

PIANO URBANISTICO COMUNALE

CAPO 1

CLASSIFICAZIONE E SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE - ATTUAZIONE - TIPI EDILIZI - APERTURE DI STRADE PRIVATE.

Le presenti **NORME DI ATTUAZIONE** fanno parte integrante del **PIANO URBANISTICO COMUNALE** del Comune di **USELLUS**, includente anche il finitimo abitato di **ESCOVEDU**, ed essendo state adeguate al dettato del Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica N° 2266/U del 20.12.1983 e della Normativa Urbanistica successiva, sostituiscono integralmente le Norme del Programma di Fabbricazione precedentemente approvato (con il Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 362/U del 19.03.1982).

NORME URBANISTICHE E EDILIZIE **PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

1.1 - CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE

Ai sensi dell'art. 2 del D.A.EE LL.F.U. n°2266/U del 20.12.1983 il Comune di Usellus é individuato nella classe IV - Comuni con popolazione sino a 2000 abitanti.

1.2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Il territorio comunale di Usellus ed Escovedu è diviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 06.08.1967 n. 765, in Zone Territoriali Omogenee secondo la tipologia e le nomenclature elencate nell'Art. 3 del D.Ass. di cui in epigrafe, e risultano:

ZONA A - CENTRO STORICO ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.

E' la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

ZONA B1 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.

E' la parte del territorio totalmente e parzialmente edificata diversa dalla zona A.

Comprende una Sottozona B1s sita in prossimità di un'area di interesse archeologico.

Nel caso specifico si dovranno considerare "parzialmente edificate" quelle porzioni dell'abitato nelle quali la volumetria degli edifici esistenti "non sia inferiore al 10 per cento del volume complessivamente in esse realizzabile con l'applicazione degli indici di fabbricabilità di pertinenza.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a mq 5000; tale superficie limite può essere elevata sino a mq 10000 allorché ci si trovi in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli "standards".

ZONA B2 - COMPLETAMENTO PARTICOLAREGGIATO

Questa sottozona si propone di normare gli interventi edilizi in quelle parti del centro abitato, genericamente definite come "B" DI COMPLETAMENTO, che hanno caratteristiche simili alla zona "A", e/o che vi prospettano.

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.

E' la parte del territorio destinata a nuovi complessi residenziali che risulti inedita o nella quale l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B.

ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE.

E' la parte del territorio destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

ZONA E - AGRICOLA.

E' la parte del territorio destinata ad usi agricoli, e quella con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONA G - SERVIZI GENERALI.

E' la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed università, 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.

ZONA H - SALVAGUARDIA

E' la parte del territorio non classificabile secondo i criteri in precedenza definiti e che riveste un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia intorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.

1.3 - ATTUAZIONE

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale si attuano esclusivamente mediante formazione e approvazione a termini di legge di piani regolatori particolareggiati di esecuzione o di piani di lottizzazione convenzionata nella zona "C" per l'espansione residenziale e nella zona "D" per le attività di carattere industriale, artigianale e commerciale, e di piani attuativi nelle zone "G".

Nelle zone "A" e "B", compatibilmente con le norme di cui ai commi successivi, sono ammesse concessioni per interventi singoli, ferma restando la facoltà del Comune di procedere alla predisposizione di Piani Particolareggiati di ristrutturazione o risanamento oppure di invitare i proprietari delle aree di un determinato settore urbano a formare un piano di sistemazione.

Di seguito sono quantificati parametri urbanistici che presiedono alla utilizzazione edilizia del territorio; nelle zone con obbligo di piano attuativo alcuni parametri non sono fissati, ma saranno definiti nei piani stessi.

Nelle tabelle allegate sono descritti e quantificati gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, che nell'insieme costituiscono la dotazione organica del Comune, prescritta dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

A norma e con la procedura dell'art. 31 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942, il rilascio della concessione prevista dall'art. 1 della legge 28.1.1977 n. 10, e' subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

1.4 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, D, , e nelle altre zone dove fosse espressamente richiesto dal Comune, dovrà ricorrere alla presentazione di un apposito Piano di Lottizzazione corredato di tutti gli elaborati richiesti, nella forma e nei modi che saranno in seguito elencati.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessioni edilizie è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura e spesa del proprietario o dei proprietari o dai loro legali rappresentanti, che preveda:

1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria indicate nel P. di L.;

2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;

3) I termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali dovrà essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al presente paragrafo;

4) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio della concessione nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di sessanta giorni per dichiarare o no il proprio assenso, e un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema di convenzione. Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modifiche che le Amministrazioni Pubbliche preposte all'esame abbiano ritenuto di apportare è notificata ai proprietari delle aree con invito a dichiararne, entro trenta giorni, la accettazione o, in caso contrario, a presentare le controdeduzioni e/o le eventuali modificazioni proposte e richieste.

In questo caso il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati e di procedere senz'altro all'espropriazione delle aree, ai fini dell'ordinata attuazione del P. di F.

Il progetto redatto da tecnico competente in materia, è composto di:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare i terreni interessati e i rispettivi proprietari;

b) Planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale a curve di livello con equidistanza altimetrica di m. 1,00 e indicazioni planimetriche quotate di eventuali fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, telefoniche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) Mappa della zona nel rapporto di almeno 1:5.000 con la zonizzazione del piano urbanistico vigente, e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;

d) Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicante:

1- La rete viaria veicolare e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili.

2- La delimitazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi, con l'indicazione degli impianti e delle attrezzature ad essi relativi.

3- La posizione degli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.

e) Almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto non inferiore a 1:500.

f) Almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto non inferiore a 1:500;

g) Planimetria generale nel rapporto non inferiore a 1:1.000 degli impianti tecnologici (reti elettriche, reti idriche, fognature, ecc.) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) Una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:

1-L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2-I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3-Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;

4-Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dagli altri fabbricati, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.

1.5 - LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA PER LE DIVERSE ZONE

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale:

***il parametro di 100 mc ad abitante per le zone "A", "B", "C", dei quali:**

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per 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;
- 10 mc per servizi pubblici.

Nelle zone "B" e "C" per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna del prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, autorimesse e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato.

1.6 - ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.

Questa destinazione di zona investe quella parte del territorio comunale e dell'agglomerato urbano che presenta carattere storico-artistico o contiene elementi di particolare pregio ambientale e tradizionale, e include anche le aree immediatamente adiacenti che possano considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante del territorio o dello stesso agglomerato.

Le norme che seguono sono quelle che hanno preceduto il vigente Piano Particolareggiato, al quale pertanto si dovrà fare preciso riferimento per tutti quegli interventi che vi ricadano.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- servizi sociali di interesse pubblico;
- istituzioni pubbliche rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, trattorie, bar, locali ricreativi;
- attività commerciali nei limiti fissati dal piano di adeguamento alla rete di vendita (classe VIII esclusa);

nonchè, limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione delle presenti norme, in caso di restauro, risanamento o ricostruzione:

- attività artigianali di servizio ed agricole, con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, moleste, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- attrezzature di carattere religioso e per il culto;
- attività di commercio al dettaglio;
- teatri e cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- alberghi, pensioni e attrezzature ricettive;
- autorimesse di uso pubblico.

L'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione Convenzionata che dovrà interessare un'area di almeno mq 5000 o un intero isolato.

In assenza di Piani Attuativi e al di fuori dal perimetro interessato dagli stessi sono consentiti soltanto interventi di Risanamento Conservativo, di Restauro, di Consolidamento e di Ristrutturazione.

Per le **nuove costruzioni**, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, e fatte salve altre successive ed eventuali prescrizioni più restrittive, valgono le seguenti norme:

a)-L'indice fondiario non potrà superare quello medio della zona, computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico, salvo diversa indicazione discendente dal Piano Attuativo;

b)-L'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale computata senza tenere conto di quella di edifici o parti di edifici di epoca recente, privi di valore storico-artistico o ambientale;

c)-Le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di quelle relative a edifici o corpi di fabbrica di epoca recente e privi di valore storico-artistico o ambientale.

Per gli interventi di Risanamento conservativo, di Restauro, di Consolidamento e di Ristrutturazione, valgono le seguenti norme:

a)-La densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto di quelle discendenti da edifici o corpi di fabbrica di epoca recente, prive di valore storico-artistico, eccezion fatta per quanto diversamente previsto nei Piani Particolareggiati o nei Piani di Recupero;

b)-L'altezza massima consentita non potrà superare quella degli edifici preesistenti, computata senza tenere conto di quella derivante da sovrastrutture o da sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Al fine di proteggere i valori architettonici e ambientali valgono le seguenti prescrizioni:

-Sono obbligatorie le coperture a tetto con tegole a coppo o alla portoghese, a due falde, con unico colmo, o a padiglione;

-Non è consentito l'uso di serramenti e infissi in profili metallici (con l'eccezione per l'alluminio elettrocolorato e per grate, ringhiere e corrimani in ferro battuto), di plastica, sui prospetti che si affaccino verso strade, spazi pubblici, o comunque verso spazi soggetti a veduta da luoghi pubblici;

-E' consentita l'apertura di passaggi carrai a condizione che non venga superata la larghezza di ml 3.00, che i contorni vengano ripristinati con forme e materiali simili agli originari e che la chiusura avvenga con ante in legno o, se a giorno, in ferro battuto;

-I cornicioni e gli aggetti dovranno essere contenuti nelle dimensioni esistenti;

-Le aperture potranno essere spostate nell'ambito del prospetto di appartenenza ed eventualmente ampliate per non più del 20% della superficie originaria di ciascuna;

-I portali, le cornici e tutti gli elementi decorativi in pietra, di valore storico-artistico o ambientale, dovranno essere conservati; ne sarà consentito il restauro ed il risanamento, anche attraverso lo smontaggio per motivi tecnici, a condizione che le operazioni siano condotte secondo le corrette procedure del restauro e del recupero.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette anche se a distanza inferiore ai ml 8.00 prescritti per i Comuni della Classe III e IV.

Non è consentito realizzare elementi ornamentali, soglie, gradini o altri elementi, in marmo, pietra di trani o travertino.

Non sono consentiti rivestimenti di pareti con intonaci plastici, con elementi di sintesi ceramica e similari, e in laterizi o clincher.

Le insegne, allorchè ne sia accertata la necessità, dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture o, se a bandiera, non dovranno eccedere l'aggetto di ml 0.30; è consentita una sola insegna per ogni esercizio commerciale.

Per quanto concerne la quantità minima di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, così come definita all'art.6 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 20.12.83, qualora l'Amministrazione comunale dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al citato articolo, dovrà essere precisato come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi d'influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei servizi pubblici.

1.7 - ZONA B1 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Ricadono nella zona "B" le parti dell'agglomerato urbano, totalmente o parzialmente edificate, non aventi le caratteristiche della zona "A" e pertanto da essa diverse anche se con essa confinanti.

Sono considerate parzialmente edificate quelle aree nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore a quella realizzabile complessivamente con l'applicazione su di esse dell'indice di fabbricabilità consentito, e cioè di mc/mq 3.00.

La verifica della sussistenza di detto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a mq 5000; tale superficie può essere elevata sino a mq 10000 in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli "standards" urbanistici.

La destinazione è residenziale; oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza nonché bar-caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc.; sono ammesse pure le attività artigianali ed agricole, sempre che non siano pericolose, nocive o moleste, nè creino intralci alla circolazione e le attività commerciali nei limiti fissati dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate previa concessione diretta e/o a seguito di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero, nel rispetto delle norme di attuazione in essi contenute.

Valgono le seguenti norme generali di zona:

- a)-L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è di mc/mq 3.00;
- b)-La superficie coperta non può superare 1/2 della superficie totale del lotto;
- c)-L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona circostante nè il valore assoluto di ml 7.50; per gli edifici facenti parte di Piani Attuativi è consentita l'altezza massima di ml 8.00; l'altezza minima non dovrà essere inferiore a ml 3.60;
- d)-Fra pareti finestrate e pareti di qualsiasi corpo di fabbrica è prescritta, in generale, la distanza minima di ml 8.00; la distanza dai confini, laddove non si costruisca in aderenza dovrà essere di ml 4.00; nel caso di edificazione sul confine essa sarà consentita quando sia possibile rispettare dette distanze minime fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito o di costruire su un nuovo allineamento fissato dal Comune; le eventuali nuove strade dovranno avere la larghezza minima di ml 8.00 (otto); sono ammesse le costruzioni in aderenza purchè nel rispetto della distanza fra pareti; nei lotti ineditati esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme o risultanti liberi in seguito a demolizione, e per le eventuali sopraelevazioni od ampliamenti di fabbricati esistenti che siano compatibili con gli indici edilizi e le norme urbanistiche, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle norme sulle distanze, di cui sopra, comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, sarà consentita la riduzione delle distanze a quelle consentite dal Codice Civile;
- e)-Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura di 1 (uno) mq. per ogni 10 (dieci) mc. di costruzione;

f)-Ai fini di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore a quella sopra indicata purchè nel rispetto delle disposizioni vigenti nel Codice Civile;

g)-I fabbricati ad un piano terra destinati ad abitazione ed esistenti alla data del 1.9.1967, possono essere completati, nei limiti degli indici fondiari, nel rispetto delle distanze del Codice Civile;

h)-Le recinzioni devono essere eseguite a giorno verso gli spazi pubblici a partire da un massimo di m. 1,20 dal piano strada o dal piano naturale di campagna se il terreno trovasi ad una quota maggiore rispetto al piano strada, l'altezza totale non può superare i m. 2,50;

Le recinzioni tra lotto e lotto non possono superare l'altezza di m. 2,50, misurata dal piano di campagna del terreno a monte;

i)-E' richiesta la copertura a tetto con tegole.

Per quanto concerne la quantità minima di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, così come definita all'art.6 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 20.12.63, qualora l'Amministrazione comunale dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al citato articolo, dovrà essere precisato come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi d'influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei servizi pubblici.

1.8 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO PARTICOLAREGGIATO

Questa sottozona si propone di normare gli interventi edilizi in quelle parti del centro abitato, già genericamente definite come "B" DI COMPLETAMENTO, che hanno caratteristiche similari alla zona "A", e/o che vi prospettano.

Nella carta della Zonizzazione è contraddistinta da una serie di punti lungo le strade.

Per esse valgono interamente gli indici edilizi della zona "B1" in tutti i casi nei quali le norme, che nel Piano Particolareggiato della Zona "A" regolano le tipologie, i caratteri architettonici e gli elementi costruttivi, consentono incrementi di volume.

La procedura di pianificazione che dovrà essere seguita sarà così articolata:

A)-Per gli interventi sugli edifici esistenti:

1)-dimostrazione, con opportuna documentazione, grafica, di rilievo, fotografica etc..., della Classe di Attuazione nella quale ricade l'edificio sottoposto ad intervento;

2)-utilizzo delle modalità attuative relative alla Classe di appartenenza.

B)-Per le aree non ancora edificate o libere a seguito di demolizioni autorizzate o resesi necessarie per motivi di pubblica incolumità:

1)-ricostruzione della situazione al contorno dell'area edificabile, sempre al fine di identificare la Classe di Attuazione nella quale ricade la maggioranza del tessuto edilizio al contorno;

2)-utilizzo delle modalità attuative previste per le nuove costruzioni della zona "A" con particolare riferimento, sia per la tipologia che per i caratteri architettonici e costruttivi, alle preesistenze al contorno;

Per "**Classe di Attuazione**" si intende la classificazione che, a seguito dell'accertamento del grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità con i caratteri originari dell'unità interessata, corpo di fabbrica o area edificabile che sia, è possibile attribuire all'oggetto dell'intervento, secondo il seguente schema:

a)-corpi di fabbrica originari a conservazione integrale:

-interventi consentiti:

risanamento conservativo e cauta ristrutturazione interna;

b)-corpi di fabbrica originari con raddoppio dell'altezza:

-interventi consentiti:

al PT: risanamento conservativo, ristrutturazione interna, eventuali adeguamenti strutturali in funzione della sopraelevazione;

al P1: rispetto delle indicazioni contenute nelle Prescrizioni Edilizie e nell'Abaco delle tipologie e dei caratteri costruttivi;

c)-corpi di fabbrica sostituiti e tipologicamente compatibili:

-interventi consentiti:

mantenimento dell'assetto esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna);

rifacimento e/o ristrutturazione globale, anche con aumento del volume sino ai valori massimi consentiti per la zona nel rispetto delle indicazioni contenute nelle Prescrizioni Edilizie e nell'Abaco delle tipologie e dei caratteri costruttivi;

d)-corpi di fabbrica sostituiti e tipologicamente incompatibili:

-interventi consentiti:

demolizione totale o parziale con ricostruzione ed utilizzazione del volume sino al massimo consentito nella zona nel rispetto delle indicazioni contenute nelle Prescrizioni Edilizie e nell'Abaco delle tipologie e dei caratteri costruttivi;

e)-corpi di fabbrica di nuova costruzione:

-interventi consentiti:

aumenti di volume sino al valore massimo previsto per la zona cercando, negli ampliamenti, il massimo adeguamento possibile agli schemi e alle indicazioni delle Prescrizioni Edilizie dell'Abaco delle tipologie e dei caratteri costruttivi;

f)-lotti non ancora edificati:

-interventi consentiti:

edificazione con l'indice massimo della zona ma con adeguamento alle Prescrizioni Edilizie e all'Abaco delle tipologie e dei caratteri costruttivi.

ABACO DELLE TIPOLOGIE:-Si fa esplicito riferimento all'Abaco facente parte integrante del Piano Particolareggiato della Zona "A".

1.9 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

E' destinata a nuovi complessi residenziali; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza organizzate a formare nuovi nuclei centrali e direzionali.

In tale zona è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di Lottizzazione Convenzionata conformi alle indicazioni del Comune e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi iniziativa che possa modificare lo stato del territorio interessato.

La superficie minima oggetto del Piano di Lottizzazione non dovrà essere inferiore a mq. 10.000 (diecimila).

Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere e predisporre, per i servizi primari e secondari, esclusa la viabilità, una superficie totale "S" di mq 12.00 per abitante insediabile, (quantificandone il numero secondo il rapporto di mc 100/ab.), così composta:

"S1"= mq 4.00 per le attrezzature relative all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

"S2"= mq 2.00 per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, etc...);

"S3"= mq 5.00 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce di verde lungo le strade;

"S4"= mq 1.00 per parcheggi pubblici, anche distribuite su più livelli, in aggiunta alle superfici per la sosta veicolare privata obbligatoriamente prescritte nella misura di cui al successivo punto e).

Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

a)-Il lotto, conseguente al Piano di Lottizzazione, dovrà avere una superficie minima di mq. 300, per case in linea e a schiera, e mq. 400 per le case isolate.

b)-E' consentito l'indice territoriale massimo di mc/mq 1.00 (uno);

c)-La massima superficie coperta non potrà superare 1/3 di quella totale del lotto;

d)-L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i ml 7,50 e quella minima non dovrà essere inferiore a ml 3,60;

e)-Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq 1 per ogni mc 10 (dieci) di costruzione.

f)-La distanza minima assoluta fra pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica antistante non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto, e in ogni caso, non minore di ml 8,00;

g)-La carreggiata delle strade veicolari, al netto dei marciapiedi, che non dovranno essere larghi meno di ml 1.50, dovrà avere la larghezza minima di ml 6,00;

h)-Le tipologie edilizie dovranno essere previste nel Piano di Lottizzazione;

i)-Le recinzioni non dovranno superare in altezza ml 2,50 e, verso gli spazi pubblici, dovranno essere eseguite a giorno per la parte prevista oltre l'altezza di m. 1,20 misurata dal piano stradale o, nel caso in cui il lotto si presenti ad una quota superiore della strada, dal piano di campagna interno al lotto.

h)-Se verranno previsti edifici di carattere commerciale e direzionale, per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento, dovranno corrispondere non meno di mq 80 di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

i) -E' obbligatorio il rispetto delle Norme di cui al D.L. 30.04.92 N 285 (NUOVO CODICE DELLA STRADA) e successive integrazioni e modificazioni, relativi alle distanze minime a protezione del nastro stradale.

La distanza degli edifici dalla viabilità di Lottizzazione non dovrà essere inferiore in nessun caso a ml 4.00.

1.10- ZONA D - ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Questa zona è destinata a nuovi insediamenti produttivi sia di carattere artigianale che di carattere commerciale, conserviero, di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli.

E' vietata la costruzione di edifici per uso civile di abitazione ad eccezione di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia e/o i titolari dell'attività nella misura massima di un'abitazione per lotto e nel limite massimo di superficie utile (Su) di m. 123,50.

In tale zona è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare Piani di Lottizzazione in conformità alle norme che seguono e alle disposizioni del Comune e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi iniziativa che possa modificare lo stato del territorio interessato.

Il suddetto Piano dovrà interessare l'intera zona, o una superficie di almeno 10.000 mq.

Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere e predisporre le superfici da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore al 10 per cento della superficie territoriale dell'insediamento.

Nelle zone D l'indicazione del P.U.C. può attuarsi mediante formazione di un piano particolareggiato (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865.

Valgono le seguenti norme edilizie:

a)-E' prescritto l'indice territoriale massimo di 2,00 mc/mq;

b)-La superficie dei lotti non dovrà essere inferiore a mq 1.000;

c)-La superficie massima coperta non potrà superare il 40% di quella del lotto;

d)-Fatta eccezione per i volumi tecnici, le altezze non potranno superare i ml 7,50;

e) -E' obbligatorio il rispetto delle Norme di cui al D.L. 285 del 30.02.92 (Nuovo Codice della Strada) e succ., relativi alle distanze minime a protezione del nastro stradale, eccettuati i casi in cui trattasi di viabilità comunale di interesse locale, che non abbia funzione di collegamento fra diversi comuni, tra centro abitato e frazioni o borgate, o fra centri abitati ed insediamenti turistici o industriali.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone e i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nelle edificazioni, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, dovranno essere non inferiori a ml 6.00.

f)-Sono ammesse costruzioni in aderenza.

g)-Nelle aree di pertinenza delle costruzioni destinate alla residenza del personale di vigilanza o del titolare, debbono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificabile;

i)-Se trattasi di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, dovranno corrispondere non meno di mq 80 di

spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

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

1.11- ZONA E - AGRICOLA

La zona E comprende tutto il territorio Comunale **escluse** solo le zone precedentemente trattate, la zona G (servizi generali) e le zone H (zone di rispetto); si applicano inoltre nelle fasce di rispetto simiteriali H1, nelle fasce di rispetto intorno ai depuratori H2, nelle fasce di rispetto stradali H3 ed in quelle di rispetto intorno all'Abitato H7.

Per essa è stato redatto un apposito **REGOLAMENTO**.

REGOLAMENTO PER LE ZONE AGRICOLE

art. 1 -Finalita'

1. Il presente regolamento è realizzato in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e comunque nel rispetto delle prescrizioni contenute nel P.T.P. n12.

2. Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel Comune di Usellus, perseguendo le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.
- c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree agricole particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- g) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Usellus.

2. Saranno comunque applicabili le norme maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune inserite negli strumenti attuativi di cui all'art. 4.

art. 2 - Attivita' consentite nelle zone agricole

1. Entro le zone agricole del Comune di Usellus, sono consentite le attività agricole previste ai sensi dell'art. 2135 del C.C.

art. 3 - Individuazione delle sottozone agricole

1. Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:

- **zone E2** aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- **zone E5** aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

2. I confini delle zone E2, E5, come determinati dalla zonizzazione, sono riportati nella tavola **D della zonizzazione del territorio comunale**.

3. Gli indici fondiari previsti per le rispettive sottozone sono quelli indicati al successivo art. 4.

art. 4 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

1. Nelle zone classificate come E2 del territorio del Comune di Usellus sono ammessi i seguenti usi:

- a) fabbricazione 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. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 7;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.

2. Nelle zone E5 sono consentiti i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione 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. Indice di edificabilità fino a 0,05 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 6;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq.

3. Per l'edificazione nelle zone E2 ed E5 valgono le seguenti norme:

- a)-L'altezza massima consentita sarà di due piani fuori terra.
- b)-Le costruzioni potranno essere in aderenza;
- c)-La superficie del lotto, solo nei casi in cui l'utilizzo sia volto alla realizzazione di semplici locali per il ricovero degli attrezzi, non potrà essere inferiore a mq 5000; sarà consentito raggiungere tale superficie minima accorpendo più corpi aziendali:
- d)-E' obbligatorio il rispetto delle Norme di cui al D.M. 01.04.68, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, eccettuati i casi in cui trattasi di viabilità comunale di interesse locale, che non abbia funzione di collegamento fra diversi comuni, tra centro abitato e frazioni o borgate, o fra centri abitati ed insediamenti turistici o industriali. Tali norme si applicano inoltre sulle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone e i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, dovranno essere non inferiori a ml 6.00.

In particolare i distacchi minimi assoluti sono i seguenti:

- ml. 30 dalla strada statale Uras-Laconi;
- ml. 20 dalla strada provinciale;
- ml. 6 dai confini per le residenze, per i punti di ristori e per gli impianti di carattere particolare;
- ml 4 dai confini o in aderenza o sul confine per ricoveri di animali e per costruzioni inerenti la conduzione del fondo;
- ml 8 dalle strade comunali, vicinali e interpoderali;
- ml 12 fra i fabbricati destinati alla residenza, a punti di ristoro e ad impianti di carattere particolare;
- Nelle parti destinate al rimboschimento non sono ammesse nuove costruzioni, eccezion fatta per le attrezzature a servizio della forestazione e destinate ad un razionale sfruttamento del territorio nei limiti dello stretto indispensabile, e con altezza massima di 1 piano fuori terra.

5. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento nelle zone E2 è stabilita:

- a) in ha 2,00 per colture agrarie;
- b) in ha 3,00 per le aziende zootecniche;
- c) in ha 10,00 per colture forestali;

6. Per quanto riguarda la destinazione impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, e impianti vivaistici, la superficie minima di intervento ai fini edificatori è stabilita in ha 0,50.

7. Nelle zone E2 la superficie minima di intervento per le residenze è stabilita in ha 1,00:

8. Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35% è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

9. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori, oltre a progetto esecutivo delle opere è necessario allegare:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
- b) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 6 comma 2.
- c) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo art. 5.

10. In deroga alle prescrizioni di cui ai punti 5-6-7, per lo svolgimento delle attività previste all'art. 2 è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio,

che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- b) il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore a due anni;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

art. 5 - Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. 4, comma 9, lettera c), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Devono inoltre essere riportate indicazioni circa il finanziamento delle opere, e deve essere dimostrata la validità economica dell'iniziativa.

art. 6 - Agriturismo e turismo agricolo

1. E' consentito, nelle zone E2 ed E5 l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3. In aziende agrituristiche sono ammessi gli indici massimi di edificabilità previsti al precedente art. 4 comma 1.

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

art. 7 -Punti di ristoro

1. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile per giustificate motivazioni di natura socio-economica con delibera del Consiglio comunale sino a 0,05 mc/mq.
2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.
3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

art. 8 - Restauro, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ed eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Sono inoltre ammessi mutamenti della destinazione d'uso volti alla realizzazione di interventi per l'agriturismo, per i punti di ristoro e per la residenza, ciascuno nei limiti di superficie e volume consentiti dalle norme specifiche.

2. Ogni intervento effettuato anche ai sensi del comma precedente nelle zone E5 ed deve essere anche corredato di uno studio di compatibilità agro-ambientale relativa all'intervento stesso, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).

3. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

art. 9 - Annessi rustici e altri insediamenti produttivi

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

5. Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).

art. 10 - Smaltimento dei reflui

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

1.11 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

Questa zona è costituita da quelle parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria e superiore, ai beni culturali, la sanità, lo sport, le attività ricreative, il credito, e le comunicazioni, o quali i mercati generali, i parchi, i depuratori,, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori di rifiuti e simili.

In esse è vietata l'edificazione a scopo residenziale ad eccezione di quella strettamente necessaria ad accogliere il personale di custodia delle attrezzature ed impianti.

Per l'edificazione è prescritto l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di mc/mq 0,01; esso potrà essere incrementato previa predisposizione ed approvazione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

La **zona G** è suddivisa in quattro sottozone, ciascuna delle quali è interessata da un particolare tipo a carattere generale:

a)-**Zona G1**:E' la zona ricadente nell'area occupata dai depuratori fognari. In essa non è consentita alcuna costruzione tranne quelle tecniche strettamente legate al particolare tipo di impianto.

b)-**Zona G2**:E' la zona ricadente nell'area occupata dai cimiteri.

c)-**Zona G3**:Costituisce l'insieme delle aree attualmente occupate da distributori di carburante.

Per esse e relativamente per ciascuna area di servizio è consentita tramite concessione diretta, oltre che la normale dotazione delle pompe di distribuzione carburante con relative pensiline di copertura, anche l'edificazione per abitazione custode e per locali inerenti l'attività espletata con una superficie coperta massima di 150 mq ed una volumetria massima complessiva di mc 900.

E' obbligatorio il rispetto delle Norme di cui al D.L. 30.04.92 e succ. (nuovo Codice della Strada) relativi alle distanze minime a protezione del nastro stradale, eccettuati i casi in cui trattasi di viabilità comunale di interesse locale, che non abbia funzione di collegamento fra diversi comuni, tra centro abitato e frazioni o borgate, o fra centri abitati ed insediamenti turistici o industriali. Tali norme si applicano inoltre sulle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone e i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nelle'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, dovranno essere non inferiori a ml 6.00.

d)-**Zona G4**-Zona di nuova istituzione , compresa fra la S.P. della Marmilla (tratta Escovedu Albagiara) e l'ampliata zona "D" al confine con il comune di Albagiara. La sua funzione è quella di costituire un centro di servizi in funzione delle attività che si insedieranno nella zona "D" finitima e, con più respiro, dell'uso turistico, ricreativo e culturale del vicino importante sito costituito dalla Giarra di Gesturi.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di mc/mq 0,01, ma esso potrà essere elevato sino a mc/mq 0,50 allorchè gli interventi siano programmati mediante un Piano Attuativo che preveda e regolamenti gli usi, la cessione, l'attrezzatura e la gestione degli spazi pubblici e di servizio che

dovranno essere predisposti e resi disponibili nella misura del 30 % della superficie complessiva, al netto della viabilità.

Gli edifici ed ogni altro manufatto dovranno rispettare le distanze dalle strade, dai confini e dagli altri corpi di fabbrica così come è prescritto per le altre zone omogenee.

La pianificazione dovrà essere preceduta da uno specifico ed approfondito studio sull'impatto ambientale dei progetti esecutivi.

Sarà consentita una altezza massima di 2 piani fuori terra negli edifici che dovranno essere disposti comunque in modo tale da non alterare la sky-line del terreno sul quale la zona G4 è stata ubicata e che dovranno adottare una tipologia architettonica adeguata al sito e ai luoghi che lo circondano.

1.12 - SALVAGUARDIA

E' la parte del territorio non classificabile secondo i criteri in precedenza definiti e che riveste un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, fascia intorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.

Per l'utilizzazione a fini edificatori, laddove consentito, è prescritto l'indice territoriale massimo di mc/mq 0.001, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765 del 06.08.1967, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici che, in ogni caso dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente.

E' suddivisa in otto sottozone:

a) **Zona H1** : Zona di rispetto cimiteriale; a norma del D.P.R- 285/90: nell'area di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna costruzione; nel presente Piano essa è stata stabilita in ml 100 a partire dagli estremi del manufatto cimiteriale.

b) **Zona H2** : Fasce di rispetto intorno ai depuratori, con raggio di ml 100, ai sensi del Decreto AA n 186 del 20.06.1984 e delle relative norme di attuazione - L 319/76.

c) **Zona H3** : Fasce di rispetto delle strade; sono quelle stabilite Norme di cui al D.L. 30.04.92 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 495/92.

Nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

-Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;-La dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

-Ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 4.

d) **Zona H4** : Aree di verde privato; sono quelle parti di territorio comprese tra le aree residenziali che per la loro natura non sono suscettibili di utilizzazione edilizia.

e) **Zona H5** : Aree di interesse panoramico ed archeologico: sono di interesse panoramico il culmine delle colline e le fasce circostanti il corso dei fiumi, torrenti od altre acque pubbliche demaniali per una larghezza di m. 10 da ambo le parti.

Sono di interesse archeologico le aree circostanti i nuraghi e le altre evenienze archeologiche episodiche e non altrimenti individuate, per un raggio di non meno di ml 50.

Non è consentita alcuna edificazione.

f) **Zona H6** : Area di rispetto intorno alle zone di interesse archeologico.

Non è consentita alcuna edificazione.

g) **Zona H7** : Fasce di rispetto attorno al centro urbano; sono le aree agricole di riserva per la futura espansione del paese e tutte le altre aree, fino alla distanza di m. 150 dal perimetro delle zone residenziali, in cui possono essere consentite costruzioni a carattere strettamente agricolo e per attività connesse con l'utilizzazione del fondo ed in cui è severamente vietata la costruzione di stalle e ricoveri animali.

h) **Zona H8** -Area di **salvaguardia del territorio al di fuori dei centri abitati**, includente l'intero ambito di "grado 1" del P.T.P. , del quale mantiene integralmente la normativa, ed ulteriori siti per i quali si ritiene fondamentale il mantenimento delle peculiarità ambientali, naturalistiche, geomorfologiche, paesaggistiche e storico archeologiche: include e richiama nel suo interno altre zone H già normate, quali le zone ripariali intorno e/o lungo i corsi d'acqua (per una fascia di larghezza non inferiore a ml 10 per lato e le evenienze archeologiche episodiche disseminate e frazionate nel territorio (prevalentemente di età nuragica), intorno alle quali è prescritta una fascia d raggio non inferiore a ml 50.

Sono ammessi solo quegli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino restauro e fruizione delle risorse, quali:

-realizzazione di infrastrutture minime per l'uso ricreativo-culturale, quali strutture leggere con funzione di spogliatoio, punto di ristoro, ricovero attrezzatura, pronto soccorso, servizi igienici e aree per la sosta pedonale e per il gioco;

-interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e protezione antincendio, opere forestali e di ricostruzione boschiva e/o dell'ambiente naturale;

-rimboschimenti per iniziativa di deputati e competenti Enti Pubblici, o di altri da essi autorizzati, effettuate sempre e comunque allo scopo di ricostruire correttamente la copertura vegetale con essenze autoctone;

.opere connesse alla realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua (per l'antincendio) etc..;

-realizzazione di infrastrutture e impianti tecnologici essenziali e più importanti, quali opere antincendio, piste forestali (nella misura strettamente indispensabile) comunque finalizzate alla funzione di protezione civile e gestione del bene, reti elettriche, telefoniche e simili, traverse, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua. piccoli invasi e acquedotti;

-interventi volti a migliorare l'efficienza di eventuali attività produttive preesistenti e compatibili;

-pascolamento controllato e non;

-mantenimento e razionalizzazione dell'uso di eventuali aree preesistenti destinate a foraggiere, restando vietata l'alterazione della copertura vegetale per ampliarle e/o acquisirne ulteriori superfici;

-demolizione e/o eliminazione di edifici, opere, impianti e infrastrutture in contrasto col contesto paesistico ambientale.

Sono inoltre da considerarsi compatibili le attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e gli interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

1.13 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La costruzione di locali per attività commerciali al dettaglio è consentita unicamente negli insediamenti, mentre per i depositi ed il commercio all'ingrosso è consentita unicamente nelle zone per insediamenti produttivi a carattere commerciale ed artigianale.

Le attività commerciali mobili sono esercitate unicamente nelle apposite piazze e capannoni adibiti a mercato, salvo le disposizioni straordinarie del Sindaco su parere del Medico Comunale.

Nel richiedere la concessione di costruzione si dovrà specificare per quale tabella merceologiche (D.M. 30.8.1971) si intende esercitare la vendita o quale tipo di attività si intende svolgere nell'esercizio pubblico.

Dovranno inoltre essere osservate le norme di attuazione dei piani quadriennali di sviluppo e adeguamento della rete commerciale e in particolare le norme sulle superfici minime di vendita per esercizio e sui contingenti.

1.14 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Qualora non si oppongano ragioni igieniche od estetiche, potranno essere autorizzate costruzioni accessorie ad uso autorimesse, magazzini, ripostigli ecc.

Tali costruzioni dovranno avere una superficie coperta massima non superiore alla decima parte dell'area coperta, devono essere ad un solo piano terra, e, comunque avere una altezza massima, se costruite sul confine, di m. 2,50.

Per le zone A e B valgono le norme sulle distanze stabilite dal vigente Codice Civile.

Nelle altre zone possono essere costruite sul confine, ma ad una distanza dall'edificio dello stesso proprietario non inferiore ai m.

1.15 - VIABILITA' PRIVATA

E' vietato aprire strade private senza speciale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale la quale non assume alcun onere ed obbligo relativamente alla illuminazione, sistemazione della strada, deflusso delle acque, pulizia e manutenzione.

I fabbricati che verranno costruiti lungo le strade suindicate, saranno soggetti a tutte le disposizioni vigenti, come se prospettassero su spazio pubblico

1.16 -NORME E PROCEDURE PER VALUTARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

E' prescritto per tutti i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nella Zona "C" di nuovo ampliamento, nella Zona "D" di nuovo ampliamento, nella Zona "G" di nuova proposta, siano corredati da uno studio esecutivo che dimostri la compatibilità ambientale della proposta fornendo indicazioni su:

- a)-**fattori strutturali** relativi alla geomorfologia, alla idro-geologia, alla clivometria, alla geopedologia, agli aspetti naturalistici ed alle emergenze storico culturali;
- b)-**fattori infrastrutturali** relativi alle risorse idriche, allo smaltimento dei reflui, ai trasporti, alle disponibilità di energia e ad alter eventuali peculiarità infrastrutturali;
- c)-**fattori di sviluppo economico** relativi alle valenze derivanti dal mantenimento o dalla trasformazione, agli aspetti produttivi, agli aspetti occupazionali;
- d)-**qualità ambientali** relative ai valori derivanti dai paesaggi naturali, dai paesaggi agrari, dai paesaggi insediativi ed dalla eventuale presenza di detrattori ambientali;
- e)-**compatibilità relativa all'uso** storico/attuale, alla congruità intrinseca, alla reversibilità intrinseca, all'uso proposto con l'emissione di un giudizio di compatibilità assoluta raffrontata alla compatibilità con il dettato del P.T.P.
- f)-enunciazione dei **criteri di attuazione** relativamente alla risoluzione delle eventuali incompatibilità e dei criteri di attuazione progettuali.

Per le Zone "E" si farà riferimento alla specifica Normativa contenuta nelle Norme di Attuazione relativamente alla medesima tematica.

SOMMARIO

CAPO 1

CLASSIFICAZIONE E SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE - ATTUAZIONE - TIPI EDILIZI - APERTURE DI STRADE PRIVATE.

NORME URBANISTICHE E EDILIZIE

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

- 1.1 - CLASSIFICAZIONEI DEL COMUNE**
 - 1.2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**
 - 1.3 - ATTUAZIONE**
 - 1.4 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE**
 - 1.5 - LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA PER LE DIVERSE ZONE**
 - 1.6 - ZONA A- CENTRO STORICO-ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.**
 - 1.7 - ZONA B1 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**
 - 1.8 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO PARTICOLAREGGIATO**
 - 1.9 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**
 - 1.10- ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE**
 - 1.11- ZONA E - AGRICOLA**
- REGOLAMENTO PER LE ZONE AGRICOLE**
- art. 1 - Finalita'**
 - art. 2 - Attivita' consentite nelle zone agricole**
 - art. 3 - Individuazione delle sottozone agricole**

- art. 4 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole**
- art. 5 - Contenuti degli studi di compatibilita' agro-ambientale**
- art. 6 - Agriturismo e turismo agricolo**
- art. 7 - Punti di ristoro**
- art. 8 - Restauro e ampliamento**
- art. 9 - Annessi rustici e altri insediamenti produttivi**
- art. 10 - Smaltimento dei reflui**
- 1.11 - ZONA G - SERVIZI GENERALI**
- 1.12 - SALVAGUARDIA**
- 1.13 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI**
- 1.14 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**
- 1.15 - VIABILITA' PRIVATA**
- 1.16 -NORME E PROCEDURE PER VALUTARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI
PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE**

