

# **NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER LA ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

## ***CAPO I - NORME GENERALI***

### **ART. 1 - ZONIZZAZIONE**

Il territorio comunale è diviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n° 765, in zone territoriali omogenee secondo i tipi e la nomenclatura indicati nel Decreto Assessore Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 20.12.83 e della Direttiva per le zone agricole di cui al DPGR n° 228 del 3.8.94.

Per ciascuna zona vengono fissate differenti norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi dello sviluppo urbanistico del territorio Comunale.

Le singole zone omogenee previste dal PUC e di seguito specificate e normate sono distinte graficamente nelle pagine di Piano redatto in scala 1:2000 per il centro edificato e per le sue zone di espansione ed in scala 1:10.000 per il restante territorio Comunale.

### **ZONA A - CENTRO ANTICO**

E' la parte dell'abitato interessata da una agglomerazione urbana che riveste carattere storico di pregio ambientale e tradizionale, o da porzioni di essa.

### **ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

Sono le parti dell'abitato totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate e diverse dalle zone A. Si suddivide nelle sottozone B1 e B2 in relazione alla specifica normativa relativa alle cessioni di spazi di uso pubblico.

### **ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Sono le parti dell'abitato destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale che risultano inedificate.

**ZONA D** - Sono le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi e mercantili.

### **ZONA E - USO AGRICOLO**

Sono le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

In linea generale tali zone comprendono gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi allo svolgimento delle sopraelencate attività.

Si suddivide nelle sottozone E<sub>1</sub> - E<sub>2</sub> - E<sub>3</sub> - E<sub>5</sub> secondo le direttive impartite con il DPGR n° 288/94 con specifica normativa relativa alla destinazione d'uso delle edificazioni ed ai lotti minimi di intervento.

**ZONA G** - Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed università, i beni culturali, la sanità, la residenza protetta ed assistita, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati generali, i parchi, i depuratori e gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e simili attrezzature finalizzate alla gestione di servizi pubblici.

### **ZONA H - ZONE DI RISPETTO URBANISTICO AMBIENTALE**

Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri definiti per le altre zone omogenee e che rivestano un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di interesse per la collettività; zone di rispetto urbanistico per la presenza di: strade di rilevante percorrenza,

attivitàoleste per i contigui insediamenti abitativi, corsi d'acqua, zone cimiteriali, impianti di depurazione, discariche di rifiuti etc.

Ogni zona ha una normativa omogenea per l'intera estensione ed è contraddistinta dalla lettera caratteristica del tipo di zona e da un eventuale numero progressivo.

L'utilizzazione edilizia e l'urbanizzazione avvengono secondo le norme inderogabili di destinazione, densità e distanza indicate nelle presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

## **ART. 2 - ATTUAZIONE**

Nelle zone di espansione a carattere residenziale (C), destinate agli insediamenti produttivi e mercantili (D), e di servizi generali (G), le previsioni del PUC si attuano esclusivamente mediante la formazione e l'approvazione, a termine di legge, di piani particolareggiati di esecuzione o di piani di lottizzazione convenzionati.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 20/91 uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area.

Nelle Zone "A" e "B" il Comune ha facoltà di predisporre P.R.P. di ristrutturazione o risanamento; oppure di invitare i proprietari delle aree di un determinato settore urbano a formare un piano di sistemazione; in queste zone possono essere rilasciate concessioni edilizie per singole costruzioni, nel rispetto delle indicazioni del PUC, previo versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Nella tabella riepilogativa allegata alle presenti norme sono quantificati i parametri urbanistici che presiedono alla utilizzazione edilizia del territorio e sono descritti e

quantificati gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, che nell'insieme costituiscono la dotazione organica del Comune, prescritta dal citato D.A.EE.LL. n° 2266/U del 20.12.83.

Nelle zone con obbligo di piano particolareggiato di esecuzione alcuni parametri non sono fissati, ma saranno definiti nei piani stessi sempre nel rispetto del D.A.EE.LL. n° 2266/U.

A norma del 5° comma dell'art. 31 L. 1150/1942 e successive modificazioni il rilascio della licenza di costruzione è subordinato alla urbanizzazione primaria delle zone.

A questo effetto si conviene che le zone A e B siano urbanizzate.

Nella zona A la edificazione è subordinata al rispetto delle previsioni del Piano Particolareggiato che viene nella sua interezza recepito dal PUC e dalle presenti norme..

Nelle zone B<sub>1</sub> e B<sub>2</sub>, fermo restando il versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (legge 10/77), è fatto obbligo, per l'ottenimento della concessione edilizia prevedere la realizzazione delle recinzioni secondo i nuovi allineamenti stradali e la realizzazione, a cura e spese del concessionario, degli allacciamenti alle reti pubbliche idrica e fognaria.

Nelle zone E si prescrive in via generale che venga assicurata la strada di accesso, l'approvvigionamento di acqua sicuramente potabile (mediante allacciamento all'acquedotto comunale oppure la utilizzazione di sorgente o riserva idonea), e lo smaltimento delle acque luride (mediante allacciamento alla fogna comunale oppure ad impianto di depurazione o fossa biologica non sperdente).

Nelle zone C, D e G si prescrive in via generale l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano esecutivo indispensabili per rendere funzionante l'intervento; la loro esecuzione deve avvenire contemporaneamente alla utilizzazione

edificatoria dei lotti, restando subordinato il rilascio del certificato di abitabilità di qualsiasi fabbricato all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

### **ART. 3 - PIANI ATTUATIVI O DI LOTTIZZAZIONE**

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi fra le zone C, D e G deve presentare un piano di lottizzazione corredato di tutti gli elaborati richiesti dal vigente Regolamento Edilizio.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Uno o più proprietari delle aree incluse nelle citate zone omogenee, qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un piano di lottizzazione previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale, possono previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tale ipotesi il piano si attuerà per comparti (stralci funzionali), convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari. Le presenti norme di attuazione determinano i criteri per la individuazione di un comparto funzionale convenzionabile separatamente.

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

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere;
- 2) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;

- 3) l'eventuale cessione di immobili che, connessi con le aree lottizzande e idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vengono offerti dal lottizzante o richiesti dall'Amministrazione a scomputo di oneri di cui al punto 2);
- 4) la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5) l'impegno, da parte della proprietà lottizzante, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- 6) l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondarie, nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
- 7) la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti del piano di lottizzazione;
- 8) l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella lottizzazione stessa;
- 9) l'onere per il lottizzante di corrispondere all'Enel gli oneri di allacciamento così come previsto dalla delibera CIPE n° 42/86 e successive e di realizzare le opere necessarie per la distribuzione delle utenze Enel e Telecom in trincea nel sottosuolo secondo le prescrizioni degli Enti gestori i citati servizi;
- 10) Il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio come di seguito previsto.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge.

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

Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano attuativo.

Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato nelle forme di rito, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se l'accettino oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere senz'altro alla espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del PUC.

Il progetto del piano di lottizzazione sia di iniziativa pubblica che privata dovrà essere redatto da un ingegnere od architetto iscritto all'Albo professionale e composto degli elaborati prescritti dal vigente regolamento edilizio.

#### **ART. 4 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA**

L'Amministrazione comunale potrà, al fine di programmare e coordinare lo sviluppo edificativo nelle zone omogenee, predisporre un piano attuativo che interessi una intera zona omogenea o una parte significativa di essa.

Nel caso in cui il piano attuativo fosse proposto dal privato ai sensi del precedente art. 2 delle presenti n.a. esso dovrà contenere gli elaborati minimi previsti dal vigente Regolamento Edilizio.

**ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI**

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente realizzate dal lottizzante o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dal vigente regolamento edilizio.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all' 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione rilasciata all'atto della stipula della convenzione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate; collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

## ***CAPO II° NORMATIVE PER SINGOLE ZONE OMOGENEE***

### **ART. 6 - ZONA A - CENTRO ANTICO**

La destinazione della zona è residenziale; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, quali pubblici esercizi e locali di divertimento, cinema, teatri e sale di riunione, alberghi, musei, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, centri sportivi e ricreativi ecc., purché di modesta importanza; sono ammesse inoltre le attività commerciali e le attività artigianali se di modesta dimensione e purché non vi si esplichino attività di trasformazione di materie prime o semilavorate e non siano pericolose, nocive o moleste, non creino intralcio alla circolazione e non siano in contrasto con le vigenti leggi sanitarie.

Gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree costituenti l'ambito di intervento minimo per i piani di recupero potranno essere definiti con successiva deliberazione del Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 457/70 il PUC individua l'intera zona omogenea A come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Qualsiasi attività edificatoria potrà essere autorizzata solo in attuazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o di recupero di iniziativa dei privati ai sensi dell'art. 30 della legge 457/78.

Il PUC fa proprio il piano particolareggiato esteso all'intera zona omogenea approvato con delibera C.C. n°40 del 8.8.94 e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 26.9.94.

La cartografia e le norme di attuazione del predetto piano particolareggiato costituiscono quindi strumento attuativo del presente Piano Urbanistico Comunale.

Salve le prescrizioni del piano attuativo vigente valgono per la zona A le seguenti norme a carattere generale.

Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le modifiche previste da un piano attuativo valgono le seguenti norme:

- 1) L'indice fondiario non può superare quello medio di zona;
- 2) Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche dei fabbricati lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o fissati dall'Amministrazione in sede di piano attuativo. Per le sopraelevazioni dovrà rispettarsi il filo, sulla pubblica strada, del fabbricato esistente. La sopraelevazione di edifici in aderenza di confine dovrà essere attuata o in aderenza o con distacco minimo di ml 4,00 soggetto a convenzionamento con la proprietà confinante<sup>1</sup>. In ogni caso per le parti non sopraelevate dovrà realizzarsi la copertura a tetto con tipologie e materiali adeguati alla ricomposizione formale della volumetria complessiva.
- 3) Nelle ricostruzioni e nelle parti eventualmente aggiunte, l'altezza massima dei fabbricati non deve superare le altezze degli edifici preesistenti circostanti, e comunque il valore di una volta e mezzo la larghezza delle strade che fronteggiano e né il valore assoluto di ml 6,50.
- 4) Per gli ampliamenti e completamenti di cui sopra, fatte salve le norme sulle distanze stabilite dagli artt. 873 e seguenti del vigente Codice Civile, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti (computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico ambientale).

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita la apertura

---

<sup>1</sup> L'atto di convenzione dovrà essere stipulato in forma pubblica, essere registrato e trascritto prima del rilascio della concessione edilizia.

di finestre a servizio dei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quella sopraindicata sempre nel rispetto del C.C..

- 5) Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1,0 per ogni 10 mc di costruzione.

#### **ART. 7 - ZONA B1 - DI COMPLETAMENTO - EDIFICATA**

In questa zona sono consentite le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni per singola concessione edilizia e gli interventi di ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro così come definiti all'art. 31 L. 457/78.

La destinazione della zona è residenziale; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza quali: pubblici esercizi e locali di divertimento, cinema teatri e sale di riunione, alberghi, musei, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc; sono ammesse inoltre le attività commerciali di vendita al dettaglio e le attività artigianali di modeste dimensioni, purché non si esplichino attività di trasformazione di materie prime e sempreché non siano minimamente pericolose, nocive o moleste, non creino intralci alla circolazione e non siano in contrasto con le vigenti norme sanitarie.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- 1) *DENSITA' FONDIARIA* - L'indice fondiario massimo ammesso è di 3 mc per ogni metro quadrato di area edificabile. Per la definizione di tale indice si fa riferimento a quanto previsto nel vigente Regolamento Edilizio. I volumi esistenti regolarmente autorizzati o edificati (\*), pendentemente dai parametri utilizzati per la loro realizzazione, possono essere integralmente o parzialmente ricostruiti nei limiti del 70% della volumetria esistente anche accorpati o ricomposti con sagoma diversa dalle originarie. In questo caso

(\*) La autorizzazione all'edificazione se non comprovabile con idonea documentazione, può essere autocertificata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dal proprietario o da persona a conoscenza dei fatti.

i nuovi ingombri planimetrici devono rispettare quanto prescritto dalle presenti norme circa le distanze dai confini e dai fabbricati l'altezza massima consentita e l'indice massimo di copertura.

- 2) *RICOSTRUZIONE* - Per tutti gli altri interventi di ricostruzione anche parziale di volumi in conseguenza a demolizioni, valgono le prescrizioni relative alle nuove costruzioni.
- 3) *INDICE DI COPERTURA* - L'indice di copertura fondiario non potrà superare il valore massimo di 0,5 mq per ogni mq di lotto edificabile.
- 4) *ALLINEAMENTI STRADALI* - I fabbricati debbono sorgere arretrati dal filo stradale di almeno ml 2,00 minimo. Minori distanze potranno essere ammesse in rapporto a necessità e/o opportunità di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno. In tal caso la soluzione dovrà essere oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico.
- 5) *CONTINUITA' DEI PROSPETTI VERSO STRADA* - L'edificazione dovrà in generale presentare continuità di prospetti verso strada ed è quindi previsto l'obbligo di costruire in aderenza sui confini considerati laterali rispetto al fronte della pubblica via. L'eventuale soluzione di continuità verso strada deve essere regolata da convenzione tra i proprietari interessati (\*) e non potrà comunque comportare una distanza tra edifici inferiore a ml 8,00. Nell'ambito di tali convenzioni potranno essere variate le reciproche distanze dai confini di cui al successivo punto 6 ferma restando la distanza minima di 8 ml tra le costruzioni.
- 6) *DISTANZA DAI CONFINI* - Salvo quanto disposto dai precedenti punti 4) e 5) la distanza dagli altri confini dovrà essere di ml 4,00 che potrà essere ridotta sino ad una distanza minima di ml 2,00 se regolata da convenzione tra le proprietà dei lotti

- confinanti, <sup>(\*)</sup> fermo restando l'obbligo della distanza minima di ml 8,00 tra costruzioni.
- 7) *DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE* - La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno ml 8,00. Non si considerano edifici antistanti i muri pieni di recinzione.
- 8) *SOPRAELEVAZIONI* - Ove volumetricamente ammissibili, sono consentite sopraelevazioni nel rispetto degli allineamenti preesistenti, e ciò indipendentemente dalle distanze dei confini di lotto e dagli edifici contigui.
- 9) *DEROGA ALLE DISTANZE* - In sede di esame di ogni singolo progetto potrà essere concessa deroga alla distanza minima tra pareti finestrate dei fabbricati per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Per evitare l'inutilizzazione di aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni può essere concessa la deroga alla distanza minima dei fabbricati.

Può inoltre essere concessa deroga alla distanza fra pareti finestrate dei fabbricati nelle zone inedificate in data antecedente il 20.12.83 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00. Ciò nel caso di impossibilità di

(\*) L'atto di convenzione dovrà essere stipulato in forma pubblica, essere registrato e trascritto prima del rilascio della concessione edilizia.

costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentito l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore a ml 8,00 tra pareti finestrate e sempre nel rispetto delle disposizioni del C.C..

- 10) *ALTEZZE DEI FABBRICATI* - L'altezza massima dei nuovi edifici o degli ampliamenti (misurate come previsto all'art. 31.23 del R.E.) non deve superare né una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano né il valore assoluto di ml 7,80; l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml 3,40. Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima proporzionale alla larghezza stradale verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

11) *AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI* - Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni valgono le prescrizioni relative alle nuove costruzioni salvo quanto previsto dal precedente punto 8. La verifica degli indici di zona deve essere attuata sull'intero fabbricato (preesistente e nuova edificazione)

- 12) *COSTRUZIONI ACCESSORIE* - Sono consentite, nei cortili e nelle aree libere, costruzioni accessorie e le tettoie così come definite all'art. 31.18 del Regolamento Edilizio. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima pari a ml 2,50.

Non sono consentite costruzioni temporanee o precarie a servizio di fabbricati con destinazione residenziale.

- 13) *CORTILI ED AREE LIBERE* - I cortili dovranno avere dimensioni minime mai inferiori a ml 4,00. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

- 14) *SPAZI A PARCHEGGIO* - Nelle nuove costruzioni è fatto obbligo di destinare a parcheggio privato 1,0 mq per ogni 10 mc di costruzione.
- 15) *RECINZIONI* - Le recinzioni su spazi pubblici potranno essere a parete piena per un'altezza massima di ml 1,00. La parte superiore dovrà essere ad aria passante fino all'altezza massima di ml 2,20 dal piano di campagna degli spazi pubblici. Le recinzioni su altre proprietà potranno essere in muratura con altezza massima pari a ml 2,50 dal piano di sistemazione di maggior quota tra le due proprietà confinanti. Tutte le recinzioni dovranno essere finite con lavorazione "faccia a vista" o intonacate contestualmente alla ultimazione lavori.

#### **ART. 8 - ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO - PARZIALMENTE EDIFICATA**

In questa zona sono consentite le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni per singola concessione edilizia e gli interventi di ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro così come definiti all'art. 31 L. 457/78.

La destinazione di zona è residenziale; oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza quali: pubblici esercizi e locali di divertimento, cinema, teatri e sale di riunione, alberghi, musei, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc.; sono ammesse inoltre le attività commerciali di vendita al dettaglio e le attività artigianali di modeste dimensioni, purchè non si esplichino attività di trasformazione di materie prime e semprechè non siano minimamente pericolose, nocive o moleste, non creino intralci alla circolazione e non siano in contrasto con le vigenti norme sanitarie.

Valgono per questa zona tutte le prescrizioni previste nel precedente ART. 7 per le zone B1 con l'applicazione di un indice fondiario massimo di 2,5 mc per metro quadrato di area edificabile.

La concessione ad edificare dovrà essere rilasciata per l'intero comparto ed essere eventualmente frazionata e volturata agli aventi causa una volta avvenuta la cessione di cui al comma successivo.

Qualora l'utilizzazione a scopo edificatorio delle aree dovesse prevedere l'apertura di una nuova viabilità interna a servizio di distinti lotti di intervento, questa dovrà essere realizzata a cura e spese del concessionario, avere una sezione trasversale pari a ml 9,00, essere infrastrutturata di tutti gli impianti tecnologici necessari per completare la urbanizzazione dei lotti ed essere successivamente ceduta all'Amministrazione Comunale con atto pubblico da stipularsi tra il concessionario e l'Amministrazione comunale. Le opere impiantistiche ed infrastrutturali dovranno essere realizzate con materiali idonei e secondo la buona tecnica costruttiva e dovranno essere collaudate dall'Amministrazione Comunale prima della loro cessione in uno con la sopradetta viabilità. In assenza di detta cessione non potrà rilasciarsi l'abitabilità relativa ai nuovi fabbricati. Tutte le spese relative al frazionamento ed al trapasso di proprietà delle aree in cessione saranno a carico del privato proponente.

#### **ART. 8 BIS - ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO (NUOVA INDIVIDUAZIONE)**

In questa zona sono consentite le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni per singola concessione edilizia e gli interventi di ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro così come definiti all'art. 31 L. 457/78.

La destinazione di zona è residenziale; oltre alle abitazioni sono ammesse le seguenti attrezzature urbane connesse con la residenza quali: pubblici esercizi, attività commerciali di vendita al dettaglio e le attività artigianali di modeste dimensioni, purchè non si esplichino attività di trasformazione di materie prime e semprechè non siano minimamente pericolose, nocive o moleste, non creino intralci alla circolazione e non siano in contrasto con le vigenti norme sanitarie.

Valgono per questa zona tutte le prescrizioni previste nel precedente art. 8 per le zone B2 con l'applicazione di un indice fondiario massimo di 2,5 mc per metro quadrato edificabile.

## **ART. 9 - ZONA C - ESPANSIONE**

### **GENERALITA'**

Queste zone, destinate all'espansione residenziale del centro abitato, hanno destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

Le previsioni di PUC si articolano in 2 sottozone caratterizzate da differenti situazioni ambientali e quindi ciascuna soggetta a specifica normativa

ZONA C<sub>1</sub> - ESPANSIONE RESIDENZIALE - Comprende le porzioni di territorio del tutto inedificate e quindi da assoggettarsi a piano attuativo.

ZONA C<sub>2</sub> - PIANO ATTUATIVO VIGENTE - Comprende quella parte di territorio già oggetto di piano attuativo allo stato attuale già completamente urbanizzato ed in parte attuato nelle previsioni insediative.

Dovrà comunque tenersi conto della finalità di rendere la viabilità di piano attuativo e la collocazione delle zone servizi congruenti con il tessuto urbano consolidato ed anche ad esso funzionali.

Per le zone C<sub>1</sub> valgono le seguenti norme di carattere generale:

1. Le strade veicolari dovranno avere una larghezza minima di ml 9,00 comprendendo le banchine pedonali di larghezza minima di ml 1,50.
2. L'altezza massima non può superare ml 7,80 (piano terra più piano alto e sottotetto) e la altezza minima non può essere inferiore a ml 3,40.
3. La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml 8,00. La distanza dai confini pari a ml 4,00 minimo. Non è ammessa l'edificazione a filo strada. La distanza minima dei fabbricati dal confine con spazi pubblici non deve essere inferiore a ml 5,00. Non si considerano edifici antistanti i muri pieni di recinzione.
4. I tipi edilizi saranno case isolate, case binate o case a schiera. Non è consentito il tipo edilizio su pilotis.
5. La soluzione tipologica ed architettonica degli edifici deve essere unica per un intero isolato o per una compiuta ed identificata zona di intervento.
6. Sono consentiti nei cortili e nelle aree libere costruzioni accessorie così come definite all'art. 31.18 del Regolamento Edilizio e con un'altezza massima pari a ml 2,50.
7. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione. Tale area non è da computare fra le aree in cessione per gli spazi pubblici.

8. Le recinzioni sul fronte strada dovranno essere a parete piena per un'altezza massima di ml 1,20 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno. La parte superiore fino all'altezza massima di ml 2,20 dovrà essere ad aria passante. Le recinzioni tra lotti confinanti avranno un'altezza massima di ml 2,50 e potranno essere a giorno o a muratura piena. Tutte le recinzioni dovranno essere con finitura "faccia a vista" o intonacate contestualmente alla ultimazione dei lavori.
9. Gli spazi inedificati dei lotti e non destinati a parcheggio privato, devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

#### **ZONA C<sub>1</sub> - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Nelle zone C<sub>1</sub> è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione conformi alle indicazioni del vigente Piano Urbanistico e Regolamento Edilizio e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno. Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intero comprensorio urbanistico così come definito dalle cartografie del Piano di Fabbricazione. Potrà limitarsi ad una superficie minore (minimo ha 1,00) se lo studio di viabilità e zonizzazione interesserà l'intero comprensorio previa approvazione del Consiglio Comunale della proposta unitaria di utilizzazione. La destinazione di queste zone è residenziale; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse alla residenza.

I piani di lottizzazione dovranno assicurare per ogni abitante da insediare una dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 12 mq/abitante.

Di tali spazi pubblici, dovranno destinarsi almeno 1 mq/abitante per parcheggi ed almeno 5,00 mq/abitante per spazi pubblici attrezzati per il gioco e per lo sport, mentre la rimanente quota

dovrà essere di norma destinata ad aree per l'istruzione e per attrezzature pubbliche di interesse comune secondo un piano generale di servizi che l'Amministrazione potrà predisporre esteso a tutte le zone di espansione.

La viabilità veicolare pubblica, il cui sedime sarà anch'esso ceduto in eccesso agli spazi pubblici di cui al comma precedente, non potrà superare di norma il 15% della superficie totale interessata al P.d.L..

Nella localizzazione delle aree in cessione si tenderà a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone, avendo come fine la organizzazione dell'intero insediamento abitativo intorno a percorsi pedonali che colleghino residenza e servizi pubblici.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo prescritto è di 1 mc per ogni mq di superficie territoriale oggetto di studio di Piano Particolareggiato di lottizzazione.

Per la determinazione di tale indice si tiene conto dell'effettiva superficie catastale oggetto di P.d.L. comprese le eventuali zone di rispetto a protezione del nastro stradale ed escluse invece le aree oggetto di rettifiche di viabilità esterna al P.d.L..

La densità edilizia viene determinata attribuendo 100 mc realizzabili per ogni abitante insediabile di cui 70 mc destinati alla residenza abitativa, 20 mc destinati ai servizi connessi alla residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata e 10 mc per servizi pubblici.

Per servizi connessi con la residenza, che possono essere separati o compresi negli edifici residenziali, si intendono:

- studi professionali, bar, tavole calde, negozi di prima necessità.

- purch  localizzati in apposite zone distinte dalle residenze sono ammessi quali servizi connessi con l'attivit  residenziale quali i negozi, le botteghe artigiane, i bar ed i locali pubblici, le attivit  collettive e culturali etc.

Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilit  territoriale e di densit  edilizia, i volumi vengono computati cos  come prescritto dal Regolamento Edilizio vigente.

Nel caso che l'Amministrazione Comunale non intenda utilizzare immediatamente i volumi riservati ai servizi pubblici, questi non potranno essere assegnati ai privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali esigenze di servizi pubblici.

Possono invece essere utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota riservata ai servizi connessi con la residenza cui i privati espressamente rinunciano.

L'indice di fabbricabilit  fondiario non   prescritto preventivamente pur nella osservanza dell'indice massimo di fabbricabilit  territoriale per l'intero intervento.

L'indice di copertura fondiario non   definito pur nel rispetto di quanto prescritto al punto 3 circa la distanza dei confini o tra superfici finestrate.

### **ZONA C<sub>2</sub> - ESPANSIONE PIANO ATTUATIVO**

Vengono confermate le previsioni di zonizzazione e le norme di attuazione del piano attuativo vigente. Eventuali varianti alle stesse dovranno essere conformi alla normativa generale per le zone C.

## **ART. 10 - ZONE D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE**

### **ARTIGIANALE E MERCANTILE**

Nelle zone D è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione secondo le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno.

Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona omogenea o una superficie di almeno 2 ha purchè preventivamente venga predisposto ed approvato uno studio urbanistico dell'intera zona.

La destinazione di questa zona è riservata specificatamente agli insediamenti produttivi a carattere artigianale e piccolo industriale, nonchè i depositi commerciali e simili.

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione ad eccezione di quelli necessari ad accogliere il personale di custodia ed il proprio nucleo familiare, nella misura massima, per lotto, di un alloggio la cui superficie utile non ecceda 110 mq.

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere una dotazione di spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) pari al 10% dell'intera superficie interessata al Piano attuativo.

Qualora siano previsti depositi commerciali dovrà essere prevista, in aggiunta a quanto prescritto per gli spazi pubblici, una dotazione integrativa di spazi ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio, pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Detti spazi a parcheggio dovranno per almeno il 50% essere esterni alla recinzione del lotto.

Nelle zone D l'indicazione del PUC può attuarsi mediante formazione di un piano particolareggiato (PIP) ai sensi dell'art. 27 L. 22 ottobre 1971 n. 865.

Valgono le seguenti norme:

- 1) La densità territoriale massima, definita in mq di soletta lorda per ogni metro quadrato di superficie edificabile (superficie complessiva del P.d.L. meno aree per spazi pubblici e viabilità) è di 0,5 mq/mq.
- 2) La superficie dei lotti, la densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti ed i rapporti di copertura, saranno definiti dal piano di lottizzazione.
- 3) L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt 8,00.
- 4) I distacchi minimi devono essere di mt 8 dal ciglio delle strade interne e di mt 5 dagli altri confini. Sono ammesse costruzioni in aderenza di confine.
- 5) Le recinzioni potranno avere altezza massima di mt 3,00 e dovranno essere a giorno sui fronti strada.
- 6) Le aree libere dovranno essere sistemate decorosamente e piantumate sui confini dei lotti.

#### **ART. 11 - ZONA G1 - ZONA CIMITERIALE - DEPURATORE**

Nel cimitero comunale sono consentite le costruzioni funerarie ed i servizi accessori secondo quanto previsto dal regolamento di polizia mortuaria o altro regolamento attuativo adottato dall'Amministrazione.

Nelle aree occupate dall'impianto di depurazione fognario e per una fascia perimetrale di ml 10,00 sono consentiti tutti gli ampliamenti dei manufatti tecnologici necessari all'esercizio dell'impianto stesso.

## **ART. 12 - ZONA G2 - SERVIZI GENERALI**

La destinazione di zona ha carattere terziario con l'esclusione dell'uso residenziale.

Sono ammesse strutture pubbliche o private per l'istruzione secondaria, lo sport e le attività ricreative, le attività commerciali e mercantili, gli uffici pubblici o aperti al pubblico, le attrezzature sanitarie e parasanitarie, le case protette ed i centri di accoglienza sociale, gli alberghi ed i punti di ristoro, gli impianti tecnologici in genere a servizio dell'abitato.

E' ammessa la destinazione residenziale, nel limite massimo del 5% della volumetria realizzabile, solo se questa destinazione ha la funzione di abitazione per la custodia.

Per la edificazione in questa zona è obbligatoriamente prescritto il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona omogenea.

Se di iniziativa privata il piano sarà redatto così come previsto dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio per i piani di lottizzazione.

Si applicano i seguenti indici di utilizzazione urbanistica:

- ◇ Indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq.
- ◇ Spazi pubblici (da cedersi gratuitamente all'Amministrazione se il piano è di iniziativa privata) pari al 20% dell'intera superficie territoriale oggetto di intervento oltre alla viabilità di piano.
- ◇ Per la destinazione commerciale o ad uffici pubblici è prescritto inoltre che per ciascun fabbricato venga destinata ad uso pubblico una superficie pari all'80% della superficie complessiva calpestabile lorda chiusa e che di questa almeno il 50% sia attrezzata a parcheggio. Per le altre destinazioni le superfici a parcheggio minime dovranno essere pari ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- ◇ Altezza massima dei fabbricati ml 10,00, distanza dai confini e tra fabbricati pari a ml 5,00.
- ◇ Recinzioni ad aria passante su tutti i confini dei lotti.

### **ART. 13 - ZONA S - AREE E SERVIZI PUBBLICI**

Le zone S vengono individuate dal PUC per garantire alle zone omogenee A e B già edificate o di completamento residenziale le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previste dall'art. 7 del D.A. n° 2266/U del 20.12.83.

La destinazione d'uso di zona è di servizi pubblici quali:

1. ISTRUZIONE: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
2. INTERESSE COMUNE: attrezzature di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;
3. VERDE PUBBLICO: spazi attrezzati a parco o a giardino, per lo sport, il gioco ed il tempo libero;
4. PARCHEGGI: spazi di sosta veicolare di uso pubblico comprese le corsie di accesso e manovra.

I manufatti da realizzarsi nella zona S sono opere di interesse pubblico e pertanto saranno progettati ed approvati su iniziativa della Amministrazione Comunale. Salvo quanto disposto dalla legge 1/78 valgono le seguenti previsioni di utilizzazione urbanistica:

- ◇ indice di fabbricabilità fondiario pari a 3 mc/mq
- ◇ superficie coperta massima pari allo 0,5 mq/mq
- ◇ altezza massima ml 10,00
- ◇ distanza dai confini pari a ml 5,00 con possibilità di edificare in aderenza sul confine verso strada o altri spazi pubblici.

#### **ART. 14 - ZONA H - DI RISPETTO E SALVAGUARDIA**

Queste zone comprendono le parti di territorio che per il loro pregio naturalistico o perché di particolare interesse per la collettività sono sottoposte a tutela e salvaguardia.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq.

Ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 767/67 è ammessa la possibilità di deroga a tale vincolo per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Anche se non esplicitamente individuate nelle planimetrie di PUC costituiscono zone H di rispetto:

- le fasce circostanti i resti di nuraghi preistorici per una larghezza di 250 mt;
- le fasce circostanti a sorgenti d'acqua o pozzi di utilizzazione pubblica per una larghezza di 100 mt;
- le fasce lungo le strade provinciali e comunali secondo quanto stabilito dal D.M. LL.PP. n° 1404/68 e dal nuovo Codice della Strada;
- la fascia di rispetto del tracciato ferroviario per una profondità pari a ml 30,00.
- le fasce circostanti le aree cimiteriali per una larghezza di ml 50 e l'impianto di depurazione fognario per una larghezza di ml 100.

Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di tutela ambientale cui può essere finalizzata la destinazione di zona. Le recinzioni su strada o spazi pubblici devono essere ad aria passante.

Nella fascia di protezione stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione.

Sono però ammesse le strade di servizio locali, i parcheggi, le cabine elettriche di distribuzione e trasformazione. Sono pure ammessi i distributori di carburante e relativi accessori a servizio degli utenti stradali, che potranno utilizzare un indice di fabbricabilità pari

a 0,1 mc/mq e, se realizzati con strutture fisse, saranno soggetti a concessione edilizia temporanea revocabile per motivi di pubblica utilità.

#### **ART. 15 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

La costruzione di nuovi locali o la modifica di destinazione di locali esistenti per attività commerciali al dettaglio è consentita unicamente nelle zone A e B, nelle zone C negli spazi di servizio annessi alla residenza previsti dal Piano di Lottizzazione e nelle zone G.

Le attività commerciali mobili sono esercitate unicamente nelle apposite piazze e capannoni adibiti a mercato salvo le disposizioni straordinarie del Sindaco, su parere del Medico d'Igiene e della Commissione Edilizia.

Nelle richieste di concessione per la costruzione per locali adibiti al commercio si dovrà indicare quale tipo di attività si intende svolgere e per quali tabelle merceologiche (D.M. 30/08/71) si intende esercitare la vendita.

Dovranno inoltre essere osservate le norme di attuazione della Legge n. 426/71 ed in particolare le norme sulle superfici minime di vendita.

#### **ART. 16 - ZONE E - AGRICOLE - DISPOSIZIONI GENERALI**

Tali zone comprendono tutto il restante territorio Comunale non facente parte delle altre zone omogenee A, B, C, G, H in cui è suddiviso. Ai sensi del D.P.G.R. N° 22 del 3.8.94 ed al fine di tutelare quelle parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale, questa zona viene suddivisa in cinque sottozone con specifiche destinazioni d'uso e differenti prescrizioni circa l'attività edificatoria e la frazionabilità dei fondi.

La destinazione d'uso generale delle zone E è esclusivamente finalizzata alle seguenti attività:

1. agricoltura

2. pastorizia e zootecnia
3. itticoltura
4. attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali
5. agriturismo come attività collaterale a quella indicata ai punti 1, 2, 3, 6.
6. silvicoltura e coltivazione industriale del legno.

Salvo quanto più restrittivamente previsto per le singole sottozone sono inoltre ammessi in questa zona le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo <sup>(\*)</sup> ubicati a non meno di 200 metri dal perimetro dell'abitato;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva),
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) fabbricati ad uso residenziale se strettamente connessi alle sopraelencate attività;
- f) punti di ristoro <sup>(\*\*)</sup> ubicati a non meno di 200 metri dal perimetro dell'abitato;
- g) impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL.

### **NORME DI EDIFICABILITA' PER TUTTE LE SOTTOZONE**

Sono consentiti negli immobili esistenti interventi definiti ai punti a), b), c), d) art. 31 L. 457/78.

Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti si prescrivono le seguenti norme:

(\*) per fabbricati destinati all'agriturismo devono intendersi quegli immobili o porzione di immobili destinati all'accoglienza turistica (camere, servizi, spazi comuni, locali accessori) compresi in un corpo aziendale di estensione minima pari a 3,00 ha ove oltre alla residenza del conduttore sia prevista la realizzazione di volumi connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo.

◇ L'indice fondiario massimo non potrà superare:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)

- 50 mc/posto letto per i fabbricati o porzioni di cui alla lettera b)

- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c)

- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d)

- 0,03 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e)

- 0,01 mc/mq incrementabile con delibera C.C. fino a 0,10 mc/mq per il fabbricati di cui alla lettera f)

- 1,00 mc/mq previa deliberazione del C.C. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili

◇ Per ciascun intervento edilizio la verifica della volumetria massima realizzabile va effettuata applicando per ciascuna destinazione d'uso il relativo indice massimo all'intera superficie fondiaria di intervento. <sup>(1)</sup>

◇ Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

◇ Per le residenze, salvo diversa previsione per singole sottozone, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

◇ L'ampliamento dei volumi residenziali esistenti deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica attigua all'edificio, semprechè non necessario alla conduzione del fondo.

(\*\*) per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti, le tavole calde, le attività sportive e ricreative, i piccoli alberghi destinati all'attività del turismo rurale con un massimo di 20 posti letto.

(1) Nella ipotesi di più destinazioni le volumetrie massime realizzabili per ciascuna destinazione si sommano per determinare la volumetria complessiva di pertinenza del fondo.

- ◇ Per la determinazione degli indici di utilizzazione (volumetria e superficie coperta) relativi ai fabbricati di cui alle lettere a), b) e) ed f) del presente articolo e per la verifica della sussistenza delle superfici fondiariale minime di intervento, può assumersi quale superficie fondiaria la somma di diversi corpi aziendali anche non contermini ubicati nel territorio comunale purchè l'intervento edilizio sia ubicato in un unico fondo di estensione minima di mq 5.000. In questa ipotesi è prescritta, a cura e spese del titolare della concessione o autorizzazione, la trascrizione nei pubblici registri immobiliari del vincolo di asservimento reciproco delle aree. Detti accorpamenti aziendali verranno inoltre riportati su apposita cartografia depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- ◇ Le opere di cui al punto a) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a 200 mt dell'abitato se destinate ad attività zootecnica o agro-pastorale. Per le stesse opere da realizzarsi ad oltre 500 mt dal perimetro urbano ed in presenza di particolari motivate esigenze aziendali, l'indice può essere incrementato sino al limite massimo di 0,5 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.
- ◇ I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 5 mt dai confini di proprietà ed avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt se trattasi di allevamento per suini, 300 mt per avicunicoli e 100 mt per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G. Le distanze di cui al presente comma, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

- ◇ Le serre fisse, anche con strutture murarie fuori terra sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura di 0,5 mq/mq, e sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture e conseguentemente non costituiscono volumetria o superficie coperta ai fini dell'applicazione degli indici di utilizzazione urbanistica. Non si applicano inoltre le norme sulle distanze dai confini salvo quanto disposto in merito dall'art. 878 C.C. Le serre, purchè finalizzate alla protezione oo forzatura delle colture, possono essere installate previa autorizzazione edilizia previo eventuale prescritto parere ai sensi della Legge 1497/37.
- ◇ Salvo quanto previsto ai precedenti punti, per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata oltre che a conforme deliberazione del C.C. al parere favorevole degli Assessorati Regionali degli Enti Locali.
- ◇ Entro 180 giorni dall'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale, ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni esistenti in zona agricola che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo da natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento. Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.
- ◇ Per i punti di ristoro così come definiti al punto f) potranno essere inclusi in una azienda agricola o indipendenti da essa. Dovranno avere un lotto minimo di 3 ha se isolati, mentre

quando sono inclusi in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha prescritta al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

Per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo<sup>(\*)</sup> deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

- ◇ Negli interventi edificatori è fatto d'obbligo di osservare la distanza minima dai confini stradali prevista dal D.M. 1404/68 e dal nuovo codice della strada. A tal fine tutta la viabilità campestre viene dal PUC definita del tipo "vicinale" così come definita dall'art. 3 del D.L. n° 285/92 ad eccezione delle strade per S. Andrea frius - Ortacesus e Pimentel che vengono definite del tipo F sempre ai sensi del D.L. 285/92. Le recinzioni dovranno in ogni caso essere realizzate a distanza minima di ml 3,50 dall'asse stradale esistente.
- ◇ La distanza minima tra fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 3,00. Per i fabbricati di cui ai punti b), d) e), f) è prescritta la distanza minima di ml 8,00 tra parete finestrata ed altro fabbricato. Tale distanza minima non è richiesta se la superficie finestrata non concorre a determinare la quantità minima di

superficie finestrata richiesta dal Regolamento Edilizio con riferimento alle norme di igiene e solubrità.

(\*) L'atto d'obbligo dovrà essere formalizzato a cura e spese del concessionario.

- ◇ Per interventi di consistenza superiore a 3000 mc è prescritta la valutazione della compatibilità ambientale così come definita al successivo articolo.
- ◇ Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti consentiti dalle prescrizioni generali per le zone agricole e quelle particolari delle singole sottozone di seguito normate, in area agricola di superficie anche inferiore a quanto prescritto dalle presenti norme di attuazione.

#### **ART. 17 - ZONE E - AGRICOLE - SOTTOZONE**

Nella zonizzazione del territorio comunale vengono identificate con le sottozone di seguito elencate quelle parti omogenee del territorio per caratteristiche geopedologiche ed agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale o comunque di sfruttamento produttivo.

##### **ZONA E1**

Comprendono queste sottozone quelle aree caratterizzate da una potenzialità produttiva agricola tipica e specializzata o già utilizzata con tali caratteristiche.

- Sono ammesse le attività previste ai numeri 1, 4 e 5 di cui al precedente art. 16. E' pure ammessa l'attività di cui al punto 3 se giustificata dalla presenza naturale di un apporto idrico commisurato alle esigenze aziendali.

- E' inoltre ammessa la prosecuzione e l'ampliamento dell'attività di cui al n° 2 in aree già oggetto nel trascorso quinquennio di analoga attività svolta in maniera continuativa dal titolare o dai propri familiari.
- Sono ammessi i fabbricati di cui ai punti a), b), d), e), f), g) cui saranno applicati gli indici volumetrici di utilizzazione urbanistica ad essi relativi.
- Negli interventi edificatori la superficie coperta non potrà eccedere 1/30 per gli edifici e l'altezza non potrà superare i ml 7,00.
- Salvo il rispetto delle norme previste dal DM n° 1404/68 e dal vigente nuovo codice della strada la distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere pari a ml 4,00.

## **ZONA E 2**

Comprendono queste sottozone quelle aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

- ◇ Sono ammesse le attività previste ai numeri 1), 2), 3) 4), 5) del precedente articolo.
- ◇ Sono ammessi i fabbricati di cui ai punti a), b), d), e), f), g) cui saranno applicati gli indici volumetrici di utilizzazione urbanistica ad essi relativi.
- ◇ Negli interventi edificatori la superficie coperta non potrà eccedere 1/50 per gli edifici di cui al punto e), 1/20 per gli edifici di cui ai punti b), d), f) e g) ed 1/10 per gli edifici di cui al punto a). L'altezza massima non potrà superare i ml 8,00.
- ◇ Salvo il rispetto delle norme previste dal DM 1404/68 e dal vigente nuovo codice della strada la distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere pari a ml 4,00. Tale distanza potrà essere ridotta a ml 3,00 per dimostrata impossibilità di utilizzazione edilizia del lotto in relazione alle sue dimensioni planimetriche ed alle esigenze di edificabilità connesse all'attività aziendale.

## **ZONA E 3**

Comprendono queste sottozone le aree che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali.

◇ Sono applicabili tutte le norme specifiche previste per la zona E2 salvo quanto di seguito specificato.

Per le caratteristiche specifiche della zona gli edifici ad uso residenziale previsti al punto e) del precedente articolo possono non essere strettamente connessi alle altre attività di cui allo stesso.

### **ZONA E 5<sub>1</sub>**

Comprendono queste sottozone le aree marginali per attività agricole nelle quali si ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

◇ Sono ammesse le attività di cui ai numeri 1), 2), 4), 5) 6) del precedente articolo.

◇ Sono ammessi i fabbricati di cui ai punti a), b), c), d), f), g) del precedente articolo cui saranno applicati gli indici volumetrici di utilizzazione urbanistica ad essi relativi. Sono pure ammessi i fabbricati di cui al punto e) del precedente articolo purchè la superficie minima di intervento sia pari a 2 ha.

◇ Negli interventi edificatori la superficie coperta non potrà eccedere 1/50 per tutti gli edifici e l'altezza massima non potrà superare i ml 4,50.

◇ Per la distanza minima dei fabbricati dai confini vale quanto previsto per la zona E2.

### **ZONA E 5<sub>2</sub>**

Comprendono queste sottozone le aree marginali per l'attività agricola nelle quali si prevede una riconversione ad uso silvo-forestale produttiva o di tutela ambientale.

◇ Sono ammesse le attività di cui ai punti 1), 2), 5), 6) del precedente articolo.

- ◇ Sono ammessi i fabbricati di cui ai punti a), b), c), d), f), g) cui saranno applicati gli indici volumetrici di utilizzazione urbanistica ad essi relativi. Sono pure ammessi i fabbricati di tipo e) se destinati alla residenza saltuaria e di superficie coperta lorda inferiore ai mq 50.
- ◇ Negli interventi edificatori la superficie coperta non potrà eccedere 1/50 per tutti gli edifici e l'altezza massima non potrà superare i ml 4,50.
- ◇ Per la distanza minima dei fabbricati dai confini vale quanto previsto per la zona E2.

Si riporta a titolo riepilogativo un quadro sinottico delle destinazioni d'uso dei fondi e dei fabbricati prescritti per le cinque zone omogenee.

SOTTOZONA ----- DESTINAZIONE D'USO	E <sub>1</sub>					E <sub>2</sub>					E <sub>3</sub>					E <sub>5.1</sub>					E <sub>5.2</sub>									
	1 6	2	3	4	5	1 6	2	3	4	5	1 6	2	3	4	5	1 6	2	3	4	5	1 6	2	3	4	5					
a Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione del fondo	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
b Fabbricati per agriturismo	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
c Fabbricati connessi alla conduzione dei boschi																•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
d Strutture per il recupero terapeutico	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
e Fabbricati ad uso residenziale	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
f Punti di ristoro	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
g Impianti di interesse pubblico	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

1 lotto minimo 2 ha

2 residenza saltuaria con superficie coperta max 50 mq

### DESTINAZIONE D'USO

1 - agricoltura

2 - pastorizia e zootecnia

3 - itticoltura

4 - conservazione e trasformazione di prodotti

5 - agriturismo

6 - silvicoltura

## **ART. 18 - VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

La verifica di compatibilità ambientale è prescritta per tutti gli interventi edilizi esterni al centro abitato di consistenza maggiore di 3000 mc.

In tal caso il progetto di utilizzazione dei fondi deve essere accompagnato da uno studio ambientale che dimostri la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio paesaggistico e le risorse infrastrutturali esistenti.

In particolare lo studio dovrà contenere l'analisi:

- della viabilità di accesso in rapporto alla destinazione d'uso prevista ed ai bacini di utenza cui è destinata
- del sistema idrografico interessato e degli effetti che l'intervento potrebbe indurre sullo stesso
- della attuale utilizzazione dei suoli, delle presenze arboree esistenti
- dei profili morfologici dei siti ante e post edificazione
- dei profili di land scape simulati da almeno due punti di vista e comunque dalla viabilità pubblica ed eventualmente dal centro abitato
- degli interventi risarcitori sotto il profilo ambientale previsti in progetto
- delle infrastrutturazioni esterne al lotto previste in progetto.

Gli elaborati di progetto dovranno pertanto essere accompagnati da tutte le rappresentazioni e simulazioni grafiche e fotografiche necessarie per supportare le analisi precedentemente elencate.

## **ART. 19 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI**

### **ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

Il regolamento edilizio costituisce compendio normativo e procedurale alle presenti norme di attuazione.

In caso di contrasto tra le sue prescrizioni e le presenti norme valgono in via generale queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime.

Mancando norme specifiche per le singole zone omogenee si applicheranno quelle più generali del Regolamento Edilizio.

Il contrasto tra differenti cartografie si risolve adottando le previsioni previste dalla cartografia in scala più dettagliata mentre in caso di contrasto tra la cartografia e le presenti norme prevalgono queste ultime.

### **NORMA FINALE**

Tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti norme, nel regolamento edilizio e nella cartografia di piano è regolamentato dalle disposizioni di legge statali, regionali e dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

## INDICE

### CAPO I - NORME GENERALI

ART. 1	Zonizzazione	Pag.	1
ART. 2	Attuazione	“	3
ART. 3	Piani attuativi o di lottizzazione	“	5
ART. 4	Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata	“	7
ART. 5	Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi	“	7

### CAPO II - NORMATIVE PER LE SINGOLE ZONE OMOGENEE

ART. 6	Zona A - Centro antico	Pag.	9
ART. 7	Zona B <sub>1</sub> - Di completamento - Edificata	“	11
ART. 8	Zona B <sub>2</sub> - Di completamento - Parzialmente edificata	“	15
ART. 8 BIS	Zona B <sub>3</sub> - Di completamento (Nuova individuazione)	“	16
ART. 9	Zona C - Espansione	“	17
ART. 10	Zone D - Insediamenti produttivi a carattere artigianale e mercantile	“	22
ART. 11	Zona G <sub>1</sub> - Zona cimiteriale - Depuratore	“	23
ART. 12	Zona G <sub>2</sub> - Servizi generali	“	24
ART. 13	Zona S - Aree e servizi pubblici	“	25
ART. 14	Zona H - Di rispetto e salvaguardia	“	26
ART. 15	Insediamenti commerciali	“	27
ART. 16	Zone E - Agricole - Disposizioni generali	“	27
ART. 17	Zone E - Agricole - Sottozone	“	33
ART. 18	Verifica di compatibilità ambientale	“	36

ART. 19	Rapporto tra regolamento edilizio e norme di attuazione del PUC	“ 37
---------	--------------------------------------------------------------------	------