

# **COMUNE DI SAMUGHEO - PIANO URBANISTICO COMUNALE**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **ART. 1 VALIDITA' DELLE NORME**

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Samugheo, valgono per tutto il territorio comunale, sono regolate dall'apposito Piano Urbanistico e costituiscono lo strumento che disciplina l'uso del suolo, le iniziative edilizie ed urbanistiche secondo gli obiettivi e gli orientamenti programmatici del P.U.C. Regolano l'edificazione delle opere edilizie pubbliche e private soggette a concessione, autorizzazione o altre forme autorizzative previste dalle leggi vigenti in materia.

Tutto il territorio comunale di Samugheo si intende interessato dal P.U.C. nei modi indicati nelle allegate planimetrie in scala 1:10.000, 1:2.000.

### **ART. 2 CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO**

A norma dell'art. 19 della Legge Regionale 22 Dicembre 1989 n° 45, il Piano Urbanistico Comunale disciplina l'uso e la tutela dell'intero territorio comunale.

### **ART. 3 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Il Piano Urbanistico Comunale viene attuato mediante i seguenti strumenti attuativi:

- a) Il Piano particolareggiato;
- b) Il Piano di Lottizzazione Convenzionata;
- c) Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- d) Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- e) Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie;

Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P) di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modifiche, si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nei P.E.E.P che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, Il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865.

Nell'ambito dei P.E.E.P., è consentita la previsione di attività produttive e terziarie purché compatibili e commisurate con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento dei P.E.E.P., nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'articolo 33 della Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n° 23 e successive modifiche.

Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n° 865, si forma sia in zone inedificate come in zone edificate, per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il P.E.E.P..

Il Piano di Recupero di cui alla legge 5 Agosto 1978, n° 457, è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, in qualsiasi zona omogenea si trovino ubicate.

## **ART. 4**

### **CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE**

Ai sensi dell'art. 2 del Decreto Assessoriale n° 2266/U del 20 Dicembre 1983, il Comune di Samugheo è classificato come Comune di classe III, comune con popolazione da 2000 a 10000 abitanti.

## **ART. 5**

### **ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio del Comune di Samugheo, ai sensi dell'art. 3 del Decreto Assessoriale n° 2266/U del 20 Dicembre 1983, è suddiviso in Zone e sottozone territoriali omogenee come appresso indicate.

- **Zona A – Centro storico** : Individua le parti dell'agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- **Zona B – Completamento Residenziale** : Individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A"; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10 % di quella complessivamente realizzabile.  
La zona "B" è stata suddivisa nelle seguenti sottozone riferite alle diverse caratteristiche e alle diverse disposizioni normative:
  - **B1** - Completamento residenziale di tessuto urbano già consolidato;
  - **B2** - Completamento residenziale di più recente espansione;
  - **B3** - Completamento residenziale estensivo dotata di piani attuativi;
- **Zona C – Espansione Residenziale** : Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone "B". La zona omogenea "C" è stata suddivisa nelle seguenti sottozone riferite alle diverse caratteristiche, allo stato di attuazione e alle presenti diverse disposizioni normative:
  - **C1** - Espansione residenziale dotata di piani di lottizzazione;
  - **C2** - Espansione residenziale non convenzionata;
  - **C/167** - Espansione residenziale riservata a interventi L. 167 e successive modifiche;
- **Zona D – Industriale, artigianale e commerciale** : Sono le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, di trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. La zona omogenea "D" è stata suddivisa nelle seguenti sottozone riferite alle diverse caratteristiche, allo stato di attuazione e alle presenti disposizioni normative:
  - **D1** - Artigianale, industriale e commerciale già consolidate in singoli episodi;
  - **D2** - Artigianale, industriale e commerciale già dotate di Piano di Lottizzazione;
  - **D3** - Artigianale e commerciale di futura espansione;
- **Zona E – Agricola** : Sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione, dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla conservazione industriale del legno. Ai sensi dell'art. 8 D.P.G. 3 agosto 1994 n° 228, la zona omogenea "E" è stata suddivisa nelle seguenti sottozone riferite alle attitudini d'uso del territorio;

- **E1** - Aree agricole caratterizzate da colture tipiche e specializzate;
  - **E2** - Aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva, anche in relazione alla estensione dei terreni;
  - **E3** - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili sia per scopi agricoli produttivi e che per scopi residenziali, ma per la quale devono essere limitati gli interventi di modifica del territorio onde garantire una fascia di rispetto attorno al centro abitato;
  - **E5** - Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- La sottozona di tipo (**E4**), definita come appresso indicato non è stata individuata.
- **E4** – Aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

- **Zona G - Servizi Generali** : Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria e superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, quali mercati generali, parchi depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori, il campo di tiro al piattello, un'area per servizi di interesse ambientale e simili.

La zona G è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- **G1** area cimiteriale
- **G2** area del depuratore
- **G3** campo di tiro al piattello
- **G4** area di servizi generali d'interesse ambientale
- **G5** *area mattatoio*

- **Zona H – Salvaguardia** : Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare interesse archeologico, paesistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto attorno al depuratore, fascia di rispetto lungo le strade, fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua e di salvaguardia di emergenze ambientali minori .

- **Zona S – Servizi Collettivi** : sono le parti del territorio destinate per spazi pubblici riservati alle attività collettive, quali istruzione, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi.

La zona S è suddivisa nelle seguenti zone speciali:

- Istruzione (**S1**);
- Attrezzature di interesse comune (**S2**);
- Verde primario, sportivo, parco pubblico (**S3**);
- Parcheggi (**S4**).

Le suddette Zone e Sottozone territoriali sono individuate e perimetrare nella cartografia allegata al Piano Urbanistico Comunale.

## **ART. 6**

### **ZONA A: CENTRO STORICO**

Questa zona comprende la parte dell'aggregato urbano che riveste carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o tradizionale, pur essendo stato in alcuni casi alterato il tipo edilizio originario con demolizioni, ampliamenti, sovrastrutture e superfetazioni, in questa si può ancora individuare nell'insieme una omogeneità nell'organizzazione viaria e negli spazi urbani.

La zona è dotata di Piano Particolareggiato le cui norme vengono richiamate di seguito.

### **6.1 Destinazione d'uso dei fabbricati**

La destinazione della zona è prettamente residenziale; sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le botteghe artigianali purché non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro delle abitazioni, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi, commercio di dettaglio, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali, attrezzature di carattere religioso, associazioni politiche e/o sindacali, cinematografi, uffici pubblici, studi professionali.

### **6.2 Attività edilizie consentite**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova edificazione e demolizione senza ricostruzione, così come disciplinati e meglio specificati dal Piano Particolareggiato.

Inoltre sono consentite opere di consolidamento statico, risanamento igienico e ristrutturazione senza alterare il tipo edilizio esistente.

### **6.3 Densità edilizia consentita**

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare il valore massimo stabilito dal Piano Particolareggiato.

### **6.4 Rapporto di copertura**

Il valore massimo del rapporto di copertura per ogni singolo lotto è quello fissato dal Piano Particolareggiato.

### **6.5 Distanze tra fabbricati e limiti di altezza**

Nel caso di ristrutturazione parziali le distanze dai confini e dagli edifici antistanti non potranno essere inferiori a 4 metri o al valore attuale, se minore, negli altri casi (ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione totale, nuova costruzione) qualora non sia possibile costruire in aderenza, dovranno essere rispettati i seguenti valori: distanza minima dai confini 4 metri, distanza minima dagli edifici antistanti 4 metri. Per quanto riguarda le altezze massime dei fabbricati, queste non potranno in nessun caso superare il valore limite indicato nelle schede allegate al Piano Particolareggiato.

### **6.6 Disposizioni particolari**

a) Al fine di proteggere i valori architettonici e ambientali sono obbligatorie le coperture a tetto con tegole del tipo tradizionale (coppi alla sarda), a due falde con unico colmo o a padiglione.

E' vietato usare infissi in alluminio, plastica o ferro su prospetti prospicienti strade, spazi pubblici, o comunque verso spazi soggetti a vedute da luoghi pubblici.

Le aperture carrabili sono ammesse, anche con allargamento dei vani esistenti, purché non superiori a mt. 2,20 e chiuse da ante di legno.

E' fatto obbligo di contenere i cornicioni in aggetto nelle dimensioni esistenti, così pure per le aperture, pur consentendo lo spostamento eventuale nell'ambito del prospetto e l'ampliamento non superiore al 20% della superficie complessiva delle aperture stesse.

E' fatto obbligo di conservare i portali esistenti e gli elementi in pietra lavorata.

b) Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a mt. 10,00 purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.

c) E' vietato realizzare soglie o gradini esterni in marmo, pietra di Trani o travertino, intonaci plastici, e rivestimenti in ceramica o mattoni a vista.

- d) La finitura degli esterni deve essere in intonaco a tinte delle terre naturali, se le murature sono in pietrame devono essere lasciate possibilmente a faccia vista.
- e) Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice.
- f) Qualunque demolizione dovrà essere autorizzata **dal Responsabile dell'U.T.** sentita la Commissione Edilizia. Nella richiesta di demolizione dovrà essere presentato il rilievo dell'edificio corredato da una documentazione fotografica .
- Non è comunque consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

**Per quanto non espressamente previsto trovano applicazione le disposizioni contenute nel D. A. 20/10/1983, N. 2266/U e alle disposizioni contenute nel Piano Particolareggiato.**

### **6.7 Norme per gli isolati non inseriti nel Piano Particolareggiato**

Si riferisce agli isolati del vecchio centro non inseriti in zona A nel precedente Piano di fabbricazione. Comprende edifici rappresentativi di architetture tradizionali definiti da una tessitura viaria irregolare e episodica, ma tali da influenzare il paesaggio e caratterizzarlo in modo determinante.

Si dovrà provvedere a una revisione del Piano Particolareggiato che comprenda anche questi nuovi isolati

Per gli isolati non inseriti all'interno del Piano particolareggiato per il Centro Storico è consentito il rilascio della concessione edilizia secondo le disposizioni dell'art. 31 della L. 457/78 i seguenti interventi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria;
- c) *Interventi di restauro e risanamento conservativo, cioè interventi volti a conservare l'organismo e conservare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipici, formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso compatibili con la zona.*
- d) Interventi di semplice ristrutturazione edilizia, cioè quelli intesi a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, a condizione che non venga modificata la volumetria e la sagoma.

Le nuove costruzioni, le trasformazioni e le sopraelevazioni che comportino ampliamento e comunque la modifica del volume e della forma dell'involucro dell'edificio esistente, **o in caso di demolizioni e ricostruzioni, sono ammesse solo in presenza di piano attuativo, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 2266/83.**

## **ART. 7**

### **ZONA B1 : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI TESSUTO URBANO TRADIZIONALE GIA' CONSOLIDATO**

Questa zona comprende quella parte dell'aggregato urbano fortemente consolidato, tangente al tessuto urbano tradizionale e totalmente o parzialmente edificato.

#### **7.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:**

La destinazione della zona è prettamente residenziale; sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le attività artigianali di servizio che non devono essere adeguate alle

disposizioni vigenti sul rumore e sull'inquinamento, con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, pericolose, moleste o inquinanti e comunque incompatibili con la funzione residenziale, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi, commercio di dettaglio, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali, attrezzature di carattere religioso, associazioni politiche e/o sindacali, cinematografi, uffici pubblici, studi professionali.

#### **7.2 - Attività edilizie consentite:**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, nuova edificazione, demolizione con o senza ricostruzione.

Gli interventi edificatori devono inserirsi mantenendo pressoché inalterati i caratteri degli isolati, inserendosi in modo coerente con i volumi esistenti o in progetto al fine di rendere armonico il disegno urbano.

Sono consentite opere di consolidamento e risanamento igienico e di sostituzione edilizia.

#### **7.3 - Densità edilizia consentita:**

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare il valore di 3.0 mc/mq

#### **7.4 - Rapporto di copertura:**

Il valore del rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 2/3 della superficie del lotto edificabile.

#### **7.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

b) L'edificazione in aderenza al confine è consentita, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate o cieche comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, negli altri casi è comunque consentita previo accordo tra i confinanti reso palese mediante scrittura privata soggetta a registrazione depositata in Comune.

c) Nei lotti ineditati o resi liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.0 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze fra pareti finestrate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

#### **7.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:**

All'interno del centro abitato, come definito e delimitato dagli artt.3 e 4 del D.lgs. 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni, nei tratti con tessuto urbano già definito e consolidato, le costruzioni possono sorgere a filo strada, ovvero su allineamenti preesistenti o su nuovi allineamenti, anche arretrati rispetto al filo strada, fissati dall'Amministrazione Comunale. Nei tratti dove il tessuto urbano non risulta già definito e consolidato le nuove costruzioni, gli ampliamenti o nuove costruzioni in seguito a demolizione devono sorgere ad una distanza minima di 2.50 metri dal filo strada, è consentita l'edificazione a filo strada solo nel caso in cui il rispetto della distanza minima comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

Agli effetti di consentire l'altezza ammessa in rapporto alla distanza o per altri motivi, è consentito di arretrare il filo dei fronti del fabbricato, purché siano presi tutti i provvedimenti necessari a

rifinire, secondo una forma architettonica le parti dei fianchi degli altri fabbricati come resteranno scoperte per tale arretramento.

L'Amministrazione potrà disporre che per motivi di pubblico interesse, per un tratto di strada l'arretramento costituisca un allineamento dei fili dei fronti di tutti i fabbricati. Ogni arretramento dovrà rispondere al rapporto di distanza-altezza stabilito fino al massimo consentito.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori alle distanze minime fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- a) Strade tipo "A" (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 30 metri
- b) Strade tipo "B" (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 20 metri
- c) Strade tipo "C" (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 10 metri
- d) Strade tipo "F" (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 4 metri

Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

#### **7.7 - Limiti di altezza dei fabbricati:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, né il valore assoluto di 8.0 metri.

#### **7.8 - Deroghe alla minima distanza per apertura finestre:**

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti e dei nuovi fabbricati da edificare in aderenza al confine, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle indicate nel punto 7.5, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile (artt. 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907).

#### **7.9 - Superfici per parcheggi:**

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi da adibire a parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

#### **7.10 - Recinzioni:**

Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere del tipo a giorno, con la parte muraria di altezza massima pari ad 1.0 metri ed altezza totale non superiore ai 2.0 metri; le altre recinzioni potranno essere in muratura tradizionale locale piena con altezza non superiore a 2.50 metri.

#### **7.11 – Disposizioni particolari**

- a) E' obbligatorio il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua;
- b) Le coperture sono obbligatorie a tetto con tegole del tipo tradizionale (coppi alla sarda).
- c) La finitura degli esterni deve in intonaco a tinte delle terre naturali, se le murature sono in pietrame devono essere lasciate possibilmente a faccia vista.
- d) In questa zona sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, esse non possono superare l'altezza di mt. 2,80.

### **ART. 8**

## **ZONA B2 : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTENSIVO**

Questa zona comprende una vasta parte della vecchia periferia dell'abitato, costituita prevalentemente da edificazioni lungo le strade e giardini interni; anche questa zona si conserva il carattere di zona mista con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e di grandi depositi da ubicare in zona D.

### **8.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:**

La destinazione della zona è prettamente residenziale; sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le attività artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, pericolose, moleste o inquinanti e comunque incompatibili con la funzione residenziali, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi, commercio di dettaglio, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali, attrezzature di carattere religioso, associazioni politiche e/o sindacali, cinematografi, uffici pubblici, studi professionali.

### **8.2 - Attività edilizie consentite:**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, nuova edificazione, demolizione con o senza ricostruzione.

Gli interventi edificatori devono inserirsi mantenendo pressoché inalterati i caratteri degli isolati, inserendosi in modo coerente con i volumi esistenti o in progetto al fine di rendere armonico il disegno urbano.

Sono consentite opere di consolidamento e risanamento igienico e di sostituzione edilizia.

### **8.3 - Densità edilizia consentita:**

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare il valore di 2.5 mc/mq

Per le trasformazioni di singoli edifici, mediante demolizioni con ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

### **8.4 - Rapporto di copertura:**

Il valore del rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 2/3 della superficie del lotto edificabile.

### **8.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

b) L'edificazione in aderenza al confine è consentita, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate o cieche comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

c) Nei lotti ineditificati o resi liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.0 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze fra pareti finestrate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

### **8.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:**

All'interno del centro abitato, come definito e delimitato dagli artt.3 e 4 del D.lgs. 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni, nei tratti con tessuto urbano già definito e consolidato, le costruzioni possono sorgere a filo strada, ovvero su allineamenti preesistenti o su nuovi allineamenti, anche arretrati rispetto al filo strada, fissati dall'Amministrazione Comunale; nei tratti dove il tessuto urbano non risulta già definito e consolidato le nuove costruzioni o gli ampliamenti devono sorgere ad una distanza minima di 2.50 metri dal filo strada e comunque tali da consentire una strada di larghezza di larghezza non inferiore di 8.00 m., è consentita l'edificazione a filo strada solo nel caso in cui il rispetto della distanza minima comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

E' comunque assolutamente obbligatorio il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori alle distanze minime fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- a) Strade tipo "A" (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 30 metri
- b) Strade tipo "B" (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 20 metri
- c) Strade tipo "C" (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 10 metri
- d) Strade tipo "F" (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 4 metri

Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

### **8.7 - Limiti di altezza dei fabbricati:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, né il valore assoluto di 8.0.

### **8.8 - Deroghe alla minima distanza per apertura finestre:**

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti e dei nuovi fabbricati da edificare in aderenza al confine, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle indicate nel punto 8.5, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile (artt. 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907).

### **8.9 - Superfici per parcheggi:**

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi da adibire a parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

### **8.10 - Recinzioni:**

Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere del tipo a giorno, con la parte muraria di altezza massima pari ad 1.0 metri ed altezza totale non superiore ai 2.0 metri.

### **8.11 – Disposizioni particolari**

- a) Le coperture sono obbligatorie nei tetti inclinati con tegole.
- b) Nel caso di nuovi allineamenti stradali, gli edifici devono posizionarsi in modo tale da consentire una strada di larghezza non inferiore a mt. 8.

d) Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a mq. 4.000 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da studio planovolumetrico e le cessioni necessarie per la viabilità e i parcheggi nella misura stabilita dalle norme vigenti.

e) Sono consentite costruzioni accessorie come all'art. 7.11 punto d).

f) Nel rispetto della funzione residenziale della zona, possono essere ubicati locali per attività commerciali, artigianali a servizio della residenza, per magazzini e depositi, con esclusione di attività che comportano inquinamenti atmosferici, idrici, sonori, acustici o lo scarico di residui maleodoranti. Questi locali dovranno avere l'altezza netta minima di mt.3,00, non potranno svilupparsi su più di due piani e potranno essere ubicati anche al piano terreno di edifici destinati ad abitazione.

## **ART. 9**

### **ZONA B3 : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVO**

Questa zona comprende le parti di aggregato urbano di recente formazione e parzialmente edificate, in cui il Piano comprende un sistema viario ed aree per servizi pari a mq. 12 per abitante insediabile; inoltre esse sono dotate di comparti individuati con soluzioni planovolumetriche da parte dei proprietari interessati con cessioni di aree per formazione di viabilità e dei servizi in ripartizione proporzionali alle proprietà del comparto.

#### **9.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:**

La destinazione della zona è prettamente residenziale; sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le attività artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, pericolose, moleste o inquinanti e comunque incompatibili con la funzione residenziali, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi, commercio di dettaglio, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali, attrezzature di carattere religioso, associazioni politiche e/o sindacali, cinematografi, uffici pubblici, studi professionali.

#### **9.2 - Attività edilizie consentite:**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, nuova edificazione, demolizione con o senza ricostruzione.

Gli interventi edificatori devono inserirsi mantenendo pressoché inalterati i caratteri degli isolati, inserendosi in modo coerente con i volumi esistenti o in progetto al fine di rendere armonico il disegno urbano.

Sono consentite opere di consolidamento e risanamento igienico e di sostituzione edilizia.

#### **9.3 - Densità edilizia consentita:**

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare il valore di 2.5 mc/mq

#### **9.4 - Rapporto di copertura:**

Il valore del rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto edificabile.

#### **9.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

b) L'edificazione in aderenza al confine è consentita, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate o cieche comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

c) Nella valutazione delle distanze minime tra pareti, corpi di fabbrica e dal confine di cui ai commi precedenti, non si considerano i locali accessori, i balconi aperti, gli aggetti e le sporgenze in genere per i quali si applicano le disposizioni contenute negli artt. 33 e 34 del Regolamento Edilizio; non si considerano altresì le scale esterne purché aperte, per le quali comunque è prescritta la distanza minima dal confine di 1.50 metri.

#### **9.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:**

I distacchi degli edifici prospicienti la strada di scorrimento (denominata circonvallazione) devono essere pari al doppio della larghezza stradale misurata dall'asse stradale stesso

Le costruzioni non possono sorgere a filo strada, ma su allineamenti preesistenti o su nuovi allineamenti, fissati dall'Amministrazione Comunale; nei tratti dove il tessuto urbano non risulta già definito e consolidato le nuove costruzioni o gli ampliamenti devono sorgere ad una distanza minima di 4.00 metri dal filo strada.

E' comunque assolutamente obbligatorio il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua.

#### **9.7 - Limiti di altezza dei fabbricati:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, né il valore assoluto di 8.00 metri.

#### **9.8 - Deroghe alla minima distanza per apertura finestre:**

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti e dei nuovi fabbricati da edificare in aderenza al confine, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle indicate nel punto 9.5, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile (artt. 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907).

#### **9.9 - Superfici per parcheggi:**

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi da adibire a parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

#### **9.10 - Recinzioni:**

Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere del tipo a giorno, con la parte muraria di altezza massima pari ad 1.0 metri ed altezza totale non superiore ai 2.0 metri, le altre recinzioni potranno essere realizzate a norma del Codice Civile.

#### **9.11 – Disposizioni particolari**

- a) E' vietato l'ingresso ai lotti dalla strada di scorrimento (denominata di circonvallazione) tranne nel caso di lotti compromessi quando venga dimostrata l'impossibilità di accesso dalle strade interne di piano.
- b) Sono consentite costruzioni accessorie come all'art. 7.11 punto d).
- c) Sono vietati laboratori nocivi o molesti o grandi depositi da ubicarsi in zona D. Nel rispetto della funzione residenziale della zona, se previsti nella proposta planovolumetrica, possono essere ubicati locali per attività commerciali, artigianali a servizio della residenza, per magazzini e depositi, con esclusione di attività che comportano inquinamenti atmosferici, idrici,

sonori, acustici o lo scarico di residui maleodoranti. Questi locali dovranno avere l'altezza netta minima di mt.3,00, non potranno svilupparsi su più di due piani e potranno essere ubicati anche al piano terreno di edifici destinati ad abitazione e non potranno superare il 20% della cubatura ammissibile.

## **ART. 10**

### **ZONA C : ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Questa zona comprende le zone di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali con una densità territoriale pari a 1 mc/mq (100 ab/ha).

La presente zona è divisa nelle sottozone C1, C2 e C/167

#### **10.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:**

La destinazione della zona è prettamente residenziale sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi e simili, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali.

Sono escluse le attività di tipo artigianale o a esse assimilabili.

#### **10.2 - Attività edilizie consentite:**

Per l'edificazione di nuove costruzioni è obbligatorio la predisposizione del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione); successivamente alla prima edificazione sono ammessi altresì gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, demolizione con o senza ricostruzione.

#### **10.3 - Densità edilizia consentita:**

L'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare il valore di 1.00 mc/mq ; il numero degli abitanti presumibilmente insediabili viene dedotto assumendo il parametro di 100 mc. per abitante dei quali 70 mc. per le residenze, 20 mc. per i servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde e 10 mc. per servizi pubblici (art. 4 del D.P.G.R. n. 9743 / 271 del 01 / 08 / 1977).

#### **10.4 - Rapporto di copertura:**

Il valore del rapporto di copertura fondiario verrà fissato volta per volta dai Piani Attuativi, tale valore comunque non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto edificabile.

#### **10.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; Resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini, salvo nei casi in cui si adotti la tipologia binata o a schiera, in tali casi l'edificazione dovrà avvenire a filo confine.

b) La distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini con le aree pubbliche diverse dalle strade è fissata in 4.0 metri.

c) Nella valutazione delle distanze minime tra pareti, corpi di fabbrica e dal confine di cui ai commi precedenti, non si considerano i locali accessori, i balconi aperti, gli aggetti e le sporgenze in genere per i quali si applicano le disposizioni contenute negli artt. 33 e 34 del Regolamento Edilizio; non si considerano altresì le scale esterne purché aperte, per le quali comunque è prescritta la distanza minima dal confine di 1.50 metri.

### **10.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:**

All'interno del centro abitato, come definito e delimitato dagli artt.3 e 4 del D.lgs. 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni, le nuove costruzioni o gli ampliamenti devono sorgere ad una distanza minima di 2.50 metri dal filo strada delle strade urbane di scorrimento (tipo "D"), delle strade urbane di quartiere (tipo "E"), delle strade urbane locali e della viabilità di piano prevista dai Piani di Lottizzazione.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori alle distanze minime fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- a) Strade tipo "A" (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 30 metri
- b) Strade tipo "B" (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 20 metri
- c) Strade tipo "C" (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 10 metri
- d) Strade tipo "F" (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 4 metri

Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

### **10.7 - Limiti di altezza dei fabbricati:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare il valore assoluto di 7.5 metri.

### **10.8 - Larghezza minima delle strade di piano:**

Le strade destinate al transito veicolare dovranno avere una larghezza minima di 10.00 metri, di cui 8.0 metri per la carreggiata e 2.0 metri per i marciapiedi.

### **10.9 - Superfici per parcheggi:**

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi da adibire a parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

### **10.10 - Recinzioni:**

Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere del tipo a giorno, con la parte muraria di altezza massima pari a 1.0 metri ed altezza totale non superiore ai 2.0 metri; le altre recinzioni potranno essere realizzate a norma del Codice Civile.

### **10.11 - Dotazioni minime spazi pubblici:**

I piani di lottizzazione dovranno assicurare per ogni abitante insediato, o da insediare, una dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, pari a 12.00 mq/abit.; tale quantità complessiva dovrà essere ripartita nel seguente modo: 4 mq/abit. per l'istruzione, 2 mq/abit. per attrezzature di interesse comune, 5 mq/abit. per spazi pubblici attrezzati e 1 mq/abit. per parcheggi pubblici.

Le aree di cui sopra dovranno essere preferibilmente accorpate e di facile accesso .

### **10.12 Disposizioni particolari per la sottozona C1**

Questa sottozona comprende le parti di territorio comprendenti le zone di espansione già dotate di piano di lottizzazione; in parte convenzionati e in parte da convenzionare.

Per questa sottozona valgono le prescrizioni di cui al presente articolo commi precedenti con le seguenti limitazioni e alle prescrizioni dei piani di lottizzazione approvati.

È consentita in questa sottozona l'edificazione di case a schiera o isolate con un indice fondiaria massimo di 1,63 mc/mq.

Il fronte minimo dell'unità a schiera deve essere non inferiore a 6,00 mt.

### **10.13 Disposizioni particolari per la sottozona C2**

Questa sottozona comprende le parti di territorio comprendenti le zone di espansione non dotate di piano di lottizzazione attuativo per la quale valgono le prescrizioni relative al presente articolo commi dal 1 al 11.

La lottizzazione in tale sottozona è condizionata alla realizzazione di uno studio di lottizzazione.

Una specifica convenzione potrà regolare la cessione di eventuali lotti da parte dei privati, in cui il prezzo potrà essere compensato dalla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e degli oneri per la redazione del piano di lottizzazione complessivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

I tempi di presentazione e convenzionamento dei piani attuativi sono in via generale stabiliti in anni cinque dalla approvazione e esecutività del presente piano.

In caso di inadempienza, l'Amministrazione potrà provvedere con lottizzazioni d'ufficio garantendo ai privati le quote di superficie e di cubatura che competono.

### **10.14 Disposizioni particolari per la sottozona C/167**

Questa sottozona comprende gli interventi relativi a piani di zona per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.) zona definiti ai sensi della Legge n°167 e successive modifiche e integrazioni. Per questa sottozona valgono le prescrizioni definite al presente articolo e in particolare al comma precedente (comma 10.13).

## **ART. 11**

### **ZONA D : INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALI**

#### **11.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:**

La destinazione della zona è riservata specificatamente agli insediamenti produttivi a carattere di piccola industria, artigianale, commerciale e simili, inoltre sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio purché strettamente necessari e di supporto all'attività produttiva.

E' ammessa altresì la costruzione di edifici residenziali da destinare al personale di custodia entro il limite volumetrico del 10% del volume destinato alle attività produttive.

#### **11.2 - Attività edilizie consentite:**

Per l'edificazione di nuove costruzioni è obbligatorio la predisposizione del Piano Attuativo; successivamente alla prima edificazione sono ammessi altresì gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, demolizione con o senza ricostruzione.

#### **11.3 - Densità edilizia consentita e dotazioni minime spazi pubblici:**

La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- Area fondiaria max. 60%
- viabilità e parcheggi min. 20%
- Servizi e verde di rispetto min. 20%

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare il valore di 3.0 mc/mq.

I piani di lottizzazione dovranno prevedere i seguenti rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e quelli destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi:

- 1) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% della superficie complessiva dell'insediamento.
- 2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli 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 destinate a parcheggi.

#### **11.4 - Rapporto di copertura:**

Il valore del rapporto di copertura fondiario verrà fissato volta per volta dai Piani Attuativi, tale valore comunque non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto edificabile.

#### **11.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

- a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 10.0 metri, è altresì fissata in 10.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 5.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini, salvo nei casi in cui si adotti la tipologia binata o a schiera, in tali casi l'edificazione dovrà avvenire a filo confine.
- b) La distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini con le aree pubbliche diverse dalle strade è fissata in 5.0 metri.

#### **11.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:**

Nelle zone "D" individuate all'interno del centro abitato, come definito e delimitato dagli artt.3 e 4 del D.lgs. 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni, le nuove costruzioni o gli ampliamenti devono sorgere ad una distanza minima di 10.0 metri dal filo strada delle strade urbane di scorrimento (tipo "D"), delle strade urbane di quartiere (tipo "E"), delle strade urbane locali e della viabilità di piano prevista dai Piani di Lottizzazione.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori alle distanze minime fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- |   |          |
|---|----------|
| a) Strade tipo "A" (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285):                    | 30 metri |
| b) Strade tipo "B" (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): | 20 metri |
| c) Strade tipo "C" (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): | 10 metri |
| d) Strade tipo "F" (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285):                 | 5 metri  |

Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

#### **11.7 - Limiti di altezza dei fabbricati:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare il valore assoluto di 10.0 metri.

#### **11.8 - Larghezza minima delle strade di piano:**

Le strade destinate al transito veicolare dovranno avere una larghezza minima di 12.0 metri, di cui 10.0 metri per la carreggiata e 2.0 metri per i marciapiedi.

#### **11.9 - Superfici per parcheggi:**

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi da adibire a parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

### **11.10 - Recinzioni:**

Le recinzioni dovranno essere del tipo a giorno, con la parte muraria di altezza massima pari ad 1.0 metri ed altezza totale non superiore ai 3,00 metri.

*Le disposizioni contenute nei paragrafi dall' 11.1 all'11.10 sono valide per le zone D2-D3 quando non contrastino con le disposizioni particolari di cui ai commi seguenti dell'art. 11.*

*Per le zone D1 sono valide le disposizioni contenute nei paragrafi dall'11.1 all'11.10 ad eccezione dei paragrafi 11.2 e 11.3 e quando non contrastino con le disposizioni di cui ai commi seguenti dell'art. 11.*

*Per la realizzazione degli interventi previsti per le zone D1 non è richiesto il Piano Attuativo.*

### **11.11 - Disposizioni particolari per le zone D1**

Comprende le parti di territorio in cui sono insediate attività di tipo artigianale , industriale e commerciale antecedentemente all'adeguamento del P.U.C ubicate principalmente lungo la strada di principale del centro urbano, per le quali data la posizione e le dimensioni è opportuno permettere un ampliamento e completamento tecnologico.

In queste zone è consentito l'ampliamento e la realizzazione di strutture per attività artigianale, commerciale e industriale.

Sono ammessi inoltre insediamenti di tipo commerciale per prodotti che siano affini a quelli oggetto della attività artigianale o industriale insediate.

Sono ammessi altresì gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione , ampliamento , trasformazione , demolizione con o senza ristrutturazione.

Gli ampliamenti, consentiti dovranno rispettare le norme di cui al presente articolo commi precedenti ma con le seguenti limitazioni inderogabili

- Distacco dai confini 5,0 mt
- Altezza massima 7,5 mt.

*Sono vietate le case di abitazione eccetto un eventuale alloggio per il personale di custodia, secondo l'art. 3 del D.A. 2266/83, purchè non superi una cubatura pari al 10% del totale nei lotti di superficie inferiore a 2000 mq, al 5% nei lotti di superficie superiore , e sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a scarichi ,depuratori , rumori etc.*

Tutti gli insediamenti ed impianti classificati commerciali o artigianali, indipendentemente dalla loro dimensione, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica l'emissione dei fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art. 20 della legge 18.07.1966 n° 615, del suo regolamento di attuazione e successive modificazioni.

### **11.12 - Disposizioni particolari per le zone D2**

Questa sottozona comprende le parti di territorio destinate a nuovo insediamenti per impianti di tipo artigianale e di tipo commerciale relative alla lottizzazione limitrofa al centro abitato in località "SA TURRIA" e relativa al Piano degli insediamenti produttivi "P.I.P" per attività di tipo industriale, artigianale e commerciale; già dotate di piani di lottizzazione e di urbanizzazioni.

Per questa sottozona sono valide le disposizioni di cui al presente articolo commi 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 e 11 precedenti ma con le seguenti limitazioni inderogabili:

- Altezza max. 7,5 mt.
- Distacchi dai confini 10 mt. sul lato in cui è ubicato l'accesso, 5 mt. su gli altri lati.

Sono vietate le case di abitazione eccetto un eventuale alloggio per il personale di custodia, purché non superi una cubatura pari al 10 % del totale nei lotti di superficie inferiore a 2000 mq., al 5 %

nei lotti di superficie superiore, e sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a scarichi, depuratori, rumori etc.

### **11.13 - Disposizioni particolari per le zone D3**

Questa zona comprende le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti di tipo Artigianale e commerciale di futura espansione.

Per questa sottozona valgono le disposizioni del presente articolo 11 commi 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 e 11.

Al fine di garantire il coordinamento la superficie minima di terreno (intervento) da lottizzare deve essere di 10000 mq (salvo diversa disposizione assunta con delibera del Consiglio Comunale) senza soluzione di continuità, purché sia predisposto lo studio di massima esteso a un comparto di estensione tale da dimostrare la effettiva fruibilità delle strade, delle aree di sosta e degli spazi a servizio e a verde di rispetto.

In essa devono infatti essere definite le aree per i lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per i servizi, il verde di rispetto, la viabilità e la sosta:

- |                      |     |
|----------------------|-----|
| - Indice fondiario   | 60% |
| - Strade e parcheggi | 20% |
| - Servizi e verde    | 20% |

## **ART. 12 ZONA E : AGRICOLA**

### **12.1 Norme di carattere generale**

Le seguenti norme e prescrizioni si applicano all'intera zona omogenea "E" ed alle sottozone (E1), (E2), (E3) ed (E5) in cui risulta suddivisa ai sensi dell'art.8 D.P.G. 3 agosto 1994 n°228; per quanto riguarda l'attitudine e le limitazioni all'uso dei suoli per gli scopi prettamente agricoli si fa riferimento allo studio del Dott. Agr. Salvatore Sedda e del Dott. Geol. Giovanni Pitti che fa parte integrante e sostanziale delle presenti norme di attuazione.

Per tutte le sottozone valgono le norme seguenti con le limitazioni riportate per ogni singola sottozona.

### **12.2 - Destinazione d'uso :**

La destinazione della zona è riservata alle attività agricole, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Sono ammessi 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, i fabbricati per agriturismo, i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

E' ammessa inoltre la costruzione di edifici residenziali e di centri di ristoro indipendenti dalle aziende agricole, dotati di non più di 20 posti letto; è ammessa altresì la costruzione di cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori ed altri edifici o impianti di carattere particolare che non trovano collocazione nelle altre Zone omogenee.

### **12.3 - Attività edilizie consentite:**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, nuova edificazione, demolizione con o senza ricostruzione

#### **12.4 - Densità edilizia consentita:**

Gli indici di fabbricabilità fondiaria massimi da applicare sono i seguenti ai sensi del D.P.G.R. n° 9743-271 e ai sensi del D.P.G.R. 03/08/94 n° 228:

- a) 0.03 mc/mq per le residenze;
- b) 0.20 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali,
- c) 0.01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) 0.10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) 0.01 mc/mq per i punti di ristoro incrementabile con delibera Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq;

Le serre (strutture amovibili prefabbricate) non sono computate nei calcoli planovolumetrici.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è fissata in 1.00 ettari, compresi gli interventi per residenze; per la realizzazione di impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima d'intervento è fissata in 0.50 ettari.

In caso di proprietà frazionata in più lotti, è possibile utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima richiesta, purché gli stessi siano contenuti all'interno del territorio comunale; in tal caso è possibile realizzare la volumetria disponibile per l'intera superficie accorpata in un unico lotto. In tal caso i volumi relativi devono essere ubicati al di fuori della zona E3, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il raggio di un chilometro.

L'ufficio tecnico comunale conserverà un'apposita planimetria e l'elenco, opportunamente aggiornati, delle superfici accorpate affinché le stesse non possano essere utilizzate più volte per fini edificatori; tali dati verranno riportati anche nei certificati di destinazione urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non sono da computarsi i volumi tecnici necessari e connessi alle opere per la conduzione agricola e zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali volumi tecnici funzionali a stalle, a magazzini, a silos, a rimesse, a serre, a capannoni per prime lavorazioni o imballaggi e simili. Quando per tali opere si supera l'indice di 0,20 mc./mq. È necessario il conforme parere, oltre che dell'organo Urbanistico regionale, anche dell'Organo Tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato; entrambi devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

#### **12.5 - Rapporto di copertura:**

Il valore del rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 30% della superficie del lotto interessato dall'intervento.

#### **12.6 - Distanze minime tra fabbricati:**

**a)** La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 10.0 metri, è altresì fissata in 10.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 5.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini, salvo nei casi in cui l'edificazione avvenga lungo la linea del confine.

**b)** La distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini con le aree pubbliche diverse dalle strade è fissata in 5.0 metri.

c) L'edificazione in aderenza al confine è consentita qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate o cieche comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, negli altri casi è comunque consentita previo accordo tra i confinanti reso palese mediante scrittura privata non soggetta a registrazione depositata in Comune.

Tali distanze non si applicano agli impianti di acquicoltura ed itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

### **12.7 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:**

a) Per le nuove costruzioni, ricostruzioni a seguito di demolizioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade dovranno essere rispettate le distanze minime dal confine stradale fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- a) Strade tipo "A" (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 60 metri
- b) Strade tipo "B" (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 40 metri
- c) Strade tipo "C" (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 30 metri
- d) Strade tipo "F" (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 20 metri
- e) Strade vicinali di tipo "F" (art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 10 metri

Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

b) In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al fondo attraverso una strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a 4 mt. direttamente collegata con la viabilità pubblica.

### **12.8 - Limiti di altezza dei fabbricati:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare il valore assoluto di 7 metri.

### **12.9 - Norme particolari sugli annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali ed altri insediamenti agricoli produttivi:**

I nuovi fabbricati da destinare ad allevamento zootecnico-intensivo e a ricovero del bestiame, pur nel rispetto delle norme di zona, devono distare non meno di 50 mt. dai confini di proprietà.

Gli stessi debbono distare almeno 500.0 metri se trattasi di allevamento per suini, 300.0 metri per allevamenti avicunicoli e 100.0 metri per allevamenti bovini, ovini, caprini ed equini, dai limiti delle zone territoriali omogenee "A", "B", "C", "F" e "G".

I fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui sopra non si applicano agli impianti di acquicoltura ed itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale possono essere ubicati nelle zone omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà si applicano le disposizioni dell'art.878 del Codice Civile. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti del rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limitazioni di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937 n°1497.

Per gli insediamenti o impianti con volumi superiori ai 3000 mc. o con numero di addetti superiori a 20 unità o con numero di capi di bestiame (bovini, ovini etc.) superiore alle 100 unità, la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica e ambiente.

#### **12.10 - Norme particolari per gli agriturismo:**

E' consentito l'esercizio dell'attività agrituristica, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica; 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 50.0 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 dev'essere inferiore a 3.0 ettari.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3.0 ettari individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

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

#### **12.11 - Norme particolari per i punti di ristoro:**

E' ammessa la realizzazione di punti di ristoro dotati di non più di 20 posti letto.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione dei nuovi punti di ristoro isolati deve avere un'estensione non inferiore ai 3.0 ettari; in tal caso quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3.0 ettari vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima 3.0 ettari relativa al fondo agricolo.

#### **12.12 - Recinzioni, muri di cinta e siepi:**

Sono ammesse recinzioni di qualunque tipo, con preferenza per quelle tradizionali, di altezza non superiore ai 2.50 metri.

Ai fini del rispetto delle distanze dal confine stradale si prescrive quanto segue:

1) Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

a) Strade tipo "A" e "B" (autostrade e strade extraurbane principali) : 5 metri

b) Strade tipo "C" e "F" (strade extraurbane secondarie e locali) : 3 metri

Nelle strade vicinali e comunali di interesse locale è ammessa la costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, a filo confine stradale purché gli stessi non siano di intralcio o creino pericolo alla circolazione.

2) La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, di altezza superiore ad 1.0 metri dal piano di campagna, non possono essere inferiori a quelle fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

a) Strade tipo "A" e "B" (autostrade e strade extraurbane principali) : 3 metri

b) Strade tipo "C" e "F" (strade extraurbane secondarie e locali) : 3 metri

Nelle strade vicinali e comunali di interesse locale è ammessa l'impianto di siepi vive, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, di altezza superiore ad 1.0 metri dal piano di campagna, a filo confine stradale purché le stesse non siano di intralcio o creino pericolo alla circolazione.

3) La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, di altezza non superiore ad 1.0 metri dal piano di campagna, non possono essere inferiori a quelle fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

a) Strade tipo "A" e "B" (autostrade e strade extraurbane principali) : 1 metro

b) Strade tipo "C" e "F" (strade extraurbane secondarie e locali) : 1 metro

Nelle strade vicinali e comunali di interesse locale è ammessa l'impianto di siepi vive, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, di altezza non superiore ad 1.0 metri dal piano di campagna, a filo confine stradale purché le stesse non siano di intralcio o creino pericolo alla circolazione.

### **12.13 – Disposizioni sanitarie:**

Le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fogne comunali, ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 / 04 /76, n° 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguati sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

### **12.14 - Disposizioni particolari per le zone E1:**

La sottozona E1 comprende le aree del territorio agricolo caratterizzata da colture specializzate; tra le quali la tipica predominante è la coltura a vigneto e buoni seminativi.

Valgono le prescrizioni normative generali per le zone agricole.

a) E' fatto obbligo, per le nuove costruzioni, di realizzare le coperture con materiali tali da simulare il colore rosso antico dei coppi, intonacare le pareti e tinteggiarle obbligatoriamente con colori delle terre circostanti;

b) Per ogni intervento edificatorio deve essere prevista una piantumazione in ragione di 1 pianta ogni 200 mq. della superficie del fondo utilizzata nei calcoli planovolumetrici; inoltre qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato con una relazione agronomica.

c) Nei vigneti, con superficie minima di Ha 0,30 è consentita la costruzione di un vano appoggio (corpo di fabbrica) della superficie massima di 50,00 mq e di volumetria non superiore a 150 mc.

d) Sono consentite le serre e le logge coperte, fino al 50% della superficie coperta, non influenti ai fini dei calcoli volumetrici. Dette logge dovranno essere aperte almeno su due lati, realizzate con murature intonacate e tinteggiate sul lato esterno.

### **12.15 - Disposizioni particolari e limitazioni per le zone E2:**

La sottozona E2 comprende le aree del territorio agricolo del territorio agricolo caratterizzato da colture di tipo seminativo o da allevamenti zootecnici a sviluppo intensivo della attività agricola.

a) E' fatto obbligo di realizzare la copertura con materiali tali da simulare il colore rosso antico dei coppi.

b) E' consentito realizzare silos, serre e logge coperte non influenti ai fini dei calcoli volumetrici.

Dette logge dovranno essere aperte almeno su due lati, realizzate con murature intonacate e tinteggiate sul lato esterno; inoltre dovranno avere una superficie coperta totale pari a un mezzo della superficie coperta totale e dovranno essere aperte almeno su due lati.

### **12.16 - Disposizioni particolari e limitazioni per le zone E3:**

La sottozona E3 comprende quelle parti del territori agricolo limitrofe al centro abitato per le quali in considerazione dell'eccessivo frazionamento, in considerazione della possibile e futura vocazione a espansione urbana deve essere garantita una fascia di salvaguardia.

Fatto salve le disposizioni generali delle direttive della D.P.G.R. n° 228 del 03/08/94 e le disposizioni generali per le zone agricole di cui al presente articolo; ma con le seguenti limitazioni

- a) Sono vietati gli allevamenti di animali.
- b) Sono ammessi gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento di costruzioni e edifici residenziali esistenti, sono ammessi inoltre interventi di nuove costruzioni .
- c) E' fatto obbligo di realizzare le coperture con materiali tali da simulare il colore rosso antico dei coppi, intonacare le pareti e tinteggiarle obbligatoriamente con colori delle terre circostanti. La tipologia costruttiva deve prevedere manufatti intonacati e tinteggiati all'esterno
- d) Per ogni intervento edificatorio deve essere prevista una piantumazione in ragione di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie utilizzata nei calcoli planovolumetrici
- e) L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare il valore assoluto di mt. 5,00.
- f) Per le residenze destinate alla conduzione del fondo un indice fondiario pari a 0,03 mc/mq e la superficie minima di intervento su fondi contigui è stabilità pari a Ha 1,00.

### **12.17 - Disposizioni particolari per le zone E5:**

Comprende le aree del territorio agricole marginali per l'attività agricola nella quale deve essere garantita la salvaguardia dei boschi o degli aspetti geo-morfologici.

La sottozona E5 riguarda le aree marginali per l'attività agricola caratterizzate da morfologia accidentata, caratterizzata dalla presenza di ampie zone boschive; aree con presenza di zone rocciose e non a elevata pendenza dove l'edificazione dovrà essere condizionata alla salvaguardia ambientale e alla necessità di garantire una stabilità e una conservazione ambientale.

La sottozona E5 riguarda le aree marginali per l'attività agricola caratterizzate da morfologia accidentata, caratterizzata dalla presenza di ampie zone boschive; aree con presenza di zone rocciose e non a elevata pendenza dove l'edificazione dovrà essere condizionata alla salvaguardia ambientale e alla necessità di garantire una stabilità e una conservazione ambientale.

Per la sottozona E5 valgono le prescrizioni generali di cui al presente articolo con le limitazioni specifiche di seguito riportate.

- a) L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare il valore assoluto di mt. 5,00.
- b) Qualsiasi intervento soggetto a concessione deve essere accompagnato dalla valutazione di compatibilità ambientale con la simulazione dell'intervento proposto unitamente a foto dello stato dei luoghi, a visioni prospettiche e a sezioni.
- c) Allo scopo di conservare il bene naturalistico e paesistico è fatto divieto di creare nuovi impianti di colture forestali con essenze non indigene, a eccezione di quelli eventuali nuovi impianti da realizzarsi in aerali degradati dove necessita la preparazione di piante preparatorie e/o pioniere.
- d) È fatto divieto di sostituire il bosco con altre colture. La salvaguardia di quest'area impone che ogni progetto, pubblico o privato, deve essere approvato, le prescrizioni e le disposizioni di cui alla legge 28/1998.
- e) L'apertura di nuove strade senza la presentazione di uno studio di impatto ambientale; in particolare dovranno essere ridotti al minimo i movimenti di materia, le scarpate dovranno essere sistemate a verde, le opere di sostegno dovranno essere ricoperte a paramento di rivestimento in pietra.
- f) Le eventuali opere di miglioramento agrario saranno limitate agli areali spogli di vegetazione arborea e di macchia evoluta, e solo se la pendenza del terreno è contenuta nel valore del 25%. Le opere saranno limitate alle normali lavorazioni di messa a coltura dei terreni e alle aree colturali.
- g) E' consentito il taglio degli alberi secondo le prescrizioni di polizia forestale solo ed esclusivamente dietro autorizzazione del competente Corpo delle Guardie Forestali.

## **12.18 Disposizioni finali**

Per quanto non espressamente evidenziato si fa riferimento alle prescrizioni della relazione tecnica della Carta delle Zonizzazione agricola redatta dall'Agronomo, quando non in contrasto con le presenti prescrizioni.

### **ART. 13**

#### **ZONA G : SERVIZI GENERALI**

##### **13.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:**

La destinazione della zona è riservata specificatamente agli edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

In particolare è definita come sottozona G1 l'area cimiteriale, sottozona G2 l'area del depuratore, sottozona G3 il campo di tiro al piattello, sottozona G4 area di servizi generali di interesse ambientale e la sottozona G5 il mattatoio.

##### **13.2 - Attività edilizie consentite:**

*Sono ammessi altresì gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, senza modifica di sagoma e volume.*

*Gli ampliamenti, le trasformazioni, le demolizioni con o senza ricostruzione, le ristrutturazioni con ampliamenti o modifiche della sagoma, sono ammessi previa predisposizione del Piano Attuativo come esplicitamente previsto dall'art. 3 della L.R. 20/91.*

##### **13.3 - Densità edilizia consentita:**

*Per le sottozone G1, G2 e G3 sono ammessi i soli volumi strettamente legati alla funzione dell'area stessa, necessari all'adeguamento tecnologico, legislativo e alle necessità legate alla funzionalità, gestione e recupero delle strutture. L'indice territoriale sarà stabilito in sede di predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.*

*Per le sottozone G4 e G5 l'indice di fabbricabilità territoriale massimo è fissato pari a 0,50 mc/mq previa predisposizione di apposito piano attuativo. In ogni caso, per le sottozone G4 (area servizi generali) e G5 (mattatoio), la ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:*

- superficie a verde : 75 %*
- parcheggi pubblici 5 %*
- superficie fondiaria massima 20 %*

##### **13.4 - Rapporto di copertura:**

Il valore del rapporto di copertura non potrà essere superiore al 20% della superficie dell'area di riferimento.

##### **13.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 10.0 metri, è altresì fissata in 10.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica. Resta fissata in 5.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini pubblici e privati con esclusione di quelli con le strade pubbliche

### **13.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:**

Nelle zone "G" individuate all'interno del centro abitato, come definito e delimitato dagli artt.3 e 4 del D.lgs. 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni, le nuove costruzioni o gli ampliamenti devono sorgere ad una distanza minima di 2.50 metri dal filo strada delle strade urbane di scorrimento (tipo "D"), delle strade urbane di quartiere (tipo "E"), delle strade urbane locali e della viabilità di piano prevista dai Piani di Lottizzazione.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori alle distanze minime fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- a) Strade tipo "A" (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 30 metri
- b) Strade tipo "B" (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 20 metri
- c) Strade tipo "C" (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 10 metri
- d) Strade tipo "F" (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 5 metri
- e) Strade vicinali di tipo "F" : 5 metri

Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

### **13.7 - Limiti di altezza dei fabbricati:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare il valore assoluto di 10.0 metri.

### **13.8 - Dotazioni minime spazi pubblici:**

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli 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 destinate a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

## **ART. 14**

### **ZONA H : SALVAGUARDIA**

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare interesse speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto attorno al depuratore, fascia di rispetto lungo le strade, fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua.

L'indice territoriale ammesso è pari a 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della Legge 6 agosto 1967 n°765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Le aree soggette a salvaguardia sono state suddivise in sottozone sottoposte a vincoli specifici come appresso indicato:

**Sottozona "H1" - Fascia di Rispetto Cimiteriale:** è la fascia di rispetto attorno al cimitero comunale, ha un'ampiezza di 50 metri con distanze misurate dal limite esterno del muro di cinta, entro tale fascia è vietata l'edificazione.

**Sottozona "H2" - Fascia di Rispetto del Depuratore:** è la fascia di rispetto attorno all'impianto di depurazione comunale, è individuata da un cerchio avente il raggio di 120 metri con centro

coincidente col centro dell'impianto, la distanza minima tra il muro di cinta ed il limite esterno della fascia è comunque sempre non inferiore a 100 metri; entro tale fascia è vietata l'edificazione. Per l'edificazione di nuove costruzioni e per la realizzazione di interventi diversi da quelli di cui sopra, possono essere concesse deroghe, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta da parte dell'Assessorato Regionale ai Beni Culturali.

**Sottozona "H3" - Fascia di Salvaguardia Zone di Interesse Archeologico:** individua le aree che rivestono particolare interesse storico-culturale e paesaggistico per la presenza di testimonianze archeologiche quali nuraghi, insediamenti prenuragici, insediamenti d'epoca romana e punica e chiese campestri. Il vincolo di inedificabilità vale per l'intera area interessata dalle emergenze archeologiche e viene esteso per un raggio pari a 150 metri la fascia di rispetto, con distanze misurate dal confine ideale rappresentato delle emergenze archeologiche visibili e in ogni caso dal confine catastale dell'area, cui aggiunge un'ulteriore fascia di 50 mt., in riferimento alla determinazione n° 597/D.G. del 04 novembre 2004, in cui il vincolo di inedificabilità non deve essere inteso rigidamente, ma per il quale, prima di iniziare o concedere il nullaosta per qualsiasi iniziativa, l'Ente è invitato a contattare la competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

**Sottozona "H4" - Fascia di Rispetto dei fiumi iscritti nell'elenco approvato dalla Giunta Regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933 n°1775:** individua l'alveo, le sponde e la fascia di 300 metri, dell'interi corsi inseriti del Rio "Piccinu", del Rio "Araxisi", del Rio "Maere", del Rio "Accoro (o d'Ortueri)", del Rio "Sassolai (o Rio Ispelle)" e del Rio "Roia Alasi" sottoposti al vincolo di totale inedificabilità ai sensi della Legge 8 agosto 1985 n°431 e dell'art.10bis della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n°45; detta fascia è misurata dalle sponde, o dal piede degli argini ove esistenti, per una distanza di 150 metri da ciascuna. Dal predetto vincolo sono escluse le aree del centro urbano contermini al rio Bastadile, classificate dal piano urbanistico come Zone "A", "B" e "D" anche se comprese entro la fascia dei 300 metri, per tali aree la fascia di rispetto si estende fino al perimetro esterno delle singole Zone Omogenee. Ai sensi del secondo comma dell'art.12 della Legge Regionale 22/12/89 n°45, per i fabbricati esistenti e ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti. Per l'edificazione di nuove costruzioni e per la realizzazione di interventi diversi da quelli di cui sopra, possono essere concesse deroghe, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta da parte dell'Assessorato Regionale ai Beni Culturali.

**Sottozona "H5" - Zone di salvaguardia zone di ambientale, naturalistico e storico:** individua le aree che rivestono particolare interesse ambientale, naturalistico e storico per la presenza di testimonianze storico-ambientali quali mulini e fontane, dove è ravvisata la necessità di garantire il rispetto e l'inedificabilità dell'area e di una fascia limitrofa. Il vincolo di inedificabilità vale per l'intera area interessata dalle emergenze e viene esteso per una fascia di ampiezza pari a 100 metri, con distanze misurate dal confine ideale rappresentato delle emergenze archeologiche visibili e in ogni caso dal confine catastale dell'area.

## **ART. 15**

### **ZONA S : SERVIZI COLLETTIVI**

Sono le parti del territorio destinati per spazi pubblici riservati alle attività collettive, quali istruzione, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi; ai sensi del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983 n°2266/U le Zone "S" sono state suddivise nelle seguenti sottozone omogenee:

- 1) **(S1):** aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
  - indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5,00 mc/mq
  - distanze degli edifici o a filo strada o con arretramenti di almeno 4,00 mt e distanza dai confini del lotto pari a 5,00 mt.
  - altezza massima degli edifici non superiore a 10,00 mt
  - superfici a parcheggio in misura non inferiore al 40% della superficie del pavimento
- 2) **(S2):** aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);
  - indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3,00 mc/mq
  - distanze degli edifici o a filo strada o con arretramenti di almeno 3,00 mt e distanza dai confini del lotto pari a 5,00 mt.
  - altezza massima degli edifici non superiore a 7,00 mt
- 3) **(S3):** aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
  - indice di fabbricabilità fondiario, salvo deroga nell'interesse pubblico, non superiore a 0,5 mc/mq
  - intera superficie, dovrà essere oggetto di uno studio organico-esecutivo da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale
- 4) **(S4):** aree per parcheggi pubblici.
  - In tali aree destinate a parcheggio possono essere realizzate strutture tipo autosilos o parcheggi multièpiano, previo studio della situazione al contorno relativamente alla viabilità.

## **Art. 16 ACCORDO DI PROGRAMMA**

Il Comune di Samugheo, si riserva la facoltà di stipulare con soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi. Le opere e gli interventi oggetto dell'accordo di programma dev'essere finalizzata all'obiettivo primario della crescita economica e produttiva del territorio, ed in particolare all'incremento della base occupativa diretta ed indiretta.

L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale.

Per gli accordi di programma si applicano tutte le disposizioni contenute agli artt. 28 e 28bis della Legge 22/12/89 n°45.

## **Art. 17 PIANI DI LOTTIZZAZIONE NORME PARTICOLARI**

Ai sensi dell'art.3 della Legge Regionale 1 luglio 1991 n°20, per l'edificazione delle zone omogenee "C", "D" e "G" è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

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 all'intera area omogenea; in tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

In caso di attuazione del piano attuativo per stralci funzionali, questi non potranno avere superficie territoriale inferiore a 5000 mq..

L'autorizzazione comunale a lottizzare il terreno a scopo edilizio è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei lottizzanti, che preveda:

- a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate dall'art.4 della legge 29 settembre 1964 n°847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto;
- b) l'assunzione, a carico dei lottizzanti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.
- c) i termini non superiori a dieci anni entro i quali dev'essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione;

In caso di inerzia da parte dei proprietari, il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti all'interno delle singole zone omogenee a presentare entro congruo termine, fissato in 120 giorni, un progetto di lottizzazione delle aree stesse; in caso di mancato adempimento il comune provvede alla compilazione del progetto d'ufficio. Il progetto approvato dai competenti organi comunali è notificato ai proprietari delle aree interessate con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione o a proporre modifiche. Ove manchi tale accettazione, il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

I progetti dei Piani di Lottizzazione redatti da tecnici abilitati devono prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica del territorio interessato e ove necessario delle aree limitrofe, con l'eventuale previsione di attuazione per stralci funzionali relativi al comparto minimo fissato dalle presenti norme.

I progetti dei Piani di Lottizzazione dovranno essere articolati secondo due fasi definite rispettivamente:

- 1) Piano di Lottizzazione - Studio Urbanistico Generale;
- 2) Piano di Lottizzazione - Progetto Esecutivo;

Nel caso di attuazione del P.d.L. per stralci funzionali, il progetto esecutivo sarà limitato al solo comparto da convenzionare.

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato, a cura dei lottizzanti, successivamente alla venuta approvazione da parte del Comune dello studio urbanistico generale.

Gli elaborati da allegare allo Studio Urbanistico Generale sono di seguito elencati:

- a) relazione dettagliata illustrante l'impostazione urbanistica del progetto, la dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici fissati per la zona omogenea, la descrizione dettagliata delle opere da realizzare con l'indicazione delle tecnologie costruttive e dei materiali da impiegare con particolare riferimento alla viabilità ed agli impianti tecnologici ;
- b) estratto autentico della mappa catastale;
- c) cartografia generale della zona, in scala non inferiore a 1:2000, da cui risulti la zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e previsti dallo strumento urbanistico generale;
- d) planimetria generale, in scala non inferiore a 1:1000, indicante lo stato di fatto dell'area, altimetria, proprietà confinanti, fabbricati e manufatti esistenti, impianti di superficie e/o di sottosuolo, servitù ed altre limitazioni gravanti sull'area interessata e quant'altro ritenuto opportuno per la corretta rappresentazione dello stato di fatto;
- e) planimetria (zonizzazione e planovolumetrico), in scala non inferiore a 1:500, contenente lo studio urbanistico dell'area con evidenziate le diverse destinazioni d'uso delle aree (viabilità, aree da cedere per servizi, lotti edificabili) e l'eventuale suddivisione per comparti, posizione planimetrica dei fabbricati da realizzare;

- f) planimetria, in scala non inferiore a 1:500, degli impianti tecnologici (rete idrica, fognatura acque bianche e nere, rete di alimentazione elettrica, rete di illuminazione pubblica, rete telefonica);
- g) profili longitudinali di massima, della viabilità e delle reti tecnologiche;
- h) sezioni tipo della viabilità, in scala non inferiore a 1:200, e le tipologie edilizie previste in scala non inferiore a 1:200;
- i) relazione geotecnica e carta geotecnica-geologica delle aree oggetto dell'intervento;
- l) studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Gli elaborati da allegare al Progetto Esecutivo sono di seguito elencati:

- a) relazione dettagliata illustrante l'impostazione urbanistica del progetto, la dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici fissati per la zona omogenea, la descrizione dettagliata delle opere da realizzare con l'indicazione delle tecnologie costruttive e dei materiali da impiegare con particolare riferimento alla viabilità ed agli impianti tecnologici ;
- b) disciplinare tecnico contenente la dettagliata descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare con le relative specifiche tecniche (tipologia e quantità dei materiali da utilizzare, modalità di posa in opera, modalità esecutive per le varie categorie di lavoro);
- c) Stima economica (computo metrico estimativo) delle opere di urbanizzazione da eseguire da parte dei lottizzanti;
- d) planimetria (zonizzazione e planovolumetrico), in scala non inferiore a 1:500, contenente lo studio urbanistico dell'area con evidenziate le diverse destinazioni d'uso delle aree (viabilità, aree da cedere per servizi, lotti edificabili) e l'eventuale suddivisione per comparti, posizione planimetrica dei fabbricati da realizzare;
- e) planimetria (zonizzazione e planovolumetrico), in scala non inferiore a 1:500, contenente lo studio urbanistico del solo comparto da convenzionare con evidenziate le diverse destinazioni d'uso delle aree (viabilità, aree da cedere per servizi, lotti edificabili) e la posizione planimetrica dei fabbricati da realizzare;
- f) planimetria, in scala non inferiore a 1:500, degli impianti tecnologici (rete idrica, fognatura acque bianche e nere, rete di alimentazione elettrica, rete di illuminazione pubblica, rete telefonica);
- g) profili longitudinali esecutivi, della viabilità e delle reti tecnologiche;
- h) sezioni tipo della viabilità, in scala non inferiore a 1:20, e le tipologie edilizie previste in scala non inferiore a 1:200 ;
- i) particolari costruttivi della viabilità (marciapiedi, corpo stradale) e delle reti tecnologiche (rete idrica, fognatura acque bianche e nere, rete di alimentazione elettrica, rete di illuminazione pubblica, rete telefonica);
- j) Schema di convenzione con allegata dichiarazione contenente l'impegno dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione da parte dei competenti organi.

## **Art. 18**

### **NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

(Art. 19 lettera i della L.R. 45/89)

#### **18.1 – Definizione**

Lo studio di compatibilità paesistico ambientale costituisce requisito di fattibilità tecnica dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale e suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico- ambientale.

Lo studio di compatibilità rappresenta un indispensabile presupposto conoscitivo per l'adozione degli atti autorizzativi di competenza dell'amministrazione ai sensi dell'art. 19 lettera **i** della L.R.45/89.

### **18.2 – Contenuti dello Studio di Compatibilità Paesistico – Ambientale**

Lo studio di compatibilità paesistico- ambientale, a corredo delle richieste di concessione e/o autorizzazione edilizia, deve contenere le principali informazioni territoriali di analisi dell'area oggetto dell'intervento fornendo una descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedagogici e paesistici, del sito. Deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesistico ed ambientale, oltre alle modificazioni agronomiche e pedologiche che l'intervento in esame produrrà nel sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi; lo studio di compatibilità dovrà contenere i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:

- individuazione fisico descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di intervento;
- descrizione analitica dell'ambito oggetto di intervento e dei luoghi ad esso circostanti;
- descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento, con motivazioni dell'ubicazione e individuazione di possibili alternative di localizzazione;
- simulazione degli interventi attraverso lo schema di visualizzazione destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico con visualizzazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, costituito da un rilievo fotografico con visualizzazione della sagoma dell'intervento proposto;
- descrizione delle possibili misure in atto per eliminare gli effetti negativi sulle componenti paesistico ed ambientali individuali.

### **18.3 – Interventi soggetti alla presentazione dello Studio di Compatibilità Paesistico – Ambientale**

Ogni intervento di trasformazione urbanistica e territoriale realizzato nell'intero territorio comunale, con l'esclusione delle zone omogenee "A" (centro storico), "B" (completamento residenziale) delle zone "C" limitatamente ai comparti "C1" dotati di piani attuativi e in parte edificati, le sottozone D1 e D2 e delle zone omogenee "G" ed "S" ubicate all'interno del perimetro urbano, di notevole entità e suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico, dovrà essere corredato dallo studio di impatto ambientale.

Ai fini dell'obbligo di presentazione dello studio di compatibilità, si definiscono interventi di notevole entità gli interventi che prevedono l'edificazione di volumetrie superiori a 5000 mc ovvero superfici coperte superiori a 1500 mq.

Sono altresì esonerati dall'obbligo di presentazione dello studio di compatibilità i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere e semprechè si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

In riferimento agli interventi da realizzarsi nelle zone omogenee "C2", "C/167" (espansione residenziale) e "D3" (espansione artigianale e commerciale) si precisa che lo studio di impatto ambientale dovrà essere integrato dalla relazione geotecnica e allegato allo studio urbanistico.

## INDICE CAPITOLI

<b>ART. - 1 - VALIDITA' DELLE NORME .....</b>	<b>1</b>
<b>ART. - 2 - CONTENUTI DEL PIANO .....</b>	<b>1</b>
<b>ART. - 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....</b>	<b>1</b>
<b>ART.- 4- CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE.....</b>	<b>2</b>
<b>ART. - 5 - ZONIZZAZIONE EL TERRITORIO COMUNALE.....</b>	<b>2</b>
<b>ART. - 6 - ZONA A : CENTRO STORICO.....</b>	<b>3</b>
<b>6.1 - destinazione d'uso dei fabbricati</b>	<b>4</b>
<b>6.2 -attività consentite</b>	<b>4</b>
<b>6.3 - densità edilizia consentita</b>	<b>4</b>
<b>6.4 - rapporto di copertura</b>	<b>4</b>
<b>6.5 - distanza tra i fabbricati e limite di altezza</b>	<b>4</b>
<b>6.6 - disposizioni particolari</b>	<b>4</b>
<b>6.7 - norme per gli isolati non inseriti nel Piano Particolareggiato</b>	<b>5</b>
<b>ART.7- ZONA B1: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI TESSUTO URBANO GIÀ' CONSOLIDATO.....</b>	<b>5</b>
<b>7.1 - destinazione d'uso dei fabbricati</b>	<b>5</b>
<b>7.2 -attività consentite</b>	<b>6</b>
<b>7.3 - densità edilizia consentita</b>	<b>6</b>
<b>7.4 - rapporto di copertura</b>	<b>6</b>
<b>7.5 - distanze minime tra i fabbricati</b>	<b>6</b>
<b>7.6 - distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale</b>	<b>6</b>
<b>7.7 - limite di altezza dei fabbricati</b>	<b>7</b>
<b>7.8 -deroghe alla minima distanza per apertura finestre</b>	<b>7</b>
<b>7.9 - superfici per parcheggi</b>	<b>7</b>
<b>7.10 - recinzioni</b>	<b>7</b>

7.11 - disposizioni particolari	7
<b>ART. -8 - ZONA B2: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTENSIVO.....</b>	<b>8</b>
8.1 - destinazione d'uso dei fabbricati	8
8.2 -attività edilizie consentite	8
8.3 - densità edilizia consentita	8
8.4 - rapporto di copertura	8
8.5 - distanze minime tra i fabbricati	9
8.6 - distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale	9
8.7 - limite di altezza dei fabbricati	9
8.8 -deroghe alla minima distanza per apertura finestre	9
8.9 - superfici per parcheggi	9
8.10 - recinzioni	9
8.11 - disposizioni particolari	9
<b>ART. - 9 - ZONA B3:COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVO ....</b>	<b>10</b>
9.1 - destinazione d'uso dei fabbricati	10
9.2 -attività consentite	10
9.3 - densità edilizia consentita	10
9.4 - rapporto di copertura	10
9.5 - distanze minime tra i fabbricati	10
9.6 - distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale	11
9.7 - limite di altezza dei fabbricati	11
9.8 -deroghe alla minima distanza per apertura finestre	11
9.9 - superfici per parcheggi	11
9.10 - recinzioni	11
9.11 - disposizioni particolari	11
<b>ART. -10- ZONA C : ESPANSIONE RESIDENZIALE.....</b>	<b>12</b>
10.1 - destinazione d'uso dei fabbricati	12
10.2 -attività consentite	12
10.3 - densità edilizia consentita	12

<b>10.4 - rapporto di copertura</b>	<b>12</b>
<b>10.5 - distanze minime tra i fabbricati</b>	<b>12</b>
<b>10.6 - distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale</b>	<b>13</b>
<b>10.7 - limite di altezza dei fabbricati</b>	<b>13</b>
<b>10.8 –larghezza minima delle strade del piano</b>	<b>13</b>
<b>10.9 - superfici per parcheggi</b>	<b>13</b>
<b>10.10 - recinzioni</b>	<b>13</b>
<b>10.11 – dotazioni minime spazi pubblici</b>	<b>13</b>
<b>10.12 –disposizioni particolari per la sottozona C1</b>	<b>13</b>
<b>10.13 - disposizioni particolari per la sottozona C2</b>	<b>14</b>
<b>10.14 - disposizioni particolari per la sottozona C/167</b>	<b>14</b>
<b>ART. -11- ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE.....</b>	<b>14</b>
<b>11.1 – destinazione d’uso dei fabbricati</b>	<b>14</b>
<b>11.2 –attività edilizia consentite</b>	<b>14</b>
<b>11.3 - densità edilizia consentita e dotazioni minime spazi pubblici</b>	<b>14</b>
<b>11.4 - rapporto di copertura</b>	<b>15</b>
<b>11.5 - distanze minime tra i fabbricati</b>	<b>15</b>
<b>11.6 - distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale</b>	<b>15</b>
<b>11.7 - limite di altezza dei fabbricati</b>	<b>15</b>
<b>11.8 –larghezza minima delle strade del piano</b>	<b>15</b>
<b>11.9 - superfici per parcheggi</b>	<b>15</b>
<b>11.10 - recinzioni</b>	<b>16</b>
<b>11.11 – disposizioni particolari per la sottozona D1</b>	<b>16</b>
<b>11.12 –disposizioni particolari per la sottozona D2</b>	<b>16</b>
<b>11.13 - disposizioni particolari per la sottozona D3</b>	<b>17</b>
<b>ART. -12 - ZONA E :AGRICOLA.....</b>	<b>17</b>
<b>12.1 – norme di carattere generale</b>	<b>17</b>
<b>12.2 –destinazione d’uso</b>	<b>17</b>
<b>12.3 – attività edilizie consentite</b>	<b>17</b>

12.4 – densità edilizia consentita	17
12.5 – rapporto di copertura	17
12.6 - distanza minima tra fabbricati	18
12.7 – distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale	19
12.8 –limite di altezze dei fabbricati	19
12.9 – norme particolari sugli annessi rustici,allevamenti zootecnico industriali ed altri insediamenti agricoli produttivi	19
12.10 – norme particolari per gli agriturismo	20
12.11 – norme particolari per i punti di ristoro	20
12.12 –recinzioni, muri di cinta e siepi	20
12.13 - disposizioni sanitarie	21
12.14 –disposizioni particolari per la zona E1	21
12.15 – disposizioni particolari per la zona E2	21
12.16 – disposizioni particolari per la zona E3	21
12.17 – disposizioni particolari per la zona E5	22
12.18 – disposizioni finali	23
<b>ART. -13 - ZONA G: SERVIZI GENERALI.....</b>	<b>23</b>
13.1 – destinazione d’uso dei fabbricati	23
13.2 – attività edilizie consentite	23
13.3 – densità edilizia consentita	23
13.4 – rapporto di copertura	23
13.5 – distanza minima tra fabbricati	23
13.6 - distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale	24
12.7 – limite di altezze dei fabbricati	24
12.8 –dotazione minime spazi pubblici	24
<b>ART. -14 - ZONA H : SALVAGUARDIA.....</b>	<b>24</b>
<b>ART. - 15 - ZONA S: SERVIZI COLLETTIVI.....</b>	<b>25</b>
<b>ART. - 16 - ACCORDO DI PROGRAMMA.....</b>	<b>26</b>

<b>ART.- 17 - PIANI DI LOTIZZAZIONE NORME PARTICOLARI .....</b>	<b>26</b>
<b>ART. -18 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE .....</b>	<b>28</b>
<b>18.1 – Definizione</b>	<b>28</b>
<b>18.2 – Contenuti dello studio di Compatibilità Paesistico- Ambientale</b>	<b>28</b>
<b>18.3 – Interventi soggetti alla presentazione dello Studio di Compatibilità Paesistico-ambientale</b>	<b>28</b>