.Z.A.).

La zonizzazione, in base al dettato della legge, è stata redatta dopo un'attenta analisi dello stato di fatto (organizzazione territoriale e produttiva del settore agricolo), della attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli. Ciò con l'intento di poter garantire la possibilità di adeguare le infrastrutture edilizie alle necessità della conduzione del fondo.

### **9.1 - LE SOTTOZONE AGRICOLE**

I criteri fondamentali che hanno determinato la suddivisione del territorio nelle varie sottozone sono illustrati nella specifica relazione sulle zone agricole a cui si rimanda per le specifiche.

E' opportuno sottolineare che tutto il territorio comunale ricade in «zona agricola», almeno secondo la definizione che di essa viene fornita all'art. 2 della L.R. 22/12/89 n°45, ad eccezione delle zone antropizzate.

Nel territorio comunale risultano presenti aree ricadenti nelle sottozone E1 E2, E3 ed E5 non avendo riscontrato zone ascrivibili alle sottozone E4.

Qui di seguito vengono descritti i principi informativi che presidono all'attribuzione dei terreni ad una delle cinque sottozone:

#### **9.1.1 Sottozona E1**

Sono da ascrivere a questa sottozona quelle aree dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, cioè quelle colture praticate in particolari ambiti territoriali circoscrivibili sul piano geografico. Sono da considerare per esempio i vigneti D.O.C. (la cui produzione è circoscritta, per legge, a determinate zone), le colture orticole che si caratterizzano per la loro tipicità, le produzioni frutticole specializzate, ecc.

Sono considerate E1 le aree contigue la cui dimensione complessiva minima sia adeguata al tipo di coltura (20 Ha per le colture legnose agrarie e 10 Ha per le orticole) ed all'importanza in termini economici che questa assume nel territorio comunale. In linea generale le citate colture rappresentano almeno il 75% della superficie delimitabile come sottozona E1.

Gran parte del territorio comunale ricade in tale sottozona sebbene non sempre sussistano aree che rispondono appieno ai suindicati requisiti soprattutto per quanto concerne le dimensioni dei corpi aziendali. Tuttavia è stata attribuita a questa sottozona tutta l'area ricadente nel comprensorio irriguo, laddove predominano i seminativi (cerealcoltura) e solo in parte sono praticate colture tipiche e specializzate (vigneti, mandorleti ed oliveti).

#### **9.1.2 Sottozona E2**

Questa sottozona si riferisce a quelle aree dove l'agricoltura assume primaria importanza, ma le colture praticate non soddisfano i requisiti per l'attribuzione alla sottozona E1.

#### **9.1.3. Sottozona E3**

Questa sottozona si riferisce a quelle aree, nelle quali si rinvencono produzioni agricole tipiche (vigneti), ma che l'elevata frammentazione e polverizzazione aziendale non consente l'attribuzione alla sottoclasse E1.

#### **9.1.4 Sottozona E4**

In essa si sono comprese le aree agricole caratterizzate da un'elevata concentrazione insediativa, poste a ridosso delle cinte periurbane o conglobate in aggregati abitativi in cui prevalgono tipologie edilizie rurali, soprattutto di vecchio impianto.

Nel territorio comunale nessuna area è stata attribuita a tale sottozona.

#### **9.1.5 Sottozona E5**

Comprende tutte le aree non ricadenti nelle altre sottozone. Sono caratterizzate da scarsa produttività e da costi di eventuali miglioramenti eccessivi e non compensati dai benefici ottenibili, per cui dal punto di vista agricolo sono da considerare marginali. Sono spesso aree a rischio per le forti pendenze, l'elevata erodibilità, l'instabilità idrogeologica, ecc.

In tale sottozona ricadono le aree occupate dalla macchia, da rimboschimenti, da roccia affiorante oltre a quelle utilizzate a pascolo oppure incolte in contesti morfologici collinari.

### **9.2 - EDILIZIA RURALE E PIANO AZIENDALE**

Per gli interventi edificatori nell'area rurale si rende necessario redigere un organico piano aziendale che li giustifichi e ne dia valenza. Il piano di miglioramento dell'azienda deve dimostrare, attraverso un calcolo specifico, che gli investimenti sono giustificati rispetto alla situazione dell'azienda ed alla sua economia e che la realizzazione del medesimo piano è in grado di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo di tale situazione. La

residenza nelle zone agricole sarà unicamente quella connessa all'uso produttivo. Per questo motivo l'edificazione residente deve essere giustificata da un piano tecnico economico dell'azienda redatto da un tecnico abilitato. Tuttavia il piano di miglioramento può essere approvato anche se non prevede un miglioramento sostanziale e duraturo della situazione, ma l'imprenditore ne dimostri la necessità per mantenere il reddito di lavoro esistente nell'azienda interessata. Il piano di miglioramento aziendale deve comprendere almeno i seguenti elementi:

- 1) la descrizione della situazione iniziale;
- 2) l'indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti;
- 3) la descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione;
- 4) l'analisi della situazione finanziaria di avvio dell'azienda che accerti le condizioni di equilibrio e la capacità di sopportare gli investimenti. Il piano di miglioramento deve discendere da un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione dei seguenti aspetti fondamentali:

**a - La situazione in atto:**

sotto l'aspetto fisico: collocazione paesaggistica e territoriale, inquadramento geomorfologico e pedologico, valutazione della suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, microclima negli elementi rilevanti ai fini delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili;

sotto l'aspetto strumentale: relazione con i servizi e le infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, il regime fondiario, le relazioni tra i diversi corpi costituenti l'azienda, l'indirizzo produttivo e l'ordinamento colturale in atto, le strutture fondiarie ed il loro stato d'uso, la loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale ed ai fini produttivi, gli impianti, le macchine, il capitale bestiame;

sotto l'aspetto economico: il conto economico e lo stato patrimoniale dell'Azienda, gli indicatori economici del processo produttivo in atto con l'analisi dei punti critici presenti, la forma di impresa, la manodopera ed il livello di remunerabilità della stessa, l'inserimento della produzione aziendale nel mercato ed in particolare nella filiera di riferimento.

La relazione sulla situazione iniziale deve essere corredata ed integrata dalla seguente cartografia:

- a) corografia in scala 1 :25.000
- b) stralcio della planimetria catastale con indicazione dei dati censuari, e situazione al catasto
- c) stralcio della carta geo-pedologica in opportuna scala

- d) carta dell'ordinamento colturale, opportunamente quotata, con precisa indicazione delle tare di coltivazione
- e) carta delle strutture fondiarie, con stralcio 1:500 dei fabbricati esistenti ed indicazione della precisa destinazione d'uso e dei dati plano-volumetrici
- f) carta delle risorse idriche e della irrigabilità dei suoli, con indicazione precisa dei punti di attingimento, delle condotte e delle strutture di distribuzione dell'acqua, nonché delle superfici irrigue.

**b - Indicazione delle misure e degli investimenti previsti:**

L'elaborato dovrà sviluppare i seguenti punti:

- obiettivi, motivazione ed opportunità del progetto, il mercato di riferimento, descrizione del processo di produzione a regime, con indicazione delle innovazioni apportate rispetto alla situazione iniziale (innovazioni di processo e di prodotto), descrizione della nuova attività gestionale, l'impiego del lavoro, rischi e vincoli connessi al progetto;
- giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata dagli opportuni calcoli di dimensionamento, con riferimenti particolari ai seguenti aspetti:
  - a) per i fabbricati dovrà essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di quelli esistenti. Tali edifici, da realizzare in armonia con il paesaggio, verranno sempre dotati di rifiniture adeguate.
  - b) I fabbisogni alimentari del bestiame e la valutazione delle capacità nutritive degli alimenti zootecnici si avvarranno di modalità di calcolo basate sui moderni parametri.
  - c) Razionalizzazione del sistema di smaltimento dei reflui, attraverso idoneo piano, secondo le indicazioni del decreto Ass. Difesa Ambiente n.34 del 21.01.1997.
- analisi del costo del progetto per gli investimenti in beni immobili e per gli altri tipi di investimento, per spese generali e di progettazione, per la direzione dei lavori;
- analisi del costo del progetto per capitale circolante.

**c - Descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione:**

- a) quadro degli investimenti e della loro copertura finanziaria, copertura del fabbisogno in termini di capitale circolante;
- b) ricavi in base a precisi riferimenti di mercato ed alla quantità e qualità del prodotto commerciabile ottenuto;

c) analisi del costo di produzione in termini di acquisti di beni e servizi, costo del personale, ammortamenti, oneri diversi dalla gestione, oneri finanziari.

**d - Analisi della situazione finanziaria di avvio dell'azienda che accerti le condizioni di equilibrio e la capacità di sopportare gli investimenti.**

### 9.3 - LOTTO MINIMO

Il dimensionamento del lotto minimo, ai fini edificatori, recepisce le indicazioni delle direttive regionali per le Zone Agricole.

Il lotto minimo deve essere maggiore quando la coltura ordinaria in essere produca reddito minore e trovasi su suoli di basso valore agronomico e bassa suscettività all'uso agricolo.

L'edificabilità deve essere messa in relazione al tipo di uso ed in ogni caso la dimensione aziendale deve giustificare il reddito capace di sostenere almeno una famiglia coltivatrice. Se questa condizione non dovesse sussistere non potrà essere rilasciata alcuna concessione. La convenienza economica dell'intervento e/o la possibilità di trarre dei redditi sufficienti per l'insediamento di tipo residenziale, da parte dell'imprenditore agricolo, dovranno essere opportunamente dimostrati da bilancio economico aziendale ante e post-miglioramento (vedi la redazione del Piano aziendale) che porti alla formulazione di un giudizio di convenienza economica in termini di incremento di reddito fondiario o di saggio di fruttuosità.

Il saggio di riferimento relativo sarà quello legale vigente al momento della presentazione della pratica edilizia.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in 1 ha, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0.50 ha e, per i seminativi in asciutto, in 3 ha. Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

### 9.4 - STANDARDS URBANISTICI NELLE ZONE "E" AGRICOLE

Per le nuove costruzioni ed ampliamenti si applicano inoltre le seguenti norme:

**1) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:**

- a) 0,01 mc/mq per le residenze, con possibilità di deroga C.C. fino a un massimo di 0,03 mc/mq;
- b) 0,10 mc/mq con possibilità di deroga C.C. fino a un massimo di 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Ulteriore deroga C.C. fino a 0,50 mc/mq può essere concessa per centrali di raccolta e confezionamento dei prodotti agricoli a carattere consortile e interaziendale.

**2) l'attività edilizia dovrà inoltre soddisfare le seguenti prescrizioni:**

- a) l'altezza degli edifici non deve superare il valore di m 7,50 salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- b) le costruzioni devono distare dai confini del lotto verso le strade almeno m 10,00 e dagli altri confini del lotto almeno m 5,00;
- c) la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di m 10,00. E' consentita con semplice autorizzazione comunale la realizzazione di serre (le quali non partecipano al computo dei volumi) e di coperture precarie a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà;
- d) la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo ad una distanza superiore a m 1.000 dal perimetro urbano. Per gli insediamenti e impianti con volumi superiori a mc 3.000 di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata alla Delibera del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

**9.5 - AGRITURISMO**

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale dell'azienda agricola. Per la realizzazione di nuove strutture aziendali, comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze, sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

**9.6 - PUNTI DI RISTORO**

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo, vincolato per la realizzazione di nuovi punti di

ristoro isolati, deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo. La distanza minima del punto di ristoro dal centro abitato è pari a Km. 0,70. La distanza minima tra punti di ristoro è pari a Km. 1,00.

#### *9.7 – PRESCRIZIONE ZONE E\* (vedasi tavola F4<sub>2</sub>)*

Tale prescrizione è da intendersi in realtà non come una Norma ma come una imposizione per la fascia di territorio caratterizzata da tale perimetrazione con gli effetti e l'efficacia che con ciò da esso deriva.

In buona sostanza questa può ritenersi valida, a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'area sia essa di carattere residenziale, per attività o di tipo agricolo.

E' stata, peraltro, qui localizzata solamente per un fatto logico in quanto questa grava principalmente su parti del territorio aventi classificazione di tipo agricolo, ma trattasi nella realtà di prescrizione a carattere generale.

E' stato individuato nella apposita cartografica (tavola F1) una fascia di territorio, delimitata da pubbliche strade, nella quale viene inibita qualsiasi tipo di attività sia di allevamento che di pascolo di bestiame.

Le ragioni che hanno spinto a tale limitazione sono legate a fattori tipicamente metereologici in quanto, essendo questa fascia di territorio situata ai margini dell'edificato nella zona Nord-Ovest del paese si è inteso evitare che, in occasione delle giornate in cui soffia il vento da "Maestrale", tali tipi di attività creassero delle situazioni di cattivo odore.

#### *9.8 - NORME SPECIALI D'INTERVENTO*

Ai fini del computo dell'edificabilità e della verifica del rapporto di copertura si considereranno tutti gli appezzamenti di pertinenza anche non contigui, purché ricompresi nell'ambito del territorio comunale e posti ad una distanza massima di Km 1,5 dall'appezzamento in cui sono previsti i fabbricati per la conduzione del fondo. L'accorpamento deve essere valutato in senso strettamente funzionale; pertanto appare essenziale che i singoli appezzamenti, costituenti il lotto urbanistico, siano tra di loro collegati, con breve tragitto, da viabilità pubblica.

Tutti gli aspetti di dettaglio sia in termini qualitativi, quantitativi e normativi vengono riassunti nello studio geoambientale ed agronomico allegato al P.U.C. cui si rimanda per ogni tipo di riferimento in merito.

### **Art.10 ZONA G. Servizi Generali**

Sono le parti del territorio che, per loro natura, generano una gravitazione sul servizio che va oltre il livello locale dell'abitato interessato.

Si possono sostanzialmente suddividere in n.2 sottozone:

## ZONA G1

In tali sottozone possono essere collocati tutti i tipi di strutture destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, i beni culturali ed i musei, l'istruzione secondaria superiore, istituti di credito e per le comunicazioni, i mercati generali, i parchi pubblici e/o privati, gli impianti sportivi, le attrezzature sanitarie, il Cimitero Comunale, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, gli impianti per la valorizzazione di prodotti artigianali tipici locali.

### *10.1 METODOLOGIA DI INTERVENTO.*

Gli interventi sono vincolati alla approvazione di Piani attuativi estesi agli interi comparti senza soluzione di continuità, attuabili anche per stralci funzionali e convenzionabili separatamente, di superficie non inferiore ad 1,00 Ha nei quali dovranno essere poste in evidenza le destinazioni d'uso intese ad introdurre servizi ed attrezzature di pubblico interesse.

Sarà comunque possibile procedere alla pianificazione attuativa per comparti di superficie inferiore a quella minima richiesta, interclusi fra aree destinate alla viabilità o, in generale, con diversa destinazione urbanistica.

Gli interventi avverranno, di preferenza, per iniziativa comunale senza escludere, peraltro, la possibilità di avvalersi dell'apporto del privato da formalizzarsi attraverso convenzionamento, secondo gli schemi predisposti dall'Amministrazione Comunale stessa.

Nel primo caso il Comune, formato il Piano Attuativo, inviterà i proprietari delle aree ricadenti nel perimetro del comparto interessato a costituire, entro un termine prefissato, un consorzio il cui scopo sarà quello di realizzare l'intervento distribuendo gli oneri delle urbanizzazioni da realizzare in maniera proporzionale. Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione ai sensi dell'art.9 della L.n.765/67.

Nel secondo caso, invece, sarà necessaria l'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata tra i proprietari singoli o riuniti in consorzio ed il Comune.

In entrambi i casi l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fogne, acqua potabile, energia elettrica, linee telefoniche, pubblica illuminazione, ecc.), la cessione delle aree per i servizi collettivi al Comune e/o eventualmente l'onere per le opere di urbanizzazione secondaria, sarà a carico dei proprietari delle aree incluse nel comparto secondo quote proporzionali. La cessione delle aree e delle opere avverrà senza corrispettivo monetario alternativo.

### *10.2 PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI.*

L'indice di **fabbricabilità territoriale** non dovrà essere superiore a 1,00 mc/mq con un **indice fondiario** non superiore a 4 mc/mq. Gli interventi di completamento di strutture esistenti che prevedono un incremento di indice

fondario inferiore a 0,03 mc/mq possono esser effettuati mediante concessione diretta.

Nella pianificazione attuativa dovranno essere previsti **spazi per i servizi pubblici** con un minimo del 20% della superficie del comparto oltre alla quota dei parcheggi necessari.

Il **rapporto di copertura** fondiaria non potrà superare il 50%.

Gli edifici potranno sorgere a **filo strada o con arretramento da detto filo di almeno 5 mt.**, salvo quelli su strade che richiedono un maggior distacco. In caso di edifici a filo strada la loro altezza non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza stradale.

I **distacchi dai confini** non su strada dovranno essere almeno pari ad 1/3 dell'altezza del fabbricato e comunque mai inferiori a 5 mt.

I **distacchi tra fabbricati**, anche all'interno dello stesso lotto, non dovrà risultare inferiore all'altezza del fabbricato o corpo più alto, sempre che non sia prescritta l'edificazione in aderenza.

Le aree da destinare a **spazi pubblici**, all'interno dei singoli lotti, per nuove costruzione destinate ad attività commerciali, direzionali o similari non dovrà essere inferiore all'80% della superficie utile di pavimento degli edifici di cui almeno la metà dovrà essere destinata a **parcheggi** di uso pubblico. Anche per gli insediamenti esistenti dovranno, comunque, essere garantiti i parcheggi minimi di norma.

Non vengono fissati particolari vincoli per le **tipologie edilizie** che dovranno essere stabilite ed individuate univocamente nella pianificazione attuativa e nelle relative norme con definizione di particolari prescrizioni costruttive sui materiali e sulle altezze.

Le **recinzioni** dovranno essere realizzate con muretti (h max 1,50 mt.) con sovrastante parte a vista, da realizzarsi con rete metallica e/o paletti di sostegno per una altezza massima complessiva non superiore a 3,00 mt. E' vietato l'uso del filo spinato, vetro e punte acuminate o altri sistemi che possono arrecare pregiudizio o pericolo all'incolumità delle persone.

### *10.3 DESTINAZIONI D'USO.*

In tali zone saranno consentiti gli insediamenti di costruzioni aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature ed impianti di interesse generale,
- uffici direzionali e del terziario in genere, ivi comprese le residenze al servizio dell'attività,
- l'istruzione secondaria superiore,
- i musei nonché tutte le attività riguardanti i beni culturali (sagre, mostre, esposizioni) riguardanti le tradizioni tipiche locali,
- i parchi di verde pubblico e/o privato attrezzato,
- gli impianti sportivi ed annesse strutture di supporto (spogliatoi, magazzini, locali per il custode),

- ospedali, pronto soccorso, guardia medica e/o strutture sanitarie in genere,
- Cimitero Comunale,
- stazioni di scalo ferroviario,
- impianti tecnologici quali depuratori, stazioni di pompaggio, potabilizzatori, cabine elettriche, inceneritori o simili,
- attrezzature per lo spettacolo (teatri, cinema, oratori),
- istituti di credito fondiario o agrario (banche),
- attrezzature per servizi.

Non è ammessa la residenza se non strettamente legata all'attività in corso (personale direttivo o di sorveglianza) a meno che questa non risulti preesistente all'approvazione delle presenti norme.

#### *10.4 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.*

Gli interventi rimangono comunque vincolati al rispetto delle presenti prescrizioni specifiche:

- in assenza di pianificazione attuativa è consentito, sugli immobili preesistenti alla data di approvazione delle presenti norme, effettuare interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - restauro e risanamento conservativo,
  - ristrutturazione edilizia, in tal caso se la destinazione d'uso non è compatibile con quelle ammesse nella zona l'intervento è subordinato alla riconversione d'uso verso destinazioni compatibili,
  - cambio di destinazione d'uso con quelle compatibili con quelle ammesse nella zona,
- le aree dei singoli lotti non occupate dalle costruzioni o locali accessori e non destinate alla viabilità e parcheggio devono essere sistemate e mantenute a verde possibilmente con essenze arboree locali,
- sono ammesse opere di giardinaggio per il mantenimento e l'integrazione vegetale dei giardini, opere di manutenzione degli elementi architettonici e di arredo esterno, quali percorsi selciati e pozzi,
- risulta assolutamente obbligatorio il rispetto delle alberature di pregio esistenti e delle caratteristiche di panoramicità del singolo sito,
- la tipologia, i materiali (coperture, infissi, finiture, ecc.) e le altezze dei corpi di fabbrica e la dimensione minima dei lotti edificabili verranno stabiliti, per singolo caso, nella pianificazione attuativa, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e geopedologiche dei contesti in cui si inserisce la pianificazione stessa.

### **ZONA G2**

In tale sottozona viene individuata un tipo di struttura che generalmente si definisce “ricettiva” (albergo), e pertanto tipica di zona omogenea F (turistico-ricettivo). Tale attività, in realtà, non rispecchia appieno tali caratteristiche in quanto non ha il semplice carattere stagionale (peculiarità fondamentale dell’attività turistica) ma trattandosi dell’unica esistente nell’ambito dell’intero territorio comunale, risulta necessaria al soddisfacimento del fabbisogno locale, non tanto in termini di ricettività a carattere turistico (o perlomeno in minima parte) ma quanto di supporto alle varie attività presenti in loco sia di carattere produttivo (P.I.P e P.d.L. nelle aree adiacenti) che per gli impianti sportivi esistenti sul territorio.

Per tale sottozona valgono tutti i parametri sopradescritti della **sottozona G1** con la sola esclusione della destinazione d’uso per quanto sopradetto.

### **Art.11 ZONA H. Salvaguardia**

Sono le parti del territorio che non possono essere classificate diversamente, o in cui si riscontrano situazioni caratterizzate da particolare interesse per la collettività, quali fasce perimetrali al centro abitato e di rispetto cimiteriale, o destinate alla salvaguardia dell’ambiente naturale nel rispetto dell’uso consolidato e delle tradizioni locali rivestendo particolare valenza naturalistica, geomorfologica, archeologica, paesaggistica e di rispetto delle infrastrutture esistenti.

Le zone H si possono, pertanto, suddividere in due tipi di zone di salvaguardia (geomorfologica, archeologica e paesistico-ambientale) e di rispetto (cimiteriale, stradale e di impianti tecnologici).

Nelle zone di salvaguardia i soli interventi di trasformazione consentiti sono quelli atti a recuperare ed a salvaguardare le caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, con assoluto divieto di edificazioni a scopo residenziale mentre nelle zone di rispetto è fatto divieto assoluto di costruzione di nuovi edifici e l’ampliamento di quelli esistenti.

L’Amministrazione Comunale, per le zone H di salvaguardia e per le parti di territorio agricolo interessato da interventi di silvicoltura e forestazione in genere potrà predisporre piani particolareggiati, finalizzati all’assetamento forestale ed allo sviluppo del territorio quali il piano naturalistico e del verde, da predisporre di concerto con l’assessorato alla difesa ambiente della R.A.S., finalizzato alla salvaguardia dell’ambiente naturale, del patrimonio faunistico e botanico, alla tutela delle condizioni geologiche, biologiche ed idriche dell’area nonché delle presistenze antropiche significative e riconoscibili di rilevanza archeologica, storica ed ambientale.

Nelle zone H di salvaguardia ci si deve attenere al divieto di:

- creare nuovi impianti di colture arboree e cespugliate con essenze non indigene;

- trasformare aree alberate, anche se non sottoposte a vincolo idrogeologico, in colture di diversa qualità;
- utilizzare aree alberate di proprietà pubblica ed effettuare il taglio dell'alto fusto in quella privata, fatta eccezione per i territori sottoposti ad uso civico;
- effettuare dicioccamenti, dissodamenti, decespugliamenti ed arature in terreni con pendenze superiori al 40% e comunque l'asportazione di massa vegetale evoluta o in grado di proteggere adeguatamente il suolo;
- aprire nuove strade carrabili senza autorizzazione dell'Assessorato competente in materia di difesa dell'ambiente;
- aprire nuove cave, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiale inerte senza preventiva autorizzazione;
- raccogliere fossili, minerali e concrezioni, anche in grotta;
- effettuare nuovi interventi che modifichino le caratteristiche fisiche, chimiche ed idrogeologiche delle acque;
- creare ogni forma di discarica di rifiuti solidi e liquidi non prevista dai piani e programmi regionali;
- realizzare nuovi insediamenti che diano luogo ad immissioni in atmosfera, fatta eccezione per quanto previsto nei piani e programmi regionali.

**L'indice territoriale massimo** è di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga per gli interventi pubblici, ai sensi dell'art.16 della L.n.765/67 così come previsto dall'art.4 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83 (0,10 mc/mq), fatta salva, in ogni caso, la necessità di un inserimento armonico nell'ambiente circostante.

Gli edifici devono avere un **distacco** di almeno 15 mt da tutti i confini e per quanto riguarda le strade devono rispettare le disposizioni del nuovo codice della strada di cui al D.Lgs. 285/92 e D.P.R. n.495/92 modificati ed integrati dal D.R.P. n.610/96.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione e di rispetto delle strade ed in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria, straordinarie e risanamento conservativo;
- dotazione di servizi igienico-sanitari;
- ogni altro adempimento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione strade e/o l'ampliamento di pubblici servizi in genere, e di demolizione dei manufatti esistenti, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle quantità volumetriche preesistenti ma con una destinazione d'uso compatibile con la destinazione urbanistica dell'area.

Indipendentemente dalla destinazione urbanistica alcune porzioni di territorio sono comunque soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

### **1). Vincolo Cimiteriale (VC).**

Le limitazioni sono stabilite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265, legge 17 Ottobre 1957, n.983.

E' vietato costruire nuovi fabbricati entro la fascia di rispetto del cimitero, modificare od ampliare quelli esistenti.

Nella fascia di rispetto cimiteriale, in assenza di progetto esecutivo di sistemazione (da parte dell'Amministrazione Comunale), che preveda la realizzazione della viabilità, dei parcheggi e di sistemazione a verde, per il decoro degli spazi contermini dell'edificio cimiteriale, le aree potranno essere utilizzate ai fini agricoli e saranno consentiti, con apposita autorizzazione, unicamente interventi di manutenzione degli edifici esistenti e recinzioni del tipo "a vista".

Le zone omogenee che dovessero ricadere entro il limite che definisce il Vincolo Cimiteriale producono effetti sulla volumetria edificabile, ma questa deve essere costruita esternamente al vincolo stesso.

### **2). Vincolo di Rispetto delle Falde Idriche (VRFI).**

a) Nelle zone di protezione, al fine di preservare da possibili inquinamenti le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione nonché il rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere subordinati al parere del competente Ufficio Sanitario. I piani particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- il sistema di fognature dovrà essere realizzato con accorgimenti tali da garantire la assoluta durata ed impermeabilità nelle previste condizioni di esercizio ed assicurare il rapido smaltimento dei liquami;
- i collettori dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo di protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Le concessioni edilizie nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche relative ad edifici compresi entro i perimetri dei piani particolareggiati o di lottizzazioni potranno essere rilasciate solo quando sia stata realizzata l'intera rete fognante.

Le concessioni edilizie relative ad edifici ricadenti fuori del perimetro di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche, potranno essere rilasciate solo quando esiste o venga realizzato prima dell'inizio dei lavori concernenti gli edifici, un impianto di smaltimento e depurazione delle acque, a

servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Tale impianto deve essere dai competenti uffici ritenuto idoneo ad assicurare la salvaguardia delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Qualora venga realizzata una rete di collettori a servizio delle aree, sarà fatto obbligo di disattivare l'impianto con il contemporaneo allaccio alla rete medesima al momento della sua entrata in funzione, con le modalità previste dai competenti uffici;

- b) Nella zona sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, è fatto divieto:
- di costruire fabbricati di abitazioni o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industria ed in genere per attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
  - di impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;
  - di far sostare bestiame per pascolo e stazzo;
  - di immettere nei fossi esistenti, scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acqua di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere, la cui lunghezza dovrà essere stabilita sulla base di quanto al riguardo, caso per caso, verrà indicato dalla Acea o da altri uffici competenti.

E' fatto obbligo altresì di richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio di Igiene prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

### **3. Vincolo di Rispetto delle Emergenze Archeologiche-Architettoniche (VREA).**

In corrispondenza delle località individuate con il simbolo di emergenze archeologiche o di costruzioni di interesse storico, monumentale panoramico o ambientale, nessuna autorizzazione edilizia può essere rilasciata senza il preventivo nulla osta della Sovrintendenza delle antichità competenti nel territorio.

In tutte le zone omogenee con vincolo VREA, in assenza del Nulla-Osta di cui sopra, sono escluse le trasformazioni fondiari a meno degli interventi agricoli riconducibili all'aratura del terreno.

La Sovrintendenza potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico del proprietario.

### **4. Vincolo di Rispetto della Viabilità Principale (VRVP).**

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di

carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel Piano Urbanistico Comunale e nei piani particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.Lgs. 30 aprile 1992 n.285 e suo Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495.

### **Art.12 ZONA S. Servizi**

Sono classificate zone omogenee le parti del territorio destinate a spazi pubblici riservati alla attività collettive o di istruzione, a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi pubblici, con esclusione delle sedi viarie che rivestano interesse di pubblico servizio ad uso di quartiere.

Vengono individuate come tali le zone capaci di soddisfare, su aree idonee ed accessibili, le quantità minime di spazi per il fabbisogno di servizi relativamente alle zone omogenee – A (centro storico) – e – B (completamento) ai sensi dell'art.6 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83.

Nelle zone omogenee – C (espansione), D (artigianali-commerciali-industriali), G (servizi generali) – e nei nuovi insediamenti commerciali, saranno gli strumenti attuativi specifici ad individuare le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde ed a parcheggi secondo il rispetto delle norme vigenti all'adozione degli stessi.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione la quale potrà, tuttavia, affidarne la concessione in diritto di superficie, a cooperative, enti o privati, che atto di convenzionamento d'obbligo, si impegnino a rendere disponibili, a proprie spese, gli edifici e le attrezzature necessari e ne assumono la gestione garantendone i fini istituzionali; detta convenzione dovrà stabilire i modi con i quali dovrà effettuarsi il pubblico controllo sul servizio, nonché la data e le modalità concernenti la durata della concessione.

In caso di edifici esistenti ricadenti in tali zone, sono consentiti ai privati i soli interventi di manutenzione previa autorizzazione ai sensi dell'art.48 della L.457/78.

Le zone S si dividono in n.3 sottozone di seguito elencate:

#### **1. Sottozona S1 – Istruzione**

Le sottozone S1 riguardano le aree destinate ad attività scolastiche dell'obbligo quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni, oltre alle eventuali particolari disposizioni di leggi o regolamenti relative alle destinazioni delle singole opere:

- indice di densità fondiaria massima non dovrà superare i 3,00 mc/mq.;

- l'altezza massima è pari a 9,00 mt.
- la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- le costruzioni dovranno distare almeno 4 mt. dai confini su strada e almeno di 6,00 mt. sugli altri confini;
- gli edifici dovranno distare dagli altri adiacenti o da corpi di fabbrica all'interno dello stesso lotto non meno di 8,00 mt.
- dovranno essere destinate al parcheggio aree alberate in misura non inferiore al 50% delle superfici coperte, mentre le aree non coperte e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

## **2. Sottozona S2 – Attrezzature collettive di interesse pubblico**

Le sottozone S2 riguardano le aree destinate ad attrezzature di carattere religioso (chiese, oratori), socio-culturale (musei, biblioteche), amministrativo (sedi comune, circoscrizione), associativo (sedi partiti o associazioni, assistenziale (case di riposo o di terapia), ricreativo (circoli o clubs).

- indice di densità fondiaria massima non dovrà superare i 3,00 mc/mq.;
- l'altezza massima è pari a 9,00 mt.
- la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- le costruzioni dovranno distare almeno 4 mt. dai confini su strada e almeno di 6,00 mt. sugli altri confini;
- gli edifici dovranno distare dagli altri adiacenti o da corpi di fabbrica all'interno dello stesso lotto non meno di 8,00 mt.
- dovranno essere destinate al parcheggio aree alberate in misura non inferiore al 50% delle superfici coperte, mentre le aree non coperte e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

### **2a. Sottozona S2\* – Attrezzature collettive di interesse pubblico**

Le sottozone S2\*, in aggiunta rispetto alle S2, potranno prevedere interventi di trasformazione di strutture esistenti, da destinare ad alloggi Residenziali Pubblici.

## **3. Sottozona S3/S4 – Verde attrezzato, impianti sportivi e parcheggi**

Le sottozone S3 riguardano le aree destinate al verde pubblico attrezzato quali piazze, parchi urbani e zone per il gioco, lo sport e gli impianti sportivi mentre le sottozone S4 riguardano le aree destinate al parcheggio pubblico da realizzarsi, di norma, al livello stradale e, solo in casi eccezionali, a più piani e/o sotto il livello stradale.

In tali aree dovranno attuarsi delle previsioni progettuali comuni di verde attrezzato e parcheggi, di cui almeno il 50% destinato a questi ultimi, mentre la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

In tali aree potranno essere realizzate modeste costruzioni ad uso bar, ristoro, spogliatoio, alloggio custode, ricovero attrezzi per la cura del verde oltre ai necessari vani tecnici di contenimento di eventuali macchinari (pompe di rilancio, gruppi di misure, ecc.) con un rapporto di copertura massimo del 25%.

Nell'edificazione si dovranno utilizzare materiali lapidei o comunque tipici locali, con altezza massima al colmo di 4,50 mt.

Nelle aree destinate ad impianti sportivi, coperti o scoperti, il verde dovrà occupare almeno il 40% dell'intera area.

Nella sistemazione dei parcheggi a livello sarà necessaria la messa a dimora di piante d'alto fusto o arbusti di essenze locali, secondo un progetto di sistemazione che comprenda tutta l'area e comunque per un'estensione almeno del 10% dell'intera zona.

Non è consentito alcun tipo di costruzione, salvo nei casi di parcheggi a più livelli (autosilos), per i quali è richiesta una verifica preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso deliberazione di Consiglio Comunale, per la valutazione degli impatti urbanistici e sulla rete viaria, delle caratteristiche architettoniche ed edilizie, e non intervengono sul computo degli indici urbanistici, a condizione che la costruzione non presenti chiusure perimetrali fisse, ma esclusivamente schermature visuali.

### **Art.13 Norme e procedure per la valutazioni di impatto ambientale**

Nelle zone in cui si prevedono gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio della concessione edilizia e delle autorizzazioni previste è condizionato al rispetto della procedura di impatto ambientale VIA, secondo quanto stabilito dal seguente articolo.

Sono soggetti a valutazione di impatto ambientale tutti i progetti di che riguardano:

- lavori per i quali siano previsti movimenti di terra superiori a mc. 20.000;
- punti di ristoro;
- opere di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio soggette a vincoli paesistico-ambientali relativi alle L.1089/39 e 1497/39.

Per tutti gli interventi ammissibili dovrà allegarsi specifica relazione che illustri la verifica della compatibilità ambientale. Tale verifica dovrà articolarsi in un'elencazione dettagliata dei dati informativi, che permettano di qualificare l'intervento sotto il profilo ambientale e delle valutazioni sui possibili effetti e le misure per contenerli.

In particolare, si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- descrizione degli interventi con specificazione della dimensione volumetrica;
- descrizione delle modificazioni in riferimento alla situazione clivometrica, a quella geologica, a quella arborea;
- verifica della presenza di vincoli di tipo ambientale nella zona interessata.

Si devono inoltre effettuare le seguenti procedure:

- valutazione dell'interferenza della soluzione planivolumetrica proposta con elementi caratterizzanti quali corsi o passaggi d'acqua, emergenze rocciose e simili;
- valutazione della proposta planivolumetrica con la precisazione della situazione esistente di permeabilità dei suoli;
- valutazione, per i siti con pendenze superiori al 10%, della compatibilità dell'ubicazione residenziale in relazione ai movimenti di terra.