



COMUNE DI VILLAMASSARGIA

Provincia di Carbonia - Iglesias

PIANO URBANISTICO COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 29 agosto 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco:

Porcu Francesco

Assessore all'Urbanistica:

Cambula Salvatorangelo

Progettisti PUC:

Coordinatore: Ing. Fernando Mura

Prof. Antonello Sanna

Arch. Ignazio Garau

Prof. Angelo Aru

Dott. Fausto Pani

Prof. Benedetto Meloni

Responsabile del Procedimento

Ing. Antonello Medda

Villamassargia, agosto 2013

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

Art.1	Fondamento giuridico e competenze del P.U.C.	Pag. 4
Art.2	Validità ed efficacia del P.U.C.	Pag. 4
Art.3	Varianti e revisioni del P.U.C.	Pag. 4
Art.4	Elementi costitutivi del P.U.C.	Pag. 5

CAPO II – ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Art.5	Modalità di attuazione del P.U.C.	Pag. 5
Art.6	Attuazione mediante Piani Urbanistici attuativi	Pag. 5
Art.7	Attuazione per intervento edilizio diretto	Pag. 6
Art.8	Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente all'adozione del P.U.C.	Pag. 6
Art.9	Opere costruite in assenza di Concessione, in totale difformità o con variazioni Essenziali	Pag. 6
Art.10	Edifici preesistenti e norme di zona	Pag. 7
Art.11	Funzioni e destinazioni d'uso del territorio	Pag. 7
Art.12	Carattere vincolante delle destinazioni d'uso	Pag. 8
Art.13	Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	Pag. 8

CAPO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.14	Opere di Urbanizzazione	Pag. 9
Art.15	Opere di Urbanizzazione primaria	Pag. 9
Art.16	Opere di Urbanizzazione secondaria e standards urbanistici	Pag.10

TITOLO II – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art.17	Zone territoriali	Pag.10
--------	-------------------	--------

CAPO II – ZONE STORICHE

Art.18	Zona territoriale A	Pag.11
Art.19	Obiettivi e contenuti	Pag.11
Art.20	Criteri generali	Pag.12
Art.21	Unità di intervento e classi di trasformabilità. Le procedure dei piani attuativi	Pag.12
Art.22	Categorie d'intervento	Pag.13
Art.23	L'abaco tipologico degli elementi costruttivi	Pag.13
Art.24	Contenuti redazione degli elaborati tecnici di progetto	Pag.14
Art.25	Destinazioni d'uso	Pag.14
Art.26	Prescrizioni speciali	Pag.14
Art.27	Computo delle volumetrie	Pag.16

CAPO III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art.28 Disciplina delle zone a prevalente destinazione residenziale	Pag.16
Art.29 Zona B – Residenziale di completamento	Pag.17
Art.30 Zona C – Residenziale di espansione	Pag.18
Art.31 Zona C	Pag.18

CAPO IV – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E TERZIARIE

Art.32 Zone territoriali di tipo D	Pag.19
Art.33 Disposizioni generali per le zone industriali, artigianali, commerciali e distributive	Pag.19
Art.34 Zona D.1 – di ristrutturazione	Pag.20
Art.35 Zona D2 – di completamento e di espansione	Pag.21

CAPO V – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Art.36 Zone E – parti del territorio destinate a prevalenti usi agricoli	Pag.22
Art.37 Destinazioni d'uso e attività consentite	Pag.23
Art.38 Agriturismo e turismo agricolo	Pag.23
Art.39 Punti di ristoro	Pag.24
Art.40 Vincolo di inedificabilità	Pag.24
Art.41 Restauro e ampliamento	Pag.24
Art.42 Annessi rustici ed altri insediamenti produttivi	Pag.24
Art.43 Smaltimento dei reflui	Pag.25
Art.44 Contenuto degli Studi di Compatibilità Agro-ambientale	Pag.25
Art.45 Criteri di esclusione dall'edificazione	Pag.25
Art.46 Sottozone agricole: classificazioni	Pag.25
Art.47 Sottozone agricole: articolazioni	Pag.26

CAPO VII – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE

Art.48 Zone G – Attrezzature pubbliche di interesse generale	Pag.29
Art.49 Zone destinate alla viabilità	Pag.31
Art.50 Zone S – servizi e attrezzature di base	Pag.31
Art.51 Zona S1 – Servizi scolastici	Pag.32
Art.52 Zona S2 – Servizi collettivi	Pag.32
Art.53 Norme comuni ai servizi S1 e S2	Pag.32
Art.54 Zona S3 – Verde pubblico attrezzato	Pag.33
Art.55 Zona S4 – Spazi di sosta e parcheggio	Pag.33
Art.56 Tabella parcheggi (P1 + P3)	Pag.35
Art.57 Fasce di rispetto delle strade	Pag.36
Art.58 Altre zone di rispetto e salvaguardia (H)	Pag.37
Art.59 Norme per la valutazione dell'impatto ambientale	Pag.37

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Fondamento giuridico e competenze del P.U.C.

1. Il P.U.C. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio entro l'intero ambito amministrativo del Comune di Villamassargia in funzione delle esigenze di sviluppo economico e sociale della popolazione, della tutela dei valori culturali e ambientali, della salvaguardia e della valorizzazione delle risorse naturali e produttive.
2. La presente disciplina del P.U.C. detta disposizioni generali e specifiche per gli interventi di trasformazione fisica e per i modi d'uso del territorio e degli immobili ricadenti entro il Comune di Villamassargia in applicazione della L.R. 45/89 nonché delle rimanenti disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti che regolano la materia urbanistica.
3. Le previsioni del P.U.C. si conformano inoltre alle disposizioni e indicazioni della pianificazione regionale e provinciale con particolare riferimento al Piano Urbanistico Provinciale di Cagliari.
4. In conseguenza dell'adozione ed approvazione del presente P.U.C., la Disciplina Urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle seguenti Norme, unitamente agli elaborati grafici allegati che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti attuativi particolareggiati, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso nell'intero territorio comunale.

Art. 2 - Validità ed efficacia del P.U.C.

1. Il presente P.U.C. ha validità giuridica a tempo indeterminato. Esso si basa su elementi di previsione decennale e può essere soggetto a varianti e revisioni periodiche, nei modi e nelle procedure di legge. Sopravvenute determinazioni di legge o di piani territoriali sovraordinati saranno operanti secondo modi e tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi; varianti di adeguamento del presente P.U.C. saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche. Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.U.C., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore. Dalla avvenuta adozione del presente P.U.C. fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3/11/1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3 - Varianti e revisioni del P.U.C.

1. Sono approvate dal Consiglio Comunale e inviate al Comitato Regionale di Controllo per acquisirne il parere le varianti al P.U.C. che comportano:
 - modificazione alla perimetrazione o alla destinazione delle zone omogenee, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
 - modificazione del dimensionamento che comporti alterazione della capacità insediativa complessivamente computata per ciascuna zona territoriale omogenea, ovvero nel decremento della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici distintamente attribuita dal P.U.C. a ciascuna zona territoriale omogenea, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
2. Sono approvate dal Consiglio Comunale le varianti al P.U.C. che si rendano necessarie:
 - per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel P.U.C. non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino quantitativamente o funzionalmente sufficienti;
 - per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale in attuazione di leggi di finanziamento statali o regionali;
 - per le modifiche alla normativa del P.U.C. che non incidano sul dimensionamento e non modifichino le destinazioni di zona.
3. Sono inoltre approvate dal Consiglio Comunale le varianti al P.U.C. consistenti nella rettifica di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto, nonché le modifiche alle previsioni del

P.U.C. necessarie per l'adeguamento alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriali.

Art. 4 - Elementi costitutivi del P.U.C.

1. Costituiscono componenti integranti del presente P.U.C. i seguenti elaborati:

- Relazione Generale
- Norme tecniche di attuazione
- Regolamento edilizio
- Studi di settore:
 - o Ambiente e economia
 - o Relazione geologico-ambientale e geotecnica
 - o Pedologia e agronomia
 - o Popolazione, insediamento, uso del suolo
 - o Contabilità urbanistica
- Carte tematiche:
 - o Geologia
 - o Acclività
 - o Idrogeologia
 - o Carta del rischio ambientale
 - o Carta pedologica
 - o Carta delle coperture del suolo
 - o Carta delle unità di paesaggio
- Zonizzazione del territorio (scala 1:10.000)
- Zonizzazione dell'abitato (1:2.000)

CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.U.C.

1. Il P.U.C. si attua in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme.
2. In dipendenza dalle apposite prescrizioni grafiche riportate sulle tavole e dalle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti Norme, il P.U.C. si attua tramite Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo Art. 6, oppure tramite intervento diretto di cui al successivo Art.7.
3. Tutti gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale, salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti Norme.

Art. 6 - Attuazione mediante Piani Urbanistici Attuativi

1. Nelle presenti Norme, con riferimento alle tavole del P.U.C., sono indicati i tipi di intervento e le zone in cui la preventiva redazione di uno strumento di attuazione per Piano Urbanistico Attuativo, così come definito nella Parte III (Norme Procedurali), Titolo I (Strumenti Urbanistici Esecutivi) del Regolamento Edilizio del Comune di Villamassargia, è condizione necessaria per il conseguente rilascio delle concessioni edilizie.
3. E' comunque facoltà del Comune subordinare la concessione alla preliminare formazione di uno strumento urbanistico attuativo in ogni zona del territorio comunale e per opere edilizie di qualsiasi natura.
4. I criteri di formazione, approvazione ed efficacia, nonché gli elementi costitutivi di detti strumenti di attuazione sono definiti dagli appositi articoli 6, 7, 8, 9 e 10 della Parte III (Norme Procedurali), Titolo I (Strumenti Urbanistici Esecutivi) del Regolamento Edilizio del Comune di Villamassargia.
5. I vincoli imposti dai Piani Urbanistici Attuativi hanno validità quinquennale dalla loro data di approvazione definitiva. Qualora entro tale periodo di validità non vengano realizzate le opere di urbanizzazione primaria o non sia stata appaltata l'opera pubblica per cui è stato redatto il Piano, esso decade con conseguente riapprovazione dello strumento urbanistico attuativo. Nel caso in cui allo scadere del vincolo siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria o

sia stata aggiudicata l'esecuzione dell'opera pubblica oggetto del Piano la validità delle prescrizioni realizzative del Piano è prorogata di un ulteriore quinquennio con determinazione del dirigente responsabile del settore urbanistico dell'Amministrazione Comunale. Se, allo scadere del decennio, il Piano, per le parti relative alle opere pubbliche in esso previste, risultasse non totalmente realizzato, dovrà essere nuovamente riapprovato dal Consiglio Comunale per confermarlo o variarlo nelle sue prescrizioni e la validità dei vincoli del nuovo Piano Urbanistico Attuativo non potrà superare i 30 mesi dalla sua data di approvazione definitiva.

6. In caso di contrasto fra previsioni del P.U.C. adottato e quelle dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, antecedentemente depositati, adottati o approvati, tali strumenti di esecuzione sono ammessi a perfezionare il proprio procedimento in conformità alle norme in vigore all'atto del loro deposito o adozione e la loro realizzazione è consentita per tutto l'arco temporale della loro efficacia decennale. Alla scadenza di tale periodo, i suddetti strumenti urbanistici attuativi dovranno osservare le previsioni del presente P.U.C. e delle sue eventuali, successive, introdotte modificazioni.

7. In caso di previsioni del P.U.C. difformi rispetto ai contenuti dei Piani attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali Piani. Analogamente dicasi per i Piani attuativi già completati alla data di adozione del P.U.C.

8. Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale dei Piani attuativi e non comportano modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

9. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare vigenti, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

10. All'interno dei comparti di attuazione le eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.U.C. riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, fatte salve quelle con cui l'Amministrazione Comunale intende salvaguardare l'integrità del sistema ambientale, la qualità del disegno e del paesaggio urbano, la continuità dei sistemi infrastrutturali, fermo restando che le aree per l'urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso di misura inferiore a quanto previsto dalle relative Norme di Zona e dalle indicazioni grafiche di P.U.C..

11. Le superfici a standard dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, eccedenti quelle medie definite nel P.U.C., potranno a scelta motivata dell'Amministrazione Comunale, essere acquistate a titolo oneroso ed a costi espropriatori in caso di cessione anche della quota parte di indice territoriale di pertinenza, oppure essere acquisiti a titolo gratuito in esonero dall'indice, con monetizzazione dell'indice territoriale di pertinenza da parte del soggetto cedente, a costi stabiliti con specifico atto deliberativo.

12. Di tale norma dovrà essere tenuto conto nell'approvazione dei Piani Particolareggiati e nel rilascio delle singole Concessioni Edilizie.

13. I Piani Urbanistici Attuativi non possono modificare le prescrizioni del P.U.C..

Art. 7 - Attuazione per intervento edilizio diretto

1. Gli interventi edilizi diretti costituiscono attuazione degli interventi urbanistici attuativi di cui al precedente articolo ovvero, ove ciò sia previsto o consentito dalle presenti Norme, in esecuzione diretta delle previsioni del P.U.C..

2. Gli interventi edilizi diretti sono normati nella Parte III (Norme procedurali) del Titolo III (Attestazioni di conformità) del Regolamento Edilizio.

Art. 8 - Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del presente P.U.C.

1. Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate in data antecedente alla adozione del presente P.U.C., anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità, purchè venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengano ultimati entro i successivi tre anni.

Art. 9 - Opere costruite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Per opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, il Sindaco ingiunge al responsabile dell'abuso la demolizione delle opere stesse, ai sensi della legge 28/2/1985, n. 47.

2. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive vengono resi pubblici mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.
3. Si verifica una totale difformità quando l'organismo edilizio risulta integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche, o di utilizzazione, da quello oggetto della concessione, oppure quando siano eseguiti volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso, autonomamente utilizzabile.
4. Nel caso in cui venga accertata l'esistenza di costruzioni abusive realizzate da parte di terzi su suolo del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici, il Sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile, ai responsabili dell'abuso, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.
5. E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Sip, Aziende Acqua e Gas, ecc.) di concedere le proprie forniture per l'esecuzione di opere prive di Concessione

Art. 10 - Edifici preesistenti e Norme di Zona

1. Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.U.C. sono sottoposti alle successive Norme di zona, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento, nonché alle eventuali specifiche prescrizioni delle discipline speciali adottate, anche in seguito, come parte integrante del presente P.U.C.
2. Sono considerati conformi alle Norme del presente P.U.C. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
3. Gli edifici preesistenti che risultassero in contrasto con le prescrizioni del presente P.U.C., in mancanza di Piani Particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, purché realizzati sulla base di regolare concessione o licenza edilizia.
4. Gli edifici in totale contrasto con le Norme di zona, nonché quelli difformi per sola consistenza (mc/mq) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono tuttavia suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona.
5. Possono in ogni caso essere consentite, in pendenza di tali interventi e salvo il rispetto di maggiori limitazioni espressamente indicate dalle norme di zona, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale, nonché opere di ristrutturazione edilizia tali da non configurare incrementi della cubatura e della superficie utile esistente, qualora l'edificio oggetto dei lavori risulti a suo tempo realizzato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.
6. Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione d'uso, la cubatura e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona, salvo specifiche disposizioni contenute nelle presenti Norme.
7. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli effetti del presente articolo sono quelli definiti dall'art 12 del Regolamento Edilizio.
8. Per gli usi consentiti, i parametri edilizi e le modalità di intervento si fa riferimento alle specifiche norme di zona.

Art. 11 – Funzioni e destinazioni d'uso del territorio

1. La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei Piani Urbanistici Attuativi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti Norme.
2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciate ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
3. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente P.U.C. ; negli elaborati progettuali relativi a qualsiasi intervento su edifici esistenti dovrà essere riportato ed evidenziato a cura del Progettista lo stato di fatto legittimato.
4. Non è richiesto alcun atto autorizzativo specifico nel solo caso di mutamento di destinazione d'uso, non connesso a trasformazioni fisiche, che comporti il passaggio dall'uno all'altro degli usi previsti all'interno dello stesso raggruppamento (A, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F, G), alla specifica condizione che il P.U.C. preveda per gli usi finali una dotazione di standards uguale o inferiore a quella richiesta per gli usi iniziali.

5. In ogni caso, la variazione di destinazione d'uso potrà essere consentita solo previo reperimento delle dotazioni di standards previste dalle presenti norme per l'uso finale, qualora queste siano di entità superiore a quelle previste per l'uso iniziale.
6. Nel caso di dimostrata impossibilità realizzativa della quota di parcheggi di uso pubblico, potrà essere consentita la monetizzazione secondo i criteri da definirsi con apposita deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
10. Le norme di ciascuna zona definiscono le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse tra quelle elencate nell'art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale.
11. Ove si presenti la necessità di realizzare od organizzare insediamenti con destinazioni non previste dal suddetto articolo del R.E.C., il Comune procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dal R.E.C. aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico e sulla domanda di servizi.

Art. 12 - Carattere vincolante delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.U.C. hanno carattere vincolante.
2. Ai fini della presente disciplina di utilizzazione del suolo, il P.U.C. definisce le destinazioni d'uso, indicando ovunque possibile accanto alle prescrizioni dei successivi articoli inerenti agli usi, le sigle di correlazione relative alle diverse funzioni insediabili.
3. Oltre alla funzione specifica e/o prevalente di zona prescritta dal P.U.C., sono ammesse, nelle varie zone territoriali omogenee, attività aventi carattere di servizio o funzioni complementari e compatibili, in attinenza con le destinazioni principali indicate, sulla base dei criteri contenuti nei successivi articoli delle presenti Norme. Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.
4. L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazione d'uso corrispondente. L'esistenza di un'attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dai regolamenti comunali edilizio e di igiene. Al cessare di tale attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non sono idonei.
5. In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso, si procederà ai sensi dell'Art. 7 della legge 28/2/1985, n. 47.
6. Per gli edifici preesistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 11 delle presenti Norme.

Art. 13 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. Dalla data di adozione del presente P.U.C., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso l'autorizzazione al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o la concessione edilizia, saranno subordinate alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
3. Eventuali frazionamenti di aree a destinazione omogenea, su cui insistono edifici che si intendono conservare, effettuati allo scopo di ottenere nuovi lotti edificabili non dovranno originare lotti edificati con SU e/o cubatura esistente superiore alla SU e/o cubatura ammissibile sull'area in base alle presenti norme tecniche : in caso contrario la SU e/o cubatura eccedente saranno decurtate dalla capacità edificatoria dei restanti lotti. Su questi ultimi, il rilascio di qualsiasi

concessione edilizia sarà subordinato alla trascrizione presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari del vincolo di diminuzione della capacità edificatoria.

4. Per tutti gli interventi che comportano incremento della S.U. esistente e/o della cubatura, all'atto della presentazione della domanda di concessione, i progettisti dovranno allegare apposito elaborato grafico attestante lo stato di fatto legittimato, relativo alle superfici edificate ed alla capacità edificatoria residua dei terreni oggetto di intervento, in base ai parametri di zona previsti dalle presenti norme.

5. Nel caso di intervento in zona agricola, il concessionario dovrà allegare al progetto un apposito elaborato planimetrico riportante l'indicazione della superficie aziendale che si intende utilizzare per l'applicazione degli indici edificatori previsti. Tali indicazioni saranno trasferite a cura dell'Ufficio Tecnico su apposita cartografia di piano e costituiranno riferimento per future richieste di intervento.

CAPO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 14 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 15 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Il rilascio di concessione è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori.

2. Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.U.C. l'area edificabile si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:

1. strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti;
2. fognature bianche e nere,
3. acquedotto,
4. gas (ove esiste la rete urbana),
5. rete elettrica, forza motrice,
6. telefono,
7. rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana,
8. spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nelle quantità fissate dalle singole Norme di zona.

3. Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

4. Nelle zone agricole (Zone E del P.U.C.) il rilascio di concessioni edilizie è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento dei relativi oneri.

5. Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:

- collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m. 3;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento comunale d'Igiene;
- adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme;
- collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.

6. Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione comunale, per la classe di appartenenza del Comune, in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte in attuazione dell'Art. 5 della legge n.10/1977.

7. Ai sensi dell'Art. 11 della Legge n.10/1977 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.

8. Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.

9. Per esse è dovuto un contributo di concessione ai sensi del primo comma dell'Art. 10 della legge 22.1.1971 n. 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.

10. Nel caso in cui i proprietari intervengono direttamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'incidenza degli oneri corrispondenti è pari a quella realmente sostenuta per tale realizzazione, anche qualora essa risulti inferiore rispetto alle previsioni delle tabelle parametriche regionali di cui all'Art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10.

11. In tutti i casi in cui sia previsto il Piano Urbanistico Attuativo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti Norme, le aree sedi delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio della concessione edilizia.

Art. 16 - Opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici

1. Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.U.C..

2. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport;
- i parcheggi pubblici, ivi comprese le eventuali strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento;

3. Nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare, o in rapporto ad altri parametri indicati dalle presenti Norme sulla base degli appositi standards urbanistici, vanno cedute dai proprietari secondo quanto indicano le modalità di attuazione previste per tali aree.

TITOLO II – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 17 - Zone territoriali

1. Ai fini della disciplina di utilizzazione del suolo, il P.U.C. suddivide il territorio comunale in zone territoriali, ai sensi dell'Art. 3 del DRAEL n° 2266/U del 20 dicembre 1983 successive modificazioni, e detta per ciascuna di esse specifiche norme ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo II.

2. Le zone territoriali di cui al comma precedente sono così classificate:
 - **Zone di tipo A:** parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
 - **Zone di tipo B:** parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale;
 - **Zone di tipo C:** parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
 - **Zone di tipo D:** parti del territorio, parzialmente o totalmente edificate e di nuovo insediamento, a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale;
 - **Zone di tipo E:** parti del territorio destinate a prevalenti usi agricoli;
 - **Zone di tipo G:** parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.
 - **Zone di tipo H:** parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali etc..
 - **Zone di tipo S:** parti del territorio destinate all'insediamento delle infrastrutture secondarie di servizio alla popolazione residente.
3. Ai fini di una più puntuale specificazione della disciplina d'uso del suolo, le zone territoriali sopra indicate sono in alcuni casi ulteriormente articolate in sotto-zone secondo le prescrizioni dei successivi articoli del presente Titolo II.

CAPO II - ZONE STORICHE

Art. 18 - Zona territoriale A

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.U.C. definisce come "zone territoriali A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.
2. Il P.U.C. individua pertanto come zona A con apposita simbologia sulle tavole di P.U.C. l'insediamento urbano storico originario del capoluogo e i suoi ampliamenti organici ad esso storicamente connessi e contigui;

Art. 19 – Obiettivi e contenuti

1. La Normativa per il Nucleo storico - Zona A ha come obiettivo prioritario il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione della città storica, della sua identità e del suo patrimonio edilizio e urbanistico, nonché il miglioramento della qualità della vita dei singoli nuclei familiari e dell'insieme della cittadinanza che fruisce del centro e dei suoi servizi.
2. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:
 - l'analisi dei tessuti urbani e dell'edilizia dell'insediamento storico
 - l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
 - l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili
 - la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere effettuale il recupero delle risorse edilizie e culturali storiche di Villamassargia.
3. Sono assentibili mediante autorizzazione o concessione diretta, senza il vincolo del Piano attuativo, in tutti i casi in cui la Normativa non prevede l'obbligo del Piano Attuativo stesso e per i quali si applichino le seguenti categorie di intervento di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.):

A. RECUPERO

A.1. MANUTENZIONE ORDINARIA

A.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

A.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

4. La Normativa prevede i seguenti strumenti attuativi:
 - . Piani Particolareggiati
 - . Piani di Recupero per l'insieme degli isolati del nucleo storico;
 - . Programmi Integrati con valenza di P.P. ai sensi della L.R. 29/98;
 - . Piani di Recupero per gli interventi in regime di Ristrutturazione Urbanistica.

Art. 20 – Criteri generali

1. In regime di concessione diretta o autorizzazione, le densità edilizie non dovranno superare quelle preesistenti in ciascun Organismo edilizio per gli interventi di risanamento conservativo (manutenzione e restauro).
2. Per gli interventi da assentirsi in regime di Piano Attuativo (P.P., P. di R., etc.), eventuali incrementi di volumetrie, sempreché siano considerati compatibili con i carichi urbanistici e con le presenti Norme di Attuazione, non potranno superare l'indice fondiario medio della zona "A".
3. Inoltre, tutti gli interventi, in qualunque regime assentiti, non dovranno superare le altezze ed il n. di piani degli edifici circostanti, considerando solo quelli che costituiscono preesistenza storico-tradizionale o ambientali; le eventuali modifiche alle sagome ed agli ingombri dovranno rispettare gli allineamenti ed i distacchi previsti dall'Abaco tipologico.

Articolo 21 - Unità di intervento e classi di trasformabilità. Le procedure dei piani attuativi

1. Il Piano si articola per Unità di Intervento che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito viene scelto in sede di Piano Attuativo come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Ovunque possibile sarà scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.

2. Per ciascuna Unità di Intervento il Piano Attuativo **definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITA' in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti.**

Ciascuna CLASSE esprime quindi il grado di conservatività o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascun Corpo di Fabbrica con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano Attuativo prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).

3. Nell'apposita Tabella Parametrica delle quantità e delle prescrizioni, per ogni U.I. saranno indicate:

- * le superfici fondiarie e quelle coperte
- * i volumi esistenti ed i volumi di progetto
- * le densità fondiarie massime esistenti e previste
- * i rapporti di copertura massimi esistenti e consentiti
- * le prescrizioni corrispondenti.

4. I corpi di fabbrica di ciascuna U.I. costituiscono i minimi elementi cui il Piano Attuativo applica le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITA':

1) Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale. (BASSA O NULLA TRASFORMABILITA'). 'Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il Recupero (Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo- Categoria d'Intervento A), e con particolari cautele la Ristrutturazione interna (B.1);

2) **Corpi di Fabbrica originari con MEDIA TRASFORMABILITA'**. Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante la sopraelevazione o la giustapposizione di nuovi, contenuti ampliamenti: quindi al corpo di fabbrica esistente (per lo più a piano terra) si applicheranno il regime di Recupero e la Ristrutturazione interna (Categorie di Intervento A e B.1), mentre l'eventuale sopraelevazione o l'ampliamento saranno regolate dalle indicazioni della TAV. delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, nonchè dell'Abaco, in riferimento alla Categoria d'Intervento Ristrutturazione edilizia con riassetto - ampliamento e raddoppio in altezza di Corpi di Fabbrica esistenti (B.2);

3) **Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili. (ALTA TRASFORMABILITA')**. Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di Manutenzione ordinaria o straordinaria (Categorie A.1 e A.2) e di Ristrutturazione interna (B.1), il rifacimento, e quindi la Ristrutturazione edilizia con riassetto e incremento di volume (B.2), la Ristrutturazione edilizia con riassetto integrale, con o senza incremento di volume (B.3), oppure la ristrutturazione urbanistica, se prevista dalle indicazioni delle PLANIMETRIE o delle TABELLE PARAMETRICHE DI PROGETTO;

4.1) **Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la sola Manutenzione; in alternativa è prevista la Ristrutturazione edilizia con riassetto (parziale o totale) della tipologia, senza incremento di volume (B.4), e la possibilità di costruire nuove volumetrie (in regime di Nuova costruzione - Ristrutturazione urbanistica - Categoria C - con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni della TAV. delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, nonchè dell'Abaco. La volumetria esistente è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con l'Abaco;

4.2) **Corpi di Fabbrica nuovi**, conseguenti ad una integrazione di nuovi fabbricati su Unità di Intervento già edificate, o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione su lotti vuoti. Per essi, le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla Tavola delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dall'Abaco delle tipologie e dalla normativa in materia di caratteri costruttivi. Le corrispondenti Categorie di Intervento sono individuate nella classe della Nuova costruzione - Ristrutturazione Urbanistica (C).

Articolo 22 – Categorie di intervento

1. Le CATEGORIE DI INTERVENTO per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume sono quelle individuate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del R.E. Comunale.

Articolo 23 - L'abaco tipologico degli elementi costruttivi

1. Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della ristrutturazione edilizia e urbanistica con riassetto, con o senza variazioni di volume, gli interventi dovranno rispettare l'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, da definirsi in sede di Piano Attuativo.

2. Poichè tale Abaco consiste in un catalogo delle possibili articolazioni dei corpi di fabbrica nel lotto, riferite all'edilizia storico-tradizionale, il progetto dovrà:

- riconoscere negli elementi dell'Abaco quelli che corrispondono allo stato di fatto;

- evidenziare e motivare le trasformazioni proposte in sede di progetto, che dovranno comunque corrispondere ad altri elementi sempre desunti dall'abaco.

3. In sostanza la ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria, che comporta:

a) l'organizzazione dei fabbricati attorno ad una corte;

b) la esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" esclusivamente a SUD (SUD-EST, SUD-OVEST) con esclusione dell'esposizione a NORD, riservata ai soli fabbricati non residenziali ed eventualmente agli ambienti di servizio dei fabbricati residenziali; la facciata a N avrà comunque una superficie finestrata molto limitata;

- c) il divieto di sopraelevazioni (e comunque di nuovi fabbricati) che comportino l'apertura di vedute sui lotti vicini, od il loro oscuramento mediante ombre portate sulle superfici libere che superino il 15% della superficie libera del lotto stesso o il 20% della superficie delle facciate finestrate.
(L'ombra portata sarà calcolata secondo un raggio di incidenza di 45°, nelle condizioni più onerose);
- d) pareti finestrate che si fronteggino all'interno di un lotto dovranno distare non meno di 5 m al Piano Terra e non meno di 8 m al 1° Piano, salvo diverse e maggiori prescrizioni dell'ABACO;
- e) dove la larghezza del lotto lo consenta, deve sempre prevedersi un passo carrabile.
- f) il loggiato al Piano Terra, sempre consentito all'interno dei valori previsti, deve sottostare soltanto a vincoli di distacco: non meno di 3 m dal muro di confine, non meno di 6 m da altri loggiati che lo fronteggino nello stesso lotto.

Articolo 24 – Contenuti redazione degli elaborati tecnici di progetto.

1. L'inoltro della domanda di concessione (o di autorizzazione) oltre a quanto richiesto al Titolo IV (documentazione richiesta) della Parte III (Norme Procedurali) del R.E.C., dovrà essere corredato anche dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
 - b) relazione storico-technica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'Organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
 - c) rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:500, in planimetria ed alzato, con l'indicazione del n° dei piani, e relativa documentazione fotografica;
 - d) rilievo architettonico in scala 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali;
 - e) documentazione in opportuna scala dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, solai, scale, archi, decorazioni, etc.), mediante disegni e corrispondente documentazione fotografica.

Articolo 25 – Destinazioni d'uso.

1. In tutta la zona "A" sono ammesse le destinazioni d'uso per residenza e attrezzature strettamente connesse con la residenza di cui all'art. 16 del R.E.C.:
 - **Funzione abitativa** : a1, a 2, a3, a4;
 - **Funzioni direzionali** : b1.1;
 - **Funzioni commerciali**: b2.1, b2.9, b2.10;
 - **Funzioni artigianali di servizio e produttive**: b3.1, b3.2, b3.3, c1;
 - **Servizi pubblici o privati di interesse pubblico assimilabili alle Zone "S" connessi alla residenza**: b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, b4.6, b4.9.
2. Per le suelencate destinazioni, purchè non in contrasto con le disposizioni del Piano Commerciale e/o di analoghe normative di settore, non vigono limitazioni alla **variazione di destinazione** d'uso nell'intero perimetro del centro storico.

Articolo 26 – Prescrizioni speciali.

1. Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare inoltre le seguenti prescrizioni:
 - per i nuovi Corpi di Fabbrica, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri Corpi di Fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto
 - la distanza tra pareti finestrate sarà di norma non inferiore a 6 m; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti soluzioni più idonee, e migliore accorpamento di volumi e spazi liberi, la commissione edilizia può ridurre a suo giudizio tale valore sino ai limiti previsti dal Codice Civile
 - le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi.

2. **Altezze alla linea di gronda:**

- a) per i Corpi di Fabbrica a piano terra, min 3.00 m, max 4.00 m
- b) per i Corpi di Fabbrica a 1° piano e superiori, min 6.00 m, max 7.00 m

Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a 2.70 m nè maggiore di 3.80 m., a parte eventuali ambienti a doppia altezza, qualora adeguatamente motivati sotto il profilo distributivo.

3. **Coperture**

A tetto, secondo regole e profili dell'abaco, o in coerenza con preesistenze contigue.

La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purchè non eccedano il 25% della superficie coperta.

4. **Frazionamenti:**

E' fatto divieto, in generale, ad eccezione delle piccole attività produttive, (b2.1, b2.9, b3.1, b3.2, c1), di frazionare le Unità di Intervento, con l'esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di 600 mc: in tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a 350 mc, e comunque la corte non dovrà essere fisicamente divisa da una recinzione. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco.

5. **Vincoli di affacci pubblici (recinti, portali, aperture, prospetti, gronde, balconi, cornici**)

Nei casi indicati nelle tavole delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, e resi riconoscibili con opportuna simbologia, è fatto assoluto divieto di effettuare trasformazioni distruttive dello stato di fatto.

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al restauro/ripristino degli elementi costruttivi classificati (con particolarissima attenzione per i portali).

RECINZIONI:

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2.70 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi. Qualora la Commissione Edilizia lo ritenga, per congruità con la situazione al contorno, si può prescrivere altezze diverse e inferiori a m. 2.70.

RIVESTIMENTI:

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o, per i basamenti, archi, spallette, cornici, lesene e angoli la pietra locale a vista sbazzata o martellinata, con esclusione di rivestimenti di altra natura.

COPERTURE A TETTO:

Da eseguirsi con manto di tegole laterizie, su falde con pendenza compresa tra 15° e 20°. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse se non nelle forme previste dalla Normativa sui Caratteri Costruttivi;

COPERTURE PIANE:

Da eseguirsi con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio;

INFISSI:

Dovranno essere in legno o altro materiale (alluminio, pvc, altri metalli) purché riproducano la tessitura e i colori dell'infisso in legno;

LOGGIATI:

E' consentita la costruzione di loggiati sui prospetti principali interni al lotto a condizione che la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo Piano terra e il 30% per edifici a due o più Piani.

BALCONI:

E' consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purchè il loro aggetto non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm per parte l'infisso corrispondente. Tutto ciò, purchè non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente.

Articolo 27 – Computo delle volumetrie.

1. Per il calcolo delle volumetrie, intese così come all'art. 77 del R.E.C, si farà in generale riferimento ai criteri ed agli schemi contenuti nella Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 marzo 1978 n° 2-a (BURAS n° 22 del 18.05.1978).
2. Si precisa che loggiati e rimesse completamente aperte almeno su un lato non sono incluse nel computo dei volumi purché di profondità non superiore a m.2.00.
3. Si precisa inoltre che dal calcolo dei volumi va esclusa la porzione di muratura costruita con i materiali della tradizione locale (ladiri, pietra ecc..) eccedente i 25 centimetri.

CAPO III - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 28 - Disciplina delle zone a prevalente destinazione residenziale

1. Le zone a prevalente destinazione residenziale sono finalizzate al mantenimento e ad uno sviluppo razionale e ordinato della funzione abitativa nell'ambito degli agglomerati urbani.
2. Salvo diverse specificazioni particolari definite dalle presenti Norme per singoli comparti speciali di attuazione, in queste zone sono ammesse in prevalenza destinazioni d'uso per la normale funzione abitativa (**a.1, a.2, a3, a4**) e, in subordine, le attività e le funzioni ad essa strettamente collegate o attinenti.
3. Fra queste rientrano tutte quelle attività che si configurino come naturale completamento degli insediamenti abitativi, ed in particolare:
 - a) commercio al dettaglio (**b.2.1, b.2.2, b.2.5**), nel rispetto delle previsioni di localizzazione della rete distributiva al dettaglio in sede fissa;
 - b) artigianato di servizio alla residenza ed alla persona (**b.3.1, b.3.2**);
 - c) bar, ristoranti, pizzerie, pubblici esercizi (**b.2.9**) ed attività ricettive (pensioni, alberghi, ecc.) (**e.1, e.2**), in conformità con le prescrizioni del piano comunale per i pubblici esercizi, per quanto di competenza, e purché sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti Norme per le singole destinazioni;
 - d) uffici pubblici, sedi del decentramento amministrativo, di organizzazioni politiche e associazioni, uffici postali (**g.1**), agenzie bancarie, uffici privati (**b.1.1**);
 - e) laboratori artigiani di modeste dimensioni per l'esercizio di attività, anche produttive, compatibili con i caratteri prevalentemente residenziali della zona (**b.3.3, c.1**).
 - f) funzioni di servizio di interesse generale (**b.4**).
4. E' comunque esclusa l'autorizzazione per attività rumorose, in applicazione dei vigenti standards di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico.
5. Sono in ogni caso esclusi : centri commerciali o supermercati se in contrasto col piano di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, depositi di merci all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigiani con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
6. Qualora trattasi di comparti già soggetti ad Piano Urbanistico Attuativo approvato restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni stipulate e dai relativi Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione o Piani di Zona vigenti.
7. Nelle zone residenziali di completamento é ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad un edificio preesistente costruito sul confine.
8. In tutti i casi si prescrive la realizzazione di :
 - n. 1 posto auto per ogni alloggio;
 - n. 1 autorimessa coperta per ogni alloggio ;

7. In casi di unità immobiliari con più di 4 alloggi si prescrive, inoltre, che una quota non inferiore al 50% della dotazione di verde pertinenziale debba essere mantenuta di uso condominiale.

10. Per il calcolo delle volumetrie, intese così come all'art. 77 del R.E.C, si farà in generale riferimento ai criteri ed agli schemi contenuti nella Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 marzo 1978 n° 2-a (BURAS n° 22 del 18.05.1978).

In relazione alla realizzazione di: balconi, loggiati, verande, tettoie aperte di qualunque natura, aperti almeno su due lati, gli stessi non rientrano nel computo dei volumi a condizione che la loro superficie coperta non superi il 30% della superficie coperta del fabbricato e che la profondità non sia superiore a m.2.50. Si precisa che, nel caso in cui detta superficie coperta superi il 30% ovvero la profondità superi i m.2.50, le stesse verranno computate per intero nel calcolo dei volumi.

Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati verranno scomputati dal relativo calcolo i balconi, ed altri aggetti, di profondità non superiore a m.1.20.

Si precisa inoltre che dal calcolo dei volumi va esclusa la porzione di muratura costruita con i materiali della tradizione locale (ladiri, pietra ecc..) eccedente i 25 centimetri.

Art. 29 - Zona B - residenziale di completamento

1. Sono così classificate dal P.U.C. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale.

2. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.U.C. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.

3. In queste zone il P.U.C. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio complementari, all'interno del volume e della superficie utile preesistenti.

4. Sono inoltre ammessi interventi rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti ai parametri di zona ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.

5. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una volumetria e di una superficie utile superiore a quella preesistente, purchè non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

6. Nella zona Omogenea di tipo B il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto.

7. Nella zona Omogenea di tipo B si applicano integralmente le categorie di intervento previste agli artt. 12, 13, 14 e 15 del R.E.C.

8. Per gli interventi di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

Sm Superficie minima di intervento = 250 mq.; salvo il caso di edifici a schiera in cui, previo progetto di coordinamento complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore; è inoltre ammessa l'edificazione su lotti di superficie inferiore a 250 mq, purchè comunque di consistenza maggiore di mq 100 e non derivanti da frazionamenti effettuati in data posteriore all'adozione delle presenti norme di attuazione.

If Indice di edificabilità fondiaria = 3,0 mc./mq.;

RC Rapporto di Copertura = 40%

H max = ml. 7,5 calcolata secondo quanto disposto all'art. 82 del R.E.C.

H min. = ml. 3,6 calcolata secondo quanto disposto all'art. 82 del R.E.C.

Parcheggi di pertinenza = 1 mq. ogni 10 mc di costruzione. Potranno essere utilizzati a questo scopo gli spazi ineditati risultanti tra il ciglio stradale e l'eventuale filo di fabbricazione arretrato;

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = minimo 5 mq./30 mq. S.u. e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 57;

Verde privato e/o condominiale = 10 mq./30 mq. S.f.;

- D1 distanza dai confini di proprietà = m.4; sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di preprogetto unitario sottoscritto anche dal proprietario confinante interessato;
- D2 distanza dai confini di zona = m.5;
- D3 distanza fra edifici = m.8; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M 1444 del 2/4/1968.
- D4 distanza tra pareti finestrate m.8

9. La distanza degli edifici dalle strade risulta definita in funzione delle caratteristiche delle strade stesse secondo la classificazione del Codice della Strada ed è comunque applicabile il criterio dell'allineamento prevalente sulla viabilità di distribuzione locale.

10. Le recinzioni a giorno non potranno superare i m. 2,0 dal piano di campagna (m. 1,0 max di basamento + rete metallica o altro materiale a giorno).

Art. 30 - Zone C - residenziali di espansione

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal Piano Urbanistico Comunale.

Art. 31 - ZONE C

1. Nelle zone omogenee C il P.U.C. prevede che almeno il 70% della SU prevista sia destinata ad usi residenziali A (**a1, a2, a3**), mentre altri possibili usi devono comunque risultare compatibili con il carattere prevalentemente residenziale di dette zone (**b.2.1; b2.9 b3.3, b4 e c1**).

2. In tali zone il P.U.C. si attua esclusivamente per Piano Urbanistico Attuativo (piano per l'edilizia economica e popolare, piano particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata), in conformità con le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.U.C. relative ai perimetri dei comparti unitari di attuazione.

3. All'interno di tali perimetri sono indicati:

- a) i "sub-comparti edificatori" o Campi Edificatori all'interno dei quali dovranno essere precisate, in sede di Piano Urbanistico Attuativo, le superfici fondiarie SF dell'intervento e le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria, di viabilità e parcheggio;
- b) in via di massima le aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- c) le aree destinate ad attrezzature scolastiche o di interesse comune

4. I comparti di attuazione, previa approvazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata che fornirà opportuna indicazione, possono essere attuati per stralci funzionali.

5. Le planimetrie di P.U.C. indicano la viabilità principale, le aree per le urbanizzazioni secondarie e possono indicare le soluzioni di massima per la viabilità di distribuzione interna ai comparti unitari di intervento. In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo possono essere eventualmente apportate modifiche motivate alle indicazioni per la viabilità di distribuzione e per le aree S, purché le modifiche proposte non riducano la superficie delle aree S e non alterino quanto indicato all'Art. 6 delle presenti norme.

6. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli immobili esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7. Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere rispettati di norma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) It - Indice di edificabilità territoriale = 0,55 mc/mq;
- b) Parcheggi di pertinenza = 1 mq/10 mc. e comunque secondo quanto previsto dalle presenti norme a seconda delle destinazioni d'uso previste. Tali aree potranno essere ricavate nella costruzione o nelle aree di pertinenza delle stesse o anche in vani interrati. Per l'eventuale compresenza di attività complementari alla residenza dovranno essere assicurate le rispettive quote di parcheggi di pertinenza così come specificate dalle presenti Norme agli articoli relativi alle prescrizioni di zona per le singole destinazioni;

- c) Opere di urbanizzazione primaria, come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo, tra cui :
- Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art 57;
- d) Aree per opere di urbanizzazione primaria eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.U.C.;
- e) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = mq. 12 per abitante, di cui almeno:
- 1 mq./ab. per parcheggi pubblici,
- 4 mq./ab. per attrezzature per l'istruzione
- 2 mq./ab. per attrezzature collettive
- 5 mq./ab. per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport;
- f) Altezza massima = ml 7,50; Altezza minima = ml. 3,6
- g) D1: Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà esterne al comparto = ml 5;
D2: Distanza dai confini di zona = ml 5 ;
D3: Distanza tra edifici = ml 10;
D4: Distanza minima fra pareti finestrate per edifici interni al sub-comparto di edificazione non inferiore a ml. 10,00. Tale distanza minima può scendere a ml. 5,00 per pareti cieche o per pareti in cui siano presenti vedute o luci di vani di servizio (bagni, ripostigli, box, ecc.).
- h) Distanza dei fabbricati dalle strade = ml. 5 salvo i casi in cui il Piano Attuativo prevede l'allineamento sul filo della strada;
- i) Recinzioni = le recinzioni a giorno non potranno superare i m. 2,0 dal piano di campagna (m. 1,0 max di basamento + rete metallica o altro materiale a giorno).
8. Per ogni comparto di espansione residenziale il piano attuativo dovrà dettagliare tutte le opere necessarie a conseguire la moderazione del traffico interno alla viabilità di distribuzione interna. In particolare dovrà essere garantita, attraverso appropriati accorgimenti tecnici, la continuità dei percorsi ciclo-pedonali (leggera sopraelevazione del percorso rispetto alla quota delle carreggiate stradali; differenti materiali di pavimentazione, ecc.), mentre per la viabilità interna alle nuove zone residenziali il piano attuativo dovrà indicare soluzioni per la moderazione del traffico.
9. Per ogni comparto di espansione residenziale il piano attuativo dovrà prevedere, salvo constatazioni contrarie, lo smaltimento delle acque bianche direttamente nella rete canalizia.
10. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.

CAPO IV - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E TERZIARIE

Art. 32 - Zone territoriali di tipo D

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio stabilita dal P.U.C. sono considerate zone territoriali di tipo D le parti del territorio anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, distributiva.

Art. 33 - Disposizioni generali per le zone industriali, artigianali, commerciali e distributive

1. Le zone industriali e artigianali sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere (UdT: b.3.3, c.1, c.2), commerciali (UdT : b2.1, b2.2 b2.3 b2.4 b2.5 b2.9), di servizio di interesse generale (b4.6, b4.7, b4.9), con esclusione della industria estrattiva e di quelle nocive di qualsiasi genere e natura (secondo certificazione della A.S.L. competente).
2. Nell'ambito del territorio comunale, l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di attività classificate insalubri, é ammesso unicamente, dietro presentazione di uno studio di impatto ambientale, anche in relazione alla situazione urbanistica ed alla densità abitativa del contesto, e previa valutazione favorevole dei Servizi di Prevenzione dell'A.S.L. o dell'A.R.P.A.S., purché i soggetti richiedenti la Concessione edilizia provvedano a stipulare una

Convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale si impegnano all'adozione delle migliori tecnologie disponibili e al pieno rispetto delle prescrizioni impartite e dei limiti assegnati.

3. Il Sindaco, su indicazione dei Servizi sopraccitati e di eventuali altri uffici competenti per la specificità degli interessi coinvolti, potrà negare l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione in tutti i casi in cui non siano sufficienti le cautele atte ad assicurare che non vi siano ricadute di carattere sanitario sulla collettività residente nelle vicinanze o che vi sia una evidente compromissione della componente ambientale e/o urbanistico-territoriale. Una volta accertato il venir meno delle condizioni imposte mediante la stipula della convenzione, in riferimento a quanto prescritto per la tutela dei caratteri igienico-sanitari, ambientali ed urbanistico-territoriali interessati dall'insediamento produttivo, il Sindaco disporrà la sospensione e, se del caso, la revoca delle concessioni d'uso e delle agibilità rilasciate nel rispetto delle presenti Norme.

4. Il Sindaco potrà altresì negare gli interventi, anche se riferiti ad attività esistenti, che non siano conformi agli indirizzi di risanamento dell'ambiente, di tutela dall'inquinamento, di protezione della salute, di controllo e coordinata programmazione delle attività produttive, discendenti da disposizioni contenute nei Piani Urbanistici Provinciali nonché nei Piani Regionali di Settore.

5. In tutto il Territorio Comunale sono sottoposti a regime di concessione edilizia convenzionata gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione aziendale che coinvolgono la parte prevalente di insediamento, o uno stralcio funzionale di esso, anche se attuati attraverso singole opere e/o interventi di modesta entità, ogni qualvolta gli interventi medesimi comportino, complessivamente considerati la modifica del rapporto preesistente tra l'insediamento produttivo e il territorio, sotto forma di variazione significativa della capacità produttiva, dei cicli tecnologici, delle dimensioni occupazionali, degli impatti sulla viabilità e sul traffico locale.

6. Sono obbligati alla stipula della sopraccitata convenzione tutti gli interventi relativi alla nuova costruzione o alla ristrutturazione di edifici con superficie di intervento superiore a 3.000 mq.

7. Nella convenzione potranno essere indicate e concordate le concrete modalità ed i tempi intermedi degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o delocalizzazione, con l'apposizione di clausole sanzionatorie e garanzie finanziarie.

8. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare) nonché medie strutture di vendita, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della S.u. complessiva realizzabile, da computarsi nell'ambito della stessa.

9. Nel caso di insediamento di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio dovrà comunque essere assicurata la disponibilità delle corrispondenti quote di parcheggi di pertinenza al servizio dei clienti, come prescritte dall'apposita tabella delle presenti Norme.

10. Nella generalità delle zone industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione per ogni azienda di idonei locali per la sorveglianza, in misura sufficiente all'espletamento delle funzioni relative.

11. La disciplina delle zone industriali e artigianali si articola inoltre in relazione alle caratteristiche di insediamento per zone D.1 di ristrutturazione e D.2 di completamento e di espansione ai sensi dei successivi articoli.

12. Per la generalità delle zone D il P.U.C. prevede inoltre una serie di interventi atti a migliorare la percezione e la qualità complessiva dell'ambiente attraverso la mitigazione dell'impatto visivo prodotto da murature e recinzioni di confine. L'impatto visivo prodotto dalle murature e dalle recinzioni metalliche dovrà essere mitigato attraverso la sistemazione di siepi vegetali, appositamente piantumate. Per le zone D2 di completamento e di espansione la siepe potrà essere piantumata all'interno della proprietà, ovvero all'esterno, fra la recinzione ed il ciglio della strada o dei canali e delle fossette di scolo.

Art. 34 - Zona D.1 – di ristrutturazione

1. E' una zona totalmente o parzialmente edificata con prevalente funzione produttiva a servizio della residenza

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: b2.8, b2.9, b2.11, c1, c2, c4

3. Sono ammesse in questa sottozona tutte le trasformazioni edilizie sia "conservative" che "non conservative".

4. In questa zona si applicano le disposizioni generali prescritte per le zone industriali e artigianali all'articolo precedente e il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento $S_m = 1500$ mq., salvo i casi di lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione del presente P.U.C., applicando i seguenti parametri:

- Sc: Rapporto di copertura = 0,60 mq/mq.

- Superficie permeabile: pari ad almeno il 30% della S.f. non coperta dal fabbricato;
- Parcheggi di Urbanizzazione primaria = minimo 10 mq./100 mq. S.u. e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso;
- Parcheggi di pertinenza = minimo 15 mq/100 mq di Su e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso;
- H: altezza massima = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
- Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,0.
- Distanza dai confini di zona = ml 10,0 , riducibile a ml 5,0 in caso di ampliamento di aziende esistenti alla data di adozione del presente P.U.C. .
- Distanza dalle strade = ml. 20 dal ciglio delle strade provinciali; ml. 10 dal ciglio delle strade comunali; ml. 6 dal ciglio delle strade interne.

5.L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale.

6. Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

7. E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode per ogni singola attività insediata la cui superficie complessiva, comprensiva anche dei servizi igienici e dei relativi disimpegni, sia inferiore a mq.20.00 utili.

Art. 35 - Zone D2 - di completamento e di espansione

1. Sono zone destinate a completamento, relativamente alle aree delimitate dal P.I.P. approvata con D.A. n° 534/U del 2.05.1980, e a nuova urbanizzazione per per il comparto di ampliamento individuato nelle tavole del P.U.C., in cui si applicano le disposizioni generali per le zone industriali e artigianali e il P.U.C. si attua tramite Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 esteso all'intera superficie dei comparti individuati dalle tavole di P.U.C.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: b1.1, b1.2, b2.4, b2.7, b.9, b2.11, b3.3, b4.9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8.;

3. Sono ammesse in questa sottozona tutte le trasformazioni edilizie sia "conservative" che "non conservative".

4. L'utilizzazione dell'area compresa nel Piano di Insediamento Produttivo predisposto dalla Amministrazione comunale è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalla convenzione stipulata tra i concessionari e l'amministrazione e attuata secondo gli elaborati grafici che fanno parte dello strumento urbanistico attuativo.

5. Nella formazione dello strumento urbanistico attuativo si applicano i seguenti parametri:

- Sc: Rapporto di copertura: 4.000 mq./ha.;
- Sup. fondiaria minima di insediamento = Si prevede che i lotti vengano suddivisi in subloti di dimensione anche variabile, ma sempre con fronte multiplo di m. 6. Tali subloti minimi possono essere ampliati attraverso multipli di 6 metri di fronte, compatibilmente alle esigenze di utilizzazione di tutto il lotto e in particolare dei subloti adiacenti. Si definisce unità minima di intervento (U.m.i.) un multiplo di un sublotto di insediamento con fronte di m 18 e profondità variabile a seconda dei lotti disegnati nelle tavole del Piano Urbanistico Attuativo.
- Opere di urbanizzazione primaria = come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria= come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo;
- Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo con un minimo di 10/100 mq/mq riferito alla S.U. e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria = minimo 10% della St.per verde pubblico ed attività collettive;
- Parcheggi di pertinenza = minimo 15 mq/100 mq di Su e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso;
- Il limite delle superfici dei lotti, dei rapporti di copertura, delle distanze tra fabbricati, delle altezze e di allineamento sono definiti nel Piano Urbanistico Attuativo e comunque devono essere:

- a. Altezza massima non superiore a m.10,50 (elevabile a m.18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale);
 - b. Distanza dai confini di proprietà non inferiore a m.5,00;
 - c. Distanza dai confini di zona non inferiore a m.10,00;
 - d. Superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie libera da fabbricati.
- L'esercizio di attività moleste per rumori, odori, esalazioni, vibrazioni, ecc.. o pericolose per incendi o scoppi potrà essere consentito soltanto in locali posti all distanza minima di ml. 30 dai fabbricati confinanti.
 - Distanza dalle strade = ml. 20 dal ciglio delle strade provinciali; ml. 10 dal ciglio delle strade comunali; ml. 6 dal ciglio delle strade interne.
6. Dovrà essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonchè una idonea schermatura vegetazionale.
 7. Nelle aree per le quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.
 8. E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode per ogni singola attività insediata la cui superficie complessiva, comprensiva anche dei servizi igienici e dei relativi disimpegni, sia inferiore a mq.20.00 utili.

CAPO V - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 36 - Zone E - parti del territorio destinate a prevalenti usi agricoli

1. La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".
2. La presente normativa disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel Comune di Villamassargia, perseguendo le seguenti finalità:
 - valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole poste nel territorio del Comune;
 - individuare e porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
 - favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
 - tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
 - orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro del Comune di Villamassargia
 - valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.
3. Saranno comunque applicabili le norme maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune eventualmente inserite nel presente disposto normativo.
4. Per tutte le sottozone "E", ad esclusione della E5b, l'indice di copertura relativo ai soli fabbricati ad uso residenziale è stabilito in 0,01 mq/mq. E' ammessa altresì la realizzazione di loggiati aperti almeno su due lati a condizione che la loro superficie coperta non superi il 30% della superficie coperta del fabbricato e che la loro profondità non sia superiore a m.2.50. Si precisa che, nel caso in cui detta superficie coperta superi il 30% ovvero la profondità superi i m.2.50, i loggiati in argomento verranno computati per intero nel calcolo dei volumi.
5. Per tutte le sottozone "E", la distanza dai confini dei fabbricati rurali, (residenza e fabbricati strumentali), è fissata in 10 ml., salvo quanto prescritto al successivo articolo 42.
6. E' fatto obbligo un distacco di almeno m. 30,00 tra edifici a destinazione residenziale ed edifici strumentali, salvo che normative specifiche di settore impongano distanze superiori.
7. Per tutte le sottozone "E" è consentito l'accorpamento dei fondi anche non contigui, (ma sempre all'interno della stessa sottozona omogenea), ai fini del calcolo delle volumetrie, a condizione che risulti dalla relazione agronomica il collegamento funzionale con il fondo su cui deve sorgere l'edificio. L'accorpamento deve risultare dalle planimetrie catastali allegate al progetto e da un atto d'obbligo regolarmente registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. L'accorpamento dei fondi non è consentito per il raggiungimento del comparto minimo previsto per le singole sottozone.

8. Qualora sia dimostrata l'esistenza, alla data di approvazione delle presenti norme, di aziende agricole consolidate la cui estensione interessi diverse sottozone, è consentito ristrutturare e/o ampliare l'azienda con l'utilizzo dei parametri applicabili alla sottozona più pregiata a condizione che la superficie computabile allo scopo non superi la relativa superficie disponibile nella sottozona più favorevole.
9. Negli ambiti territoriali in cui ciò sia consentito, la superficie minima di intervento per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, è stabilita in mq. 5.000, salvo quanto disposto dalle norme per le singole sottozone omogenee;
Per le residenze la superficie minima di intervento è stabilita in mq. 10.000, salvo quanto disposto dalle norme per le singole sottozone omogenee;

Art. 37 – Destinazioni d'uso e attività consentite

1. Nelle zone E del territorio comunale di Villamassargia sono consentite le seguenti attività:
 - * COLTURE ERBACEE ANNUALI E POLIENNALI
 - * COLTURE ARBOREE:
 - VITE
 - OLIVO
 - AGRUMI
 - FRUTTICOLTURA IDONEA ALL'AMBIENTE PEDOCCLIMATICO
 - * COLTURE FORESTALI:
 - LECCIO E SUGHERA
 - ARBORICOLTURA DA LEGNO
 - * ALLEVAMENTI:
 - ACQUACOLTURA
 - ALLEVAMENTO BOVINO
 - ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO
 - ALLEVAMENTO EQUINO
 - ALTRI ALLEVAMENTI
 - ELICICOLTURA
 - LOMBRICHICOLTURA
 - ALLEVAMENTO ESTENSIVO ED INTENSIVO DI SELVAGGINA
 - APICOLTURA.
2. Gli indici ed i parametri di dettaglio previsti per le rispettive zone e sottozone, così come le specifiche destinazioni d'uso e attività consentite zona per zona, sono indicati negli articoli successivi.
3. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:
 - dichiarazione sostitutiva di atto notorio** da parte del richiedente, avente titolo, in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
 - elaborati tecnici** a firma di un tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
 - relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
 - elaborati di progetto** contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
 - piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento**, in cui sia giustificato il beneficio fondiario, con produzione di reddito almeno sufficiente per una famiglia coltivatrice;
 - studio di compatibilità agro-ambientale**, normato ai punti successivi.
4. E' fatto assoluto divieto di aratura dei terreni aventi pendenza maggiore o uguale al 35%.

Art. 38 – Agriturismo e turismo agricolo

1. E' consentito, in tutte le Sottozone E ad eccezione della E2aI e E5b, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'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 3,00 e non è consentito l'accorpamento di fondi non contigui per il raggiungimento del valore minimo indicato.

2. Le superfici produttive devono essere computate al netto dei fabbricati, della viabilità interna e di tutti gli spazi finalizzati all'utilizzo turistico.
3. Il concessionario, con atto d'obbligo regolarmente registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari da produrre all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, deve impegnarsi a vincolare il fondo alle strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria per un periodo non inferiore a 10 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.
4. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Art. 39 – Puntini di ristoro

1. Nelle zone E, fatte salve le zone E2aI e E5b, sono ammessi puntini 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 sino a 0,10 mc/mq.
2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi puntini di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.
3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

Art. 40 – Vincolo di inedificabilità

1. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla costituzione di un vincolo di non edificabilità sulla superficie del fondo corrispondente a maturare i volumi delle costruzioni previste ed esistenti o al raggiungimento del comparto minimo previsto per l'edificazione.
2. Il vincolo di cui al comma precedente deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione edilizia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Concessionario.
3. Anche in assenza del suddetto vincolo sia i nuovi fabbricati che i fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, estendono un vincolo di inedificabilità sull'area circostante, pari al rapporto tra la cubatura complessiva e l'indice di edificabilità previsto nella sottozona o pari al comparto minimo previsto per l'edificazione; tale vincolo permane anche qualora l'area vincolata sia stata successivamente frazionata.

Art. 41– Restauro e ampliamento

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico o ad altre restrizioni normative derivanti dalle presenti Norme.
2. Ogni intervento effettuato, anche ai sensi del comma precedente, ad eccezione che per la manutenzione ordinaria, nelle zone E deve essere anche corredato di uno studio di compatibilità agro-ambientale relativa all'intervento stesso, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla 490/99, (ex legge 29 giugno 1937, n. 1497 e L. 431/85).
3. Nei casi ammessi, l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

Art. 42 – Annessi rustici ed altri insediamenti produttivi

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G, ed in particolare dalle residenze, dai puntini di ristoro e dalle attività agrituristiche e turistico-agricole poste nelle proprietà adiacenti.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle aree di produzione o in aree a tal scopo destinate, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti, preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.
6. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono.
Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. L.vo n.490/99, nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

Art. 43 – Smaltimento dei reflui

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente PUC, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di opportuni impianti di stoccaggio e smaltimento approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 44 – Contenuto degli Studi di Compatibilità Agro-Ambientale

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrogeologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi.

Art. 45 – Criteri di esclusione dall'edificazione

1. Nelle aree con pendenza superiore al 35% e nelle aree a rischio di esondazione fluviale è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa Sottozona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili, si veda a maggior chiarimento di quanto sopra esposto l'articolo 36 comma 7 delle presenti N.T.A.

Art. 46 – Sottozone agricole: classificazioni

1. Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:
zone E2aI, aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, caratterizzate dalla presenza degli impianti irrigui consortili;
zone E2aII, aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, in cui è consentita la presenza degli impianti agro-industriali, caratterizzate dalla presenza degli impianti irrigui consortili;
zone E2aIII, aree di importanza per la funzione agricola produttiva, in cui è consentita la presenza degli impianti agro-industriali, caratterizzate dalla presenza degli impianti irrigui consortili;
zone E2bI, aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva;
zone E2bII aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, in cui è consentita la presenza degli impianti agro-industriali;
zone E2bIII aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, con l'esclusione delle colture di maggiore intensità;
zone E5a aree marginali per attività agricola, di interesse per l'attività pascolativa e per gli allevamenti ed a tratti per colture erbacee in asciutto, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
zone E5b aree marginali per ogni tipo di attività, fatta salva la tutela e la ricostituzione ambientale.

Art. 47 – Sottozone agricole: articolazioni

1. **Sottozona E2aI** - Comprende le aree incluse nel 1° lotto del Comprensorio Irriguo del Cixerri, con suoli appartenenti alla I e II classe di capacità d'uso sviluppatasi sui depositi alluvionali del Quaternario recente (Olocene) e sui depositi alluvionali del Pleistocene sup., in aree pianeggianti o sub-pianeggianti. I suoli sono già interessati da un uso agricolo intensivo per la presenza di colture irrigue erbacee ed arboree e sono individuati dalle Unità di Paesaggio E1, E2 e D3 (con inclusioni dell'Unità C1 con suoli della IV classe di capacità d'uso) interne al comprensorio irriguo. Localmente si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio ma l'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente elevata.
 - 1.1 Il P.U.C. riconosce la prevalenza delle "valenze produttive", articola un complesso organico di indicazioni sulle colture e sulle infrastrutture e azioni di sostegno alle aziende, e consente sviluppi edilizi nel rispetto dei seguenti indici di edificabilità:
 - 1.2 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
 - 1.3 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;
 - 1.4 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
 - 1.5 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
 - 1.6 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, ai fini dell'utilizzo dell'indice dello 0,10 mc/mq, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
 - 1.7 In questa Sottozona non sono ammessi nuovi Punti di Ristoro, né intervento agrituristico come definito nei precedenti articoli.

2. **Sottozona E2aII** - Comprende suoli appartenenti alla II e III classe di capacità d'uso sviluppatasi su depositi alluvionali del Pleistocene medio, in aree sub-pianeggianti con pendenze deboli. I suoli sono già interessati da un uso agricolo intensivo, (seminativi e colture arboree), e sono delimitati dall'Unità di Paesaggio D2 interna al comprensorio irriguo. Si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio dei suoli o per un'eccessiva presenza di scheletro, ma l'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente buona.
 - 2.1 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
 - 2.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;
 - 2.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
 - 2.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
 - 2.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
 - 2.6 Destinazioni previste:
 - a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
 - b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale;
 - c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto nell'articolato;
 - d) Allevamenti intensivi, (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda).

3. **Sottozona E2aIII** - Comprende suoli appartenenti alla IV e II classe di capacità d'uso sviluppatasi su arenarie, conglomerati e argille dell'Eocene, sulle superfici ondulate di raccordo tra i rilievi e la pianura o in aree da subpianeggianti con deboli pendenze e pianeggianti.

I suoli sono già interessati da un uso zootecnico ed agricolo per la presenza di pascoli, erbai, seminativi e, a tratti, di colture legnose (viticoltura). Sono delimitati rispettivamente dalle Unità di Paesaggio C1 e C2 interne al comprensorio irriguo.

 - 3.1 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
 - 3.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;

- 3.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
- 3.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
- 3.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
- 3.6 Destinazioni previste:
 - a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
 - b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale;
 - c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto nell'articolato;
 - d) Allevamenti semi – estensivi ed intensivi, (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda).

4. Sottozona E2bI - Comprende suoli appartenenti alla I, II e III classe di capacità d'uso sviluppatasi sui depositi alluvionali dell'Olocene e sui depositi alluvionali del Pleistocene superiore, in aree pianeggianti o leggermente depresse o con deboli pendenze e sulle superfici ondulate di raccordo tra i rilievi e la pianura. I suoli sono già interessati da un uso agricolo semi intensivo per la presenza di colture erbacee e, in minor misura, arboree e sono delimitati rispettivamente dalle Unità di Paesaggio D3 ed E2 e, in minor misura, D2 ed E1 esterne al comprensorio irriguo. Si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio dei suoli o per un'eccessiva presenza di scheletro. L'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente buona.

- 4.1 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
- 4.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;
- 4.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
- 4.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
- 4.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
- 4.6 Destinazioni previste:
 - a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
 - b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale;
 - c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto nell'articolato;
 - d) Allevamenti estensivi, semi-estensivi ed intensivi, (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda).

5. Sottozona E2bII - Comprende suoli appartenenti alla II, III, IV e VI classe di capacità d'uso sviluppatasi su arenarie, conglomerati e argille dell'Eocene, sui depositi alluvionali del Pleistocene superiore e su trachiti e rioliti del ciclo vulcanico calcoalcalino oligo-miocenico in aree da pianeggianti e subpianeggianti a moderatamente inclinate come sulle superfici ondulate di raccordo tra i rilievi e la pianura. I suoli sono già interessati da un uso agricolo semi intensivo o estensivo per la presenza di colture erbacee e, in minor misura, pascoli nudi, arbustati o arborati. Sono delimitati rispettivamente dalle Unità di Paesaggio C1, D2 ed F2 esterne al comprensorio irriguo.

Si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio dei suoli o per un'eccessiva presenza di scheletro o per un debole spessore dei suoli e per un moderato rischio di erosione (U.P. C1 ed F2). L'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente moderata, più scarsa per l'unità F2.

- 5.1 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
- 5.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;
- 5.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
- 5.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
- 5.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
- 5.6 Destinazioni previste:
 - a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo.
 - b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.
 - c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto all'Art.39.

d) Allevamenti estensivi, semi-estensivi ed intensivi.

6. Sottozona E2bIII - Comprende suoli appartenenti alla IV e II classe di capacità d'uso sviluppatasi su arenarie, conglomerati e argille dell'Eocene (Formazione del Cixerri), sulle superfici ondulate di raccordo tra i rilievi e la pianura o in aree da subpianeggianti con deboli pendenze e pianeggianti.

I suoli sono già interessati da un uso zootecnico ed agricolo per la presenza di pascoli, erbai e seminativi. Sono delimitati dalle Unità di Paesaggio C1 e C2 esterne al comprensorio irriguo.

Si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio in profondità, o per un moderato pericolo di erosione dove l'acclività è un fattore predisponente per tali processi, pertanto l'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente scarsa.

6.1 Parametri di sottozona:

indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;

indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;

6.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;

6.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;

6.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;

6.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;

6.6 Destinazioni previste:

a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo.

b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.

c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto all'Art.39.

d) Allevamenti estensivi, semi-estensivi ed intensivi.

7. Sottozona E5a - La subzona è costituita dalle unità di paesaggio A3 e B3 comprendente le aree con depositi di versante derivati dalle litologie calcaree e metamorfiche del Paleozoico. Le classi di capacità d'uso sono principalmente la IV e la V. Le limitazioni più severe sono imputabili alla scarsa profondità del suolo, localmente alle pendenze elevate, al pericolo di erosione, all'eccesso di scheletro o di pietrosità.

La sottozona è attualmente caratterizzata da un'agricoltura marginale con un uso pascolivo estensivo e con aree ricoperte da formazioni arbustive di degradazione (per tagli ed incendi pregressi). Il carattere di marginalità agricola di questi territori è dato, fundamentalmente, dal fatto che eventuali miglioramenti hanno un costo eccessivo e non compensato dai benefici ottenibili.

7.1 Parametri di sottozona:

indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;

indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;

7.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;

7.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;

7.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;

7.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;

7.6 Potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-forestali finalizzate allo sfruttamento della risorsa "ambiente": aziende agrituristiche, selvicoltura, apicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, nei limiti di compatibilità degli aspetti produttivi e con le esigenze della stabilità ambientale. Nelle zone a morfologia più dolce, con pendenze deboli (<10%), i suoli possono essere sottoposti a colture legnose, (vite, olivo, fruttiferi), purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo, e colture erbacee, (erbai), con l'introduzione di drenaggi sotterranei necessari per garantire la stabilità dei versanti. Nelle aree a pendenze moderate (<35%) i suoli possono essere utilizzati per il pascolo e la ricostituzione boschiva con specie idonee all'ambiente pedoclimatico, ma sempre con interventi conservativi per la risorsa pedologica.

7.7 In funzione delle possibilità geomorfologiche è possibile la realizzazione di laghetti collinari o di vasconi di accumulo d'acqua per scopi irrigui. E' perciò da favorire la continuità dell'utilizzo primario in funzione delle residue attività agricole e della zootecnia, pur soggette ai vincoli di cui sopra.

7.8 Le trasformazioni aziendali devono obbligatoriamente prevedere opere di difesa del suolo e le infrastrutture non devono essere in contrasto con il paesaggio e la tutela del territorio.

7.9 Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo delle aree ricadenti in tale ambito, che anzi nasce con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile", ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione; al contrario si favoriranno i processi di accorpamento.

8. Sottozona E5b – La subzona interessa quasi interamente l'area montana ed è costituita dalle unità di paesaggio A1, A2, B1, B2 e F1, sviluppate rispettivamente sulle rocce calcaree e metamorfiche del Paleozoico e sulle rocce vulcaniche del Cenozoico. Trattasi di unità prive di interesse agricolo, localmente idonee per interventi di riforestazione con specie autoctone idonee all'ambiente pedoclimatico e rigenerazione dei boschi degradati, finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio. Tali aree, pertanto, sono destinabili nell'insieme al ripristino della vegetazione forestale, localmente con interventi di manutenzione e cura dei boschi esistenti, o di avviamento dei cedui all'altofusto, previa riduzione o eliminazione del carico di bestiame.

Le classi di capacità d'uso prevalenti sono la VII, VIII e, solo limitatamente alla unità B2, la VI. Le limitazioni più severe sono imputabili alla scarsa profondità del suolo, alle pendenze elevate, all'elevato pericolo di erosione, all'eccesso di rocciosità e pietrosità.

8.1 Parametri di Sottozona:

- nell'insieme della sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,001 mc/mq;
- nel caso di interventi edilizi su aziende esistenti e consolidate alla data di approvazione delle presenti norme, l'indice di edificabilità per i soli fabbricati ad uso strumentale è pari a 0,05 mc X 1 mq, salvo quanto previsto dall'articolo 45.

ALLEGATO

TABELLA A

Tipologia dell'uso del suolo	Sup. minima di intervento Ha								
	E2aI	E2aII	E2aIII	E2bI	E2bII	E2bIII	E5a	E5b	
1. Boschi e macchia mediterranea	-	-	-	-	-	-	30	n.e.	
2. Allevamenti di selvaggina	-	-	-	-	-	20	20	n.e.	
3. Prati e pascoli	-	-	-	10	10	20	20	n.e.	
4. Allevamenti estensivi	-	-	-	10	10	20	30	n.e.	
5. Allevamenti semi-estensivi	10	10	10	15	15	20	20	n.e.	
6. Colture erbacee in asciutto	10	10	10	20	20	20	30	n.e.	
7. Allevamenti intensivi	5	5	10	10	20	20	30	n.e.	
8. Colture ortive in irriguo	5	10	10	10	20	-	-	n.e.	
9. Colture arboree da frutto	2	2	3	5	5	-	-	n.e.	
10. Vigneti e oliveti	2	5	5	10	10	-	-	n.e.	
11. Elicicoltura e lombricoltura	1	1	2	1	1	3	5	n.e.	
12. Impianti industriali e di trasformazione	-	3	3	-	3	3	-	n.e.	

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE

Art. 48 - Zone G - attrezzature pubbliche di interesse generale

1. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo sono così classificate le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale a scala comunale e sovracomunale.
2. Appartengono a questa tipologia i seguenti servizi generali:
 - le attrezzature scolastiche superiori contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con la lettera G1 (UdT: b.4.5);

- le attrezzature assistenziali di importanza comunale o sub-provinciale contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con la lettera G2 (UdT : b4.3);
 - i Parchi Pubblici e Territoriali contrassegnati nelle tavole di P.U.C. con la lettera G3 e, più precisamente G3.1(Parco Pubblico), G3.2 (Parco di Santa Mariedda); G3.3 (Parco Is Cortis de s'Ortu Mannu);
 - il complesso della miniera di Orbai contrassegnato nelle tavole di P.U.C. con la lettera G4 (UdT: b2.9, b4.4, b4.6, d11, e1, e2);
 - attrezzature sportive di addestramento e spettacolo, per manifestazioni ed eventi temporanei, contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con la lettera G5 (UdT: b.4.7);
 - strutture cimiteriali contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con la lettera G6 (UdT: g.2);
 - la stazione ferroviaria contrassegnata nelle tavole di P.U.C. con la lettera G7 (UdT: f1, f2);
 - servizi generali privati commerciali, per lo svago, lo sport ed il tempo libero contrassegnati nella tavola del P.U.C. con la lettera G8 (Udt : b2.6, b2.7, b2.9, b4.3, b4.7, b4.8, b4.9, e1, e2);
 - attrezzature tecniche e tecnologiche quali torri piezometriche, potabilizzatori, serbatoi, depuratori, impianti per la distribuzione dell'energia, impianti per lo smaltimento dei R.S.U., impianti per le telecomunicazioni ecc... contrassegnati nelle tavole di P.U.C. con la lettera G9;
3. La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni grafiche del P.U.C. tramite specifica deliberazione del Consiglio comunale.
4. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, ad eccezione che nella G10, è ammesso l'insediamento complementare di attività commerciali, pubblici esercizi e di artigianato di servizio alla persona, compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
5. I locali destinati alle attività suddette, qualora ricadenti in strutture pubbliche, potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie, per unità non superiori a 250 mq cadauna, fino ad un massimo pari al 20% della Su complessiva, e comunque entro il limite di 500 mq ogni 10.000 di St.
6. Nelle sottozone dalla G1 alla G8 (con esclusione della G6) il P.U.C. si attua tramite Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica su una superficie minima corrispondente a quella dei singoli comparti definiti graficamente sulle tavole di piano, applicando i seguenti parametri:
- It - Indice di edificabilità territoriale:
 - G1 = 3 mc/mq.
 - G2 = 1,5 mc/mq.
 - G3 = 0,01 mc/mq.
 - G4 = 0,05 mc/mq.
 - G5 = 0,5 mc/mq.
 - G6 = 0,10 mc/mq.
 - G7 = 0,3 mc/mq.
 - G8 = 2 mc/mq
 - G9 = secondo la necessità derivata dal progetto di ciascun impianto
 - Aree ed opere di urbanizzazione primaria: come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo;
 - Parcheggi pubblici : le quantità previste per ciascuna destinazione d'uso così come previsto al successivo art 46;
 - Parcheggi di pertinenza : 20 mq/100 mq di Su;
 - H - altezza massima : ml. 10,5 derogabile per volumi tecnici;
 - VL - Visuale Libera : 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto).
7. Il Piano Urbanistico Attuativo non è richiesto quando l'area interessata risulti già occupata da edifici pubblici; in tale caso saranno ammessi interventi diretti, nel rispetto degli indici e parametri sopra indicati, in tutti gli altri casi il P.U.A. è obbligatorio.

8. Le costruzioni dovranno comunque avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.
9. Nella generalità delle zone per attrezzature di interesse generale è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse, la cui superficie utile sarà computata all'interno della Su complessiva consentita, fino ad un massimo di 150 mq.
10. Le tavole di P.U.C. individuano con appositi perimetri le zone di rispetto dei cimiteri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni.
11. All'interno di questi ambiti è vietata la costruzione di nuovi edifici; l'ampliamento di edifici esistenti, qualora compatibile con le altre disposizioni delle presenti Norme agli effetti della disciplina delle singole zone interessate, è subordinato, caso per caso, a specifica autorizzazione prefettizia.
12. Le zone per attrezzature tecniche, contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con l'alfanumerico G9, sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione di impianti, attrezzature e reti tecnologiche pubbliche o di uso pubblico, al servizio della collettività e relativi edifici di servizio (UdT: b.4.5; d.9; f1; g.3).
13. Ad integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.

Art. 49 - Zone destinate alla viabilità

La classificazione del sistema viario è quella prevista dal Decreto Ministeriale 5 novembre 2001 recante "Norme geometriche e funzionali per la costruzione delle strade".

Le piste ciclabili e pedonali, con funzioni di distribuzione capillare nell'ambito dei tessuti edificati e del territorio extra-urbano, devono avere sezione minima di ml.1,50, ovvero di ml.2,50 se possono essere percorse nei due sensi. La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non può essere inferiore a ml. 1,50.

1. I Piani Urbanistici Attuativi, ove prescritti per l'attuazione del P.U.C., dovranno prevedere percorsi pedonali e piste ciclabili in sede propria distinta dalla viabilità carrabile.
2. Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita la installazione di piccole attrezzature per l'arredo e la segnaletica.
3. Nelle zone per la viabilità potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, reti di bonifica e irrigazione a pelo libero o intubazione, impianti di sollevamento e opere di captazione delle acque, aree di parcheggio, attrezzature connesse alla mobilità e piccole strutture di servizio (pensiline e segnaletica) in corrispondenza degli assi viari interessati dalle linee del trasporto pubblico, ecc...
4. I parcheggi pubblici sono individuati dalle tavole del P.U.C., oppure prescritti dalle presenti Norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi previsti nelle diverse zone.
5. All'interno delle aree destinate a parcheggio possono anche essere realizzati parcheggi interrati su previsione di piano particolareggiato.
6. In sede di progettazione delle infrastrutture stradali possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti dal P.U.C., nelle aree di rispetto stradale, purchè non siano interessate zone di tutela naturalistica.
7. In ogni caso, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U.

Art. 50 - Zone S - servizi e attrezzature di base

1. Sono classificate zone territoriali di tipo S le aree necessarie al soddisfacimento degli standards a livello di quartiere o di complesso insediativo per gli insediamenti esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dal P.U.C.
2. Ai fini della presente disciplina dell'uso del suolo, queste zone si articolano in :

- Servizi scolastici **S1 = Standard** = 4 mq/abitante;
 - Servizi collettivi **S2 = Standard** = 2 mq/abitante;
 - Verde pubblico attrezzato **S3 = Standard** = 5 mq/abitante;
 - Spazi di sosta e parcheggio **S4= Standard** = 1 mq/abitante
3. con riferimento alle apposite indicazioni grafiche riportate sulle tavole del P.U.C. e in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 51 – Zone S1 - servizi scolastici

1. Le zone territoriali omogenee S1 sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard previsto dal D.R.A.E.L. n. 2266/U del 20.12.1983 e successive modificazioni.

Art. 52 - Zone S2 - servizi collettivi

1. Le zone territoriali omogenee S2 sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi collettivi a scala di quartiere o di frazione, in stretta connessione con la funzione residenziale (UdT: b.4.1).
2. Appartengono a tale categoria di attrezzature:
- attrezzature di interesse comune a scala di quartiere o di frazione quali:
 - servizi religiosi;
 - servizi culturali;
 - servizi sociali;
 - servizi assistenziali, attrezzature partecipative, amministrative, associative, ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico.

Art. 53 – Norme comuni ai servizi S1 ed S2

1. Nelle zone per servizi di base S1 ed S2 il P.U.C. si attua per intervento diretto
2. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale dei servizi di base S1 ed S2, è ammesso l'insediamento complementare di pubblici esercizi (intesi come bar/tavola fredda), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
3. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero ad altri Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al comune a mezzo di esproprio.
4. Gli interventi nelle zone per servizi di base S1 ed S2 sono soggette alla applicazione dei seguenti parametri:
- If - indice di edificabilità fondiaria : 3 mc/mq.
 - Parcheggi di pertinenza : 25 mq/100 mq Su
 - Parcheggi pubblici : secondo quanto previsto all'art. 46 in funzione degli usi previsti.
 - H - altezza massima : ml. 10,50, ad eccezione delle attrezzature religiose;
 - VL - indice di visuale libera : 0,5.
5. Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, anche derogando dalle previsioni grafiche del P.U.C., purchè siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Art. 54 - Zone S3 - verde pubblico attrezzato

1. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato sono finalizzate alla realizzazione di parchi urbani e di attrezzature sportive, ricreative e culturali di uso pubblico (UdT: b.4.7); la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dal D.R.A.E.L. n. 2266/U del 20.12.1983 e successive modificazioni.

2. In tali zone il P.U.C. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If - indice di edificabilità fondiaria per le attrezzature e gli impianti coperti : 1 mc./mq;
- If - indice di edificabilità fondiaria per le attrezzature a raso non coperte : 0,01 mc./mq.;
- Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria : 5 mq/100 mq Sf;
- H - altezza massima : ml. 7,5;
- VL - indice di visuale libera : 0,5.

1. In queste zone devono essere particolarmente curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

Art. 55 - Zone S4 - Spazi di sosta e parcheggio

1. Per tutti i tipi di parcheggio di cui ai seguenti punti e di cui alle diverse norme di zona le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m. 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un 'posto auto' comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq. 25.

2. Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal P.U.C. o dai Piani Urbanistici attuativi.

3. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle presenti norme.

4. Esclusivamente nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi è possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi in convenzione, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio pubblico quando le diverse attività previste, comportino afflusso di pubblico in orari diversi.

5. Nel caso di variazione di attività, la concessione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza.

6. I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968, possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando le condizioni del sito non consentano soluzioni più appropriate.

7. In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100. In adiacenza al punto di vendita deve comunque essere prevista una quota di parcheggio pari ad almeno il 30% dell'area complessiva richiesta.

8. Nel caso esistano aree di parcheggio pubblico in adiacenza ai punti vendita di cui sopra potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti macchina richiesti entro tali aree, subordinatamente alla monetizzazione della quota non realizzata direttamente, secondo i criteri fissati con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

9. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria appartengano agli effetti del presente articolo, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate oltre a interventi di piantumazione regolati dall'articolato di zona.

10. fasce di rispetto degli elettrodotti:

in osservanza del DPCM 23/4/92 non sono consentite nuove edificazioni a funzione residenziale, produttiva o a servizi che comportano tempi di permanenza prolungati, nei pressi degli elettrodotti, secondo le seguenti misure:

- linee a 132 Kv >o = 10 m;
- linee a 220 Kv >o = 18 m;

- linee a 380 Kv ≥ 28 m;

11. Nell'ambito di Piano Urbanistico Attuativo, parte dei parcheggi pubblici previsti può essere realizzata anche all'esterno del comparto di attuazione, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, fermo restando il reperimento all'interno del comparto della quota minima prevista dalla legge in base alla destinazione d'uso dell'area interessata.

12. Ai fini dell'attuazione del P.U.C. i parcheggi previsti nelle tavole di P.U.C. e dalle prescrizioni di zona delle presenti norme sono classificati nel modo seguente:

Servizi S4 (P1) - Parcheggi di urbanizzazione primaria

13. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

14. Sono aree o costruzioni adibite al parcheggio di veicoli, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

15. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, nel rispetto delle singole norme di zona o previsti in sede di Piano Particolareggiato, dal richiedente, all'atto del rilascio della concessione; le suddette aree devono essere sistemate a cura e spese del richiedente stesso e la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

16. Ai fini della distanza dal confine di zona, non si tiene conto dei parcheggi di urbanizzazione primaria facendo riferimento solo al confine stradale.

17. I parcheggi di urbanizzazione primaria devono di norma essere ceduti con i tempi e le modalità fissate nella concessione; in luogo della cessione l'Amministrazione può disporre la monetizzazione delle aree non cedute, sentito il parere della Commissione Edilizia.

18. Di massima, potrà risultare opportuno prevederne la monetizzazione nei seguenti casi:

- o lotti la cui superficie sia inferiore a 500 mq;
- o lotti prospicienti le strade la cui sezione di carreggiata sia superiore a ml. 7,50 e la cui organizzazione preveda già la disponibilità dei parcheggi;
- o lotti che siano a distanza inferiore a 20 mt. rispetto ad un parcheggio di P.U.C.;
- o lotti già edificati, per i casi di incremento della Su dovuta ad ampliamento o sopraelevazione, relativamente alla quota aggiuntiva.

19. I parcheggi P1 sono da considerarsi in ogni caso opere di urbanizzazione primaria e, quindi, la loro previsione e realizzazione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione.

20. Le aree per i parcheggi P1 devono essere rese disponibili per l'uso pubblico e quindi essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano urbanistico attuativo.

21. Le aree per i parcheggi P1 non sono individuate graficamente negli elaborati di P.U.C.; esse vengono di norma localizzate sul fronte strada, al diretto servizio delle attività insediate.

22. Le quantità relative ai parcheggi P1 sono fissate in rapporto ai diversi usi del territorio così come indicato nei successivi articoli.

Servizi S4 (P2) - Parcheggi di urbanizzazione secondaria

23. I parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale di pertinenza delle urbanizzazioni secondarie, che integrano i parcheggi di urbanizzazione primaria ai fini di completare organicamente il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana; essi devono essere aperti e accessibili liberamente da tutti i potenziali utenti;

24. Nei piani urbanistici attuativi i parcheggi P2 devono essere ceduti gratuitamente al Comune e sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona, .

25. Fermo restando le quantità prescritte per le diverse zone, eventuali indicazioni grafiche riportate dalle tavole del P.U.C. nell'ambito dei comparti obbligatori di attuazione hanno valore orientativo per la redazione dei piani particolareggiati che dovranno essere predisposti.

26. Anche i parcheggi di urbanizzazione secondaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona.

(P3) - Parcheggi di pertinenza

27. Sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, la cui caratteristica distintiva consiste nel fatto che il loro uso è riservato ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, tutti gli addetti di una determinata attività economica, tutti gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). Sono parcheggi privati sia quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione dai diversi membri del gruppo.

28. I parcheggi privati sono reperiti internamente ai lotti, anche come autorimesse all'interno delle strutture edilizie, sono gli spazi di sosta e parcheggio, aggiuntivi a quelli indicati ai punti precedenti, necessari a soddisfare le esigenze relative ai singoli insediamenti in funzione delle singole destinazioni previste.

29. Tali parcheggi non presuppongono cessione da parte del concessionario essendo di natura essenzialmente privata; tuttavia ne sarà assicurato l'uso pubblico se connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, ricreativo, di servizio generale e ad attrezzature pubbliche di servizio.

30. I parcheggi P3 nei limiti delle dotazioni minime indicate dalle prescrizioni di zona non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale; gli eventuali atti di cessione sono nulli.

31. I parcheggi P3 possono tuttavia anche costituire unità immobiliari autonome, non pertinenziali, realizzati oltre le quantità minime prescritte; in tal caso non sono soggetti alla norma di cui al comma precedente.

32. I parcheggi P3 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti. Possono altresì essere realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio; qualora siano interrati fuori dalla sagoma la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di tappeto erboso con cespugli. Le autorimesse possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera.

33. Nel caso di particolari attività che non necessitino di significative esigenze di parcheggi privati, i parcheggi di tipo P3 possono essere trasformati e computati come parcheggi P1 e contribuire così al raggiungimento della soglia minima destinata a tale uso.

34. Nel caso di interventi di recupero che comportino una modificazione degli usi esistenti, è ammesso non prevedere uno standard di parcheggio P3 nel solo caso di usi che comportino, complessivamente e per l'immobile considerato, una riduzione dei parcheggi di tale tipo.

35. Le quantità minime per parcheggi di pertinenza sono prescritte nella tabella allegata.

36. Per le destinazioni non specificatamente previste in tabella si procede per analogia.

Art. 56 - Tabella Parcheggi (P1 + P3)

usi A, b2.1, D1:

2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SU;

di questi il 50% devono essere aperti all'uso pubblico (P1) e, nel caso di nuove costruzioni ad uso residenziale, almeno 1 posto auto per alloggio, ad uso privato, dovrà essere coperto.

Nel caso di usi b2.1 tutti i p.a. dovranno risultare di uso pubblico.

Nel caso di recupero edilizio che non comporti aumento di carico urbanistico e mutamento di destinazione d'uso, il requisito si intende rispettato quando è garantita la presenza di un posto auto per ogni unità immobiliare, ad uso privato.

usi b1.2, b4.2:

1 p.a. ogni 25 mq. di SU;

di questi almeno la metà devono essere di uso pubblico (P1)

usi b1.1, b2.9, B3, b4.1, c1:

1 p.a. ogni 40 mq. di SU, tutti di uso pubblico (P1)

usi b2.2, b2.3, b2.4:

la quantità di parcheggi privati, tutti di uso pubblico (P1) deve rispettare le seguenti dotazioni minime :

- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 40 mq s.v. o frazione
- per esercizi fino da 400 mq fino a 800 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 25 mq s.v. o frazione ;
- per esercizi fino da 800 mq fino a 1.500 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 20 mq s.v. o frazione ;
- per esercizi oltre 1.500 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 16 mq s.v. o frazione.

usi b2.5, b2.6, b2.7:

la quantità di parcheggi privati, tutti di uso pubblico (P1) deve rispettare le seguenti dotazioni minime :

- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 30 mq s.v. o frazione
- per esercizi fino da 400 mq fino a 800 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 18 mq s.v. o frazione ;
- per esercizi fino da 800 mq fino a 1.500 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 13 mq s.v. o frazione ;
- per esercizi oltre 1.500 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 8 mq s.v. o frazione.

usi b2.8, b2.11, c2, c3, c4, c5, c7:

1 posto auto ogni 65 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di S.F.;

almeno la metà dei p.a. dovrà essere di uso pubblico (P1);

Nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri;

usi b4.3:

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;
- 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di S.F.

Tutti i posti auto devono essere di uso pubblico (P1);

usi e1, e2:

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU; almeno la metà dei p.a. devono essere di uso pubblico (P1);

usi f1, g1, g3:

1 p.a. ogni 65 mq. di SU (posti auto di uso privato: P3).

Per eventuali usi non compendati in tabella si procede per analogia

Art.57 - Fasce di rispetto delle strade.

Fuori del perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, vige il disposto del D.M. 1° aprile 1968, così come integrate con le nuove norme del Codice della Strada.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa della realizzazione delle arterie e delle opere previste le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio degli eventuali fabbricati circostanti; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero.

Lungo le arterie di traffico, esterne o interne all'abitato, l'Amministrazione Comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà confinanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'Amministrazione Comunale può eventualmente vietare ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Nella fascia di protezione stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in ordine alle singole aree.

Sono perciò ammesse, oltre ai servizi canalizzati, aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locali e a parcheggi, i distributori di carburanti e relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti stradali, le cabine di distribuzione elettrica.

Art.58 - Altre zone di rispetto e salvaguardia (H).

Le zone H, di rispetto, sono quelle destinate a "proteggere" determinati impianti, manufatti ed attrezzature - pubblici o di pubblico interesse - nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di mc/mq 0,001, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della L. 765/67 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre e da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo "leggero".

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona è richiesta l'autorizzazione o la concessione edilizia.

Nelle fasce di rispetto della ferrovia, fuori dal perimetro di agglomerazione, lungo la strada ferrata si applicano le norme specifiche di tutela fissate dalle leggi e regolamenti vigenti. Sono ivi ammessi in generale interventi, anche edilizi, al servizio dell'infrastruttura. L'edificazione in prossimità delle opere o impianti ferroviari si dovrà uniformare alle disposizioni delle leggi 20/3/65 n. 2248 e 11/7/80 n. 753. La fascia di rispetto della linea ferroviaria, misurata a partire dal binario più esterno, è di 30 m.

Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico non è consentito alcun intervento di tipo edilizio. Ogni altro intervento, comprese anche le recinzioni, di qualsiasi tipo, potrà essere realizzato solo previo benestare della competente Soprintendenza Archeologica.

Il vincolo è sovrapponibile con altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria e il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

Per le zone di Monte Exi e del Castello di Gioiosa Guardia a partire dalla curva di livello 200 fino alla cima delle due colline, è inserito un ambito di conservazione integrale.

In questo ambito deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici e morfologici.

Tali aree, pertanto, sono destinabili nell'insieme al ripristino della vegetazione forestale, localmente con interventi di manutenzione e cura dei boschi esistenti, o di avviamento dei cedui dall'alto fusto, previa riduzione o eliminazione del carico di bestiame.

Le limitazioni sono imputabili alla scarsa profondità del suolo, alle pendenze elevate, all'elevato pericolo di erosione, all'eccesso di rocciosità e pietrosità ed all'esistenza di siti di particolare interesse archeologico.

Art.59: Norme per la valutazione dell'impatto ambientale.

Per la valutazione e la misurazione della compatibilità ambientale di cui alla lett. i) dell'art. 19 della L.R. n. 45/89 in ordine ai progetti di trasformazione urbanistica e territoriale dovrà essere predisposto apposito studio corredato dai seguenti elaborati:

localizzazione dell'intervento proposto nel territorio comunale, con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico;

descrizione delle caratteristiche dell'intervento in ordine alla sua localizzazione e al contesto circostante, con particolare riguardo al grado di vulnerabilità dell'ambiente, a seguito dell'insediamento dell'intervento medesimo, in relazione ai valori naturali, ai beni storici e culturali, all'uso dei suoli e all'eventuale rischio idrogeologico;

valutazione degli effetti dell'intervento nel contesto territoriale in riferimento agli elementi paesaggistici, strutturali e infrastrutturali;

Tale studio dovrà prevedere l'individuazione dei criteri di pianificazione e progettazione delle opere di trasformazione territoriale, finalizzati a garantire la valorizzazione anche degli aspetti percettivi e formali dei luoghi.

È prescritta l'obbligatorietà della schermatura delle discariche, dei depositi di rottamazione e di impianti similari.

Non sono inoltre consentite localizzazioni di insediamenti artigianali produttivi al di fuori delle zone urbanistiche specificatamente deputate.

A corredo dei piani attuativi relativi ad areali ricompresi nei territori soggetti alla disciplina del P.T.P. dovrà essere redatto apposito studio di compatibilità paesistico ambientale che dovrà contenere gli elaborati e prevedere le procedure di cui al punto 10.2 della Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica dell'11/3/96 n. 1.