

Comune di Codrongianos

Norme d'attuazione del P.U.C.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Contenuto del PUC

Secondo quanto prescritto dalla legge urbanistica regionale N° 45 del 22.12.89, il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) considera la totalità del territorio comunale ed indica:

- a) un'analisi della popolazione
- b) le attività produttive insediate nel territorio
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere d'urbanizzazione
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona
- f) la suddivisione del territorio in zone omogenee come definite dall'art. 3 del Dec. Ass. Urb. n. 2266/U;
- g) i caratteri di zona da osservare nell'edificazione in termini di destinazione funzionale e di densità edilizia;
- h) i vincoli da osservare nell'edificazione in termini di condizioni d'edificabilità e di standard edilizi conseguenti al Dec. Ass. Urb. N. 2266/U;
- i) le quantità di aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, ed a parcheggi in rapporto agli insediamenti previsti e la loro dislocazione, tenuto conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature.
- l) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare a pianificazione attuativa
- m) l'individuazione delle porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela
- n) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda necessario il recupero del patrimonio urbanistico e edilizio
- o) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale

Art. 2 - Documenti del PUC

Il P.U.C. consta dei seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala 10.000 di tutto il territorio comunale con la indicazione delle principali vie di comunicazione;

- b) planimetria in scala 1:2.000 con la indicazione dell'azzoneamento e delle aree da destinare a spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi e la verifica degli standards ai sensi del Dec. Ass. Urb. N.2266/U
- c) planimetrie del territorio di "Campomela" e "Saccargia"
- e) relazione
- f) regolamento edilizio e norme di attuazione

Art. 3 - Validità delle presenti norme

Le presenti norme tecniche costituiscono parte integrante del PUC e relativo regolamento edilizio; sono redatte in conformità a quanto stabilito dal D.A.Urb. N.2266/U del 20.12.1983 ai sensi del quale - in funzione della popolazione prevista - il comune è considerato di **terza classe**.

Per quanto riguarda le zone già oggetto di studio di Piano Particolareggiato, le presenti norme sono da considerare integrative delle norme già approvate.

Art. 4 - Azzoneamento del territorio

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6/8/1967 n. 765:

ZONE A - Vecchio centro

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

ZONE B - Completamento residenziale

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 10% di quella complessiva. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata per superfici non superiori ai 5.000 mq.

ZONE C - Espansione Residenziale

Le parti del territorio, destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

ZONE D - Industriali e artigianali

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti, industriali, artigianali, commerciali di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

ZONE E - Agricole

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONE G - Attrezzature di interesse generale

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, 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.

ZONE H - Salvaguardia paesaggistica

Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

La zona H1 comprende l'ambito d'inedificabilità intorno alla basilica di Saccargia.

Art. 5 - Attuazione del PUC

Il P.U.C. sarà attuato secondo le norme vigenti:

- a) Piano particolareggiato
- b) Lottizzazione convenzionata
- c) Piano degli insediamenti produttivi P.I.P.
- d) Piano per l'edilizia economica e popolare P.E.E.P.
- e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie

Art. 6 - Condizioni essenziali d'edificabilità

Secondo quanto disposto al V capoverso dell'art. 10 della legge 6/8/67 n.765, la concessione edilizia sarà subordinata al verificarsi di una delle condizioni seguenti.

1) - Esistenza delle opere d'urbanizzazione primaria

Con particolare riferimento alle opere viarie ed igieniche e precisamente:

- a) le strade veicolari che hanno lo scopo di dare conveniente accesso agli edifici e di garantire, per l'ampiezza della sede stradale e l'entità dell'arretramento degli edifici, la possibilità di immissione del traffico;
- b) l'insieme delle opere che consentono la raccolta e lo scarico delle acque bianche e nere compresi gli impianti di depurazione delle medesime, con esclusione d'impianti di fosse settiche e di pozzi perdenti.
- c) la rete idrica

2) - Esistenza di programmi d'attuazione delle opere d'urbanizzazione primaria da parte del comune nel successivo triennio che contemplino almeno tutte le opere di cui al punto precedente.

3) - Impegno dei privati di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione che dovrà essere assunto per atto pubblico.

Art. 7 - Densità edilizia

La densità edilizia è determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie territoriale o fondiario.

Detti indici sono stabiliti, per le varie zone del territorio comunale, negli articoli seguenti.

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità è computato tutto il volume compreso tra il piano sistemato del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio (esclusi eventuali vespai o riempimenti) sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia una pendenza minore del 35%.

Per il calcolo dei volumi si fa riferimento alle tabelle allegate.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipa al computo dei volumi solo se destinato a cantine, depositi, locale caldaie, garage 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 m 12 di lato.

Per le verande non si considera volume la veranda che corrisponda ad almeno uno dei presenti criteri:

- a) essere aperta almeno su tre lati (salvo edifici in linea) e non superare il 15% della superficie utile, che diventa del 50% se in agro, con struttura amovibile in legno e copertura in tegole rosse o in fogli colorati di rosso, facilmente asportabili. In zona A, B e C sono ammesse solo coperture in tegole.
- b) avere un rapporto tra i lati di tre a uno

In caso di esubero dalle norme suddette la veranda partecipa interamente al computo dei volumi.

La cantina non deve fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato per massimo il 30%.

Art. 8 - Destinazioni d'uso delle aree

Le aree appartenenti alle zone A-B-C devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come:

- negozi, pubblici esercizi e botteghe artigiane ed artistiche
- studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati
- magazzini (con esclusione di capannoni), depositi e simili
- laboratori non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro
- attrezzature per il tempo libero, la cultura, lo spettacolo

Sono tassativamente esclusi:

- stalle e scuderie
- attività nocive
- macelli
- tutte le attività che, a giudizio del Comune sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le aree appartenenti alle zone D devono essere destinate ad edifici per la piccola industria, per l'artigianato industriale per magazzini, depositi commerciali, silos, fabbricati di servizio e simili.

Sono escluse le industrie e le attività che, a giudizio del comune, dovessero per qualsiasi motivo, recare molestia o pregiudizio alle zone circostanti.

Art. 9 - ZONE A - Vecchio centro

Sono consentiti interventi di risanamento conservativo, con una densità fondiaria e cubatura non superiore alla preesistente, computate senza tener conto delle sovrastrutture d'epoca recente prive di valore storico. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio del comparto. Il Comune individua le zone ove, per le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, si rende opportuno il loro recupero mediante interventi rivolti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostituzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.

Dette zone potranno comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree nonché edifici da destinare ad attrezzature collettive.

Densità edilizia

Per gli interventi di risanamento conservativo la densità fondiaria non può superare quella preesistente. Per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare quello medio del comparto e può essere autorizzato con Concessione Edilizia.

Sempre per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni, nel singolo lotto la densità edilizia potrà superare i 3,0 mc/mq solo a seguito di Piano Particolareggiato esteso - come minimo - all'intero isolato; che dovrà ricercare i volumi esistenti sui vari lotti, indicarvi le nuove densità edilizie ammissibili e verificare che con la loro adozione non si superi la densità edilizia media esistente del comparto.

Indice di copertura

La superficie coperta non può superare i 7/10 dell'area totale del lotto per le nuove costruzioni.

Altezza massima

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti.

Distanze tra i fabbricati

Per le ricostruzioni e le nuove costruzioni il Comune può richiedere un allineamento, sul filo della costruzione che modifichi i limiti precedenti al fine di una regolarizzazione del tessuto viario; l'indice di fabbricabilità fondiario sarà tuttavia riferito alla primitiva estensione del lotto.

Per le operazioni di risanamento conservativo e le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti. Le nuove costruzioni, se non risulteranno in aderenza, dovranno distare dagli edifici circostanti di almeno m. 4

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile.

Interventi edilizi

Nella vigenza del piano particolareggiato, in ogni intervento, le tipologie, le aperture, le facciate, i colori ed i materiali dovranno essere quelli indicati nel P.P.

Art. 10 - ZONE B - Completamento residenziale

Comprende le zone totalmente o parzialmente edificate sulla quale si prevedono interventi di qualificazione del tessuto edilizio e viario.

Sono consentite operazioni di trasformazione - anche radicale - delle costruzioni esistenti, ampliamenti e nuove costruzioni.

La rete stradale indicata nelle zone B risulta prevalentemente dallo stato di fatto; Per le nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni nelle strade minori di 6,00 m. di norma si deve tenere un arretramento di almeno 2 m. dal filo stradale, La volumetria preesistente è conservata.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati ed essere introdotte le necessarie modifiche perchè i tracciati risultino tecnicamente rispondenti alle esigenze della circolazione con particolare riguardo alla normalizzazione delle sezioni rispetto all'asse, agli allargamenti degli incroci ove sia necessario migliorare la viabilità alle piazzette circolatorie al termine di rami stradali senza sbocco, alla rettifica delle pendenze lungo l'asse stradale e riduzione delle curve di dosso.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

La zona è divisa in due **sottozone B1 e B2**

Indice di fabbricabilità

E' consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché contenuta entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3.00mc/mq per la sottozona B1 e di 2.00 per la sottozona B2., elevabile a 5 mediante piano particolareggiato o di recupero.

Indice di copertura

La superficie coperta relativa alle nuove costruzioni non può superare il 70% dell'area totale del lotto nella **sottozona B1 e nella sottozona B2**.

Altezza massima

L'altezza massima delle costruzioni non può superare i m. 9,00

Lotto minimo

L'estensione minima dei lotti per le nuove costruzioni è di mq. 70, per le sottozona **B1 e B2**. I fronti avranno un minimo di 4,00 m.

Aree per parcheggi

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Distanze tra fabbricati

La distanza tra edifici antistanti, con pareti con o senza finestrate, non può essere inferiore a mt. 8,00.

Le costruzioni di tipo isolato debbono distare dai confini di proprietà di almeno m. 4,00.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile.

Art. 11- ZONA C - Espansione residenziale

E' destinata ad insediamenti di edilizia residenziale ed in parte economica e popolare.

L'edificazione sarà disciplinata dalla formazione di un P.d.L. esteso a 4.000 mq.

L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 1,00 mc/mq.

Le altezze massime, le distanze dall'asse stradale e gli indici di copertura saranno stabiliti dallo strumento urbanistico di attuazione. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà assicurare, ogni abitante da insediare la dotazione minima di 12,00 mq per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, così ripartiti:

a) aree per l'istruzione	4,00 mq/ab
a) are per attrezzature di interesse comune	2,00 mq/ab
b) aree per verde pubblico attrezzato	5,00 mq/ab
c) aree per parcheggi	1,00 mq/ab
	<hr/>
	12,00 mq/ab

Art. 12 - ZONE D - Industriali e artigianali

L'Edificazione nella zona "D" sarà disciplinata esclusivamente attraverso Piani di Lottizzazioni sia di iniziativa pubblica che privata.

Il Piano può essere attuato per stralci funzionali.

Le altezze massime non potranno essere superiori a ml. 12.00 - Si potrà derogare, con parere del Consiglio Comunale, per costruzioni particolari (silos, torri, camini ecc).

L'indice di copertura non potrà superare il 50% della superficie del lotto.

Le distanze dal filo stradale (strada di piano) non dovranno risultare inferiori a ml 5,00.

E' consentita la costruzione di edifici ed impianti per la piccola industria, purché, non nociva, per l'artigianato industriale, di servizio per depositi industriali e commerciali, di centri per il ristoro.

E' permessa la costruzione di case d'abitazione soltanto per il personale di custodia.

La superficie del lotto minimo non può essere inferiore a mq. 600 per insediamenti di carattere artigianale o di servizi, a mq 2.000 per insediamenti industriali.

Lo strumento urbanistico di attuazione, dovrà assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiori al 10% dell'intera superficie interessata.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale compresi nella zona "D", a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico od ad uso pubblico. escluse le sedi viarie, di cui almeno il 50% dovranno essere destinati a parcheggio.

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.

Si dovranno osservare le distanze minime relative alla protezione delle strade previste dal D.M. 1/04/1968 integrato con le norme della L. N 190 del 13/06/91 e successive modifiche ed integrazioni, salvo gli edifici di nuova costruzione che si trovano in una situazione già consolidata, che potranno allinearsi agli edifici esistenti.

Art. 13 - ZONE E - Agricole

La zona E agricola, si suddivide in tre sottozone:

- E2)** aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni ,
- E3)** aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali.
- E5)** aree marginali per l'attività agricola nelle quali è ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE AGRICOLE:

Residenze in zone agricole

E' consentito edificare costruzioni per la conduzione del fondo, anche da soggetti diversi dai coltivatori diretti, con i limiti delle presenti norme.

Nelle zone E il progetto edilizio per le residenze deve prevedere anche la realizzazione di strutture e di impianti da asservire all'azienda (e progettati sulla base delle parametrature della allegata tabella A) a meno che non sia dimostrato che esistono e siano funzionali e sufficienti alle esigenze aziendali ed adeguati alla produzione indicata nel progetto o che siano necessarie per la conduzione aziendale .

La mancata ultimazione delle strutture e delle attrezzature contemporaneamente alle residenze comporta l' annullamento di tutta la concessione edilizia; le residenze già costruite devono essere demolite a cura e spese del costruttore.

nella zona E3 sono permesse case appoggio di superficie non superiore a 35 mq. in lotti minimi di 3.000 mq

Le case appoggio non sono destinate alla residenza ma alla cura del fondo e sono costituiti in un unico piano, possono avere veranda solo in materiale amovibile, copertura in tegole rosse o fogli leggeri e struttura in legno.

Possono essere affiancate strutture per le lavorazioni agricole.

Distanze dal paese

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici debbono distare 500 mt. se trattasi d'allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e **500** mt per ovini-caprini e bovini, dal limite del perimetro urbano.

I fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi dovranno inoltre distare almeno 500 mt. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 20 % .

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in Zona E2 ed E3, oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo " D ", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data d'entrata in vigore del D.P.G.R. 228/94, di cooperative e d'associazioni di produttori agricoli.

Restauro e ampliamento

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, non può essere mantenuta.

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

Computo dei volumi

Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
Indice massimo = 0,20 mc/mq
- b) fabbricati per agriturismo;
Indice massimo = come residenza
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
Indice massimo = 0,01 mc/mq
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
Indice massimo = 0,10 mc/mq

L'indice delle opere di cui al punto a), con deliberazione del Consiglio Comunale, potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere sino ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500.

Per le residenze l'indice massimo da applicare è 0,03 mc/mq;

Con delibera del Consiglio Comunale possono essere consentiti i seguenti indici:

- 1) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 2) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel **numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.**

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

I volumi non sono cumulabili tra i vari standard.

I volumi nella zona E, in deroga agli schemi allegati, vanno computati tenendo sempre conto di tutto il volume fuori terra. In un edificio con tre pareti controterra, lo sviluppo della superficie controterra non partecipa al computo dei volumi.

Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è in via generale stabilita in ha 1,00.

Per interventi con indici superiori a quelli indicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con un numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di altre specie), la realizzazione dell' intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell' Assessorato Regionale EE.LL.

E' obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D.L. 30/4/1992 n. 285, e successivo regolamento e modifiche, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale.

Per il computo del volume è consentito l'utilizzo di terreni della stessa azienda anche se non contigui, purché nel raggio di un chilometro e ad oltre cinquecento metri dal centro abitato, con registrazione e trascrizione del vincolo.

Gli edifici che utilizzano la norma precedente dovranno distare 500 m dal perimetro urbano.

Altezze massime

L'altezza massima per le costruzioni nell'agro è di mt 3,00 all'intradosso della linea orizzontale del solaio del prospetto a monte.

Per i vani strumentali max 6,00 m.

Oltre i 6 m. occorre l'assenso del Consiglio Comunale.

Fasce d'attenzione

Intorno a monumenti, crinali, cime, strade, fontane ed a punti di rilevante interesse ambientale e paesaggistico è istituita una fascia di attenzione di 200 metri.

Per le domande di costruzione entro questa fascia, si dovrà presentare una documentazione fotografica completa del sito, e la commissione edilizia potrà proporre la modifica o la negazione dell'edificabilità per motivi di salvaguardia, e richiedere l'assenso del C.C.

Ambiti d'intervento della Commissione Edilizia

In zona E le altezze degli edifici, le distanze dalle strade, le alberature ed il posizionamento nel terreno, le finiture esterne e le tipologie e le recinzioni, devono informarsi al rispetto dell' ambiente e del paesaggio, ed è demandata alla commissione edilizia la verifica che il progetto abbia i requisiti suddetti.

I manufatti conosciuti come " PINNETTA e BARRACONE " tipici edifici rurali del territorio sono tutelati e ne è vietata la demolizione.

Per "pinnetta" e "barracone" si intendono i manufatti tradizionali con muratura a secco non più alta di 1,2 m, e copertura con struttura in legno e materiale vegetale.

Le dimensioni max sono di 4,00 m di diametro per le pinnette e di 6,00 x 4,00 per i barraconi.

Nel caso di nuova costruzione, realizzata secondo la tipologia tradizionale, il manufatto non costituisce volume

Sono proibite le recinzioni che oltre 1,00 m. in altezza non permettono la visibilità del fondo.

Attività di cava

La richiesta dell'attività di cava, per le conseguenze che questa attività ha sul territorio, è sottoposta, oltre alle dovute approvazioni di legge, ad approvazione da parte del Consiglio Comunale

Insedimenti agroindustriali

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

Ogni serra purché 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, n. 1497 del 1939.

Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla D. Lgs. 152/99, 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, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli

insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

Agriturismo

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

TABELLA A

TIPO DI PRODUZIONE	irriguo	asciutto
per capo grosso vaccino in produzione	ha 0.30	ha 1.00
per capo ovino e/o caprino allevato (ad.in.pr.)	mq 500	mq 1.000
scrofe (allev. a ciclo chiuso)	5/ha	5/ha
scrofe (allev. a ciclo aperto)	11/ha	11/ha
scrofe (centro parentale aperto)	16/ha	16/ha
suini presenti da ingrasso	57/ha	-----
conigli (fattrici)	300/ha	50/ha
polli(broilers)	2000/ha	500/ha
ovaiole	300/ha	50/ha
per apicoltura	ha 1.00	ha 1.00
per impianti serricoli	ha 0.50	-----
per impianti vivaistici ed elicicoltura	ha 0.50	-----
per orto-floricoltura intensiva	ha 1.00	-----
per orticoltura da campo	ha 2.00	-----
per frutteti: vigna, oliveto, agrumeto,ecc.	ha1.00	ha 1.00
per cereali	ha 5.00	ha15.00

Art. 14 - ZONE G - Attrezzature di interesse generale

E' divisa in sette sottozone: da G1 a G7

La sottozona G1 è destinata alla sottostazione ENEL ed al suo eventuale ampliamento. L'utilizzazione delle aree è subordinata all'approvazione -da parte del consiglio comunale - di progetti di sistemazione estesi all'intera sottozona .

L'indice e di fabbricabilità territoriale massimo è di 1.0mc/mq

La sottozona G2 è destinata all'area attrezzata a Saccargia

L'indice e di fabbricabilità territoriale massimo è di 0.20mc/mq

La sottozona G3 a "Coloru" è destinata per impianti sportivi (pista di cross).

L'indice e di fabbricabilità territoriale massimo è di 0.03mc/mq

La sottozona G4 nella zona di San Martino è destinata alla realizzazione delle terme e dell'impianto di lavorazione delle acque minerali.

L'indice e di fabbricabilità territoriale massimo è di 0.20mc/mq

La sottozona G5 è destinata a parco urbano d'interesse generale: comprende aree destinate alla costituzione di verde pubblico naturale e attrezzato.

L'indice e di fabbricabilità territoriale massimo è di 0.03mc/mq

La sottozona G6 è destinata all'area per il depuratore consortile.

L'indice e di fabbricabilità territoriale massimo è di 0.03mc/mq

Per la sottozona G5 il progetto dovrà prevedere l'arricchimento delle alberature esistenti, la sistemazione dell'area e la predisposizione delle relative attrezzature.

Per interventi pubblici l'indice è di 1.00 mc/mq

L'utilizzazione all'utilizzo delle aree da parte dei privati è subordinata all'approvazione - da parte del Consiglio Comunale - di progetti di sistemazione (piani particolareggiati) estesi all'intera sottozona.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 0,01 mc/mq per la sottozona in assenza di apposito piano attuativo.

Art. 15 - ZONE H - Salvaguardia paesaggistica e cimiteriale

In tali aree può essere conservata l'attuale consistenza edilizia.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con la possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6/8/67 n. 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Nell'intorno della chiesa di Saccargia è stabilita, una zona H1 di inedificabilità assoluta, in applicazione del D. M. 10/3/94 (applicazione art. 21 della L. 1089/39)

Art. 16 - Aree per attrezzature collettive (S)

Aree per l'istruzione (S1)

Sono destinate ad asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo. L'edificazione è disciplinata dal D.I. 21/3/70 e dal D.M. 18/12/75 modificato dal D.M. 13/9/77.

Aree per attrezzature di interesse comune (S2)

Sono destinate a centri religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi (PT, protezione civile, etc.) ed altre.

Aree per il verde pubblico (S3)

Sono destinate a spazi pubblici attrezzati a parco o per gioco e lo sport.

Nelle aree a verde attrezzato devono essere previste alberature di nuovo impianto. Devono essere oggetto di accurata progettazione esecutiva, onde ottenere la massima fruibilità. E' vietato qualsiasi tipo di edificazione.

Sono consentiti soltanto chioschi per la vendita di giornali e bevande, servizi igienici e strutture inerenti all'attività sportiva e ricreativa.

Aree per parcheggi pubblici (S4)

Devono essere oggetto di accurata progettazione esecutiva, onde ottenere la massima funzionalità ed agibilità. Deve essere prevista almeno una pianta d'alto fusto per 100 mq. di parcheggio.

Art. 17 - Tutela ambientale

La vallata di Saccargia è sottoposta a tutela paesistica dal D. M. 29/5/74 (G. U. n.190 del 20/7/74)

Art. 18 - Ambito minimo pianificabile

Per aree già normate con Piano Attuativo valgono le norme e le tipologie prescritte dal Piano medesimo.

L'unità territoriale minima da sottoporre a pianificazione attuativa è ciascun intero ambito di zona omogenea.

E' possibile il convenzionamento per stralci funzionali qualora il piano attuativo ne preveda la possibilità ed individui i confini dei comparti separatamente convenzionabili.

Secondo quanto previsto e con le procedure dell'art. 3, 3° comma della L.R. 20/91, anche su aree minori, e senza l'intervento di tutti i proprietari, uno o più proprietari possono predisporre uno studio di piano di lottizzazione esteso all'intero comparto. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi, nella misura prevista dalla normativa.

Art. 19 - Studio di compatibilità ambientale

I proponenti soggetti pubblici e privati, che intendano procedere alla predisposizione di piani attuativi, devono produrre ai competenti organi, in via preventiva o in un corredo dell'atto da autorizzare, lo studio di compatibilità ambientale, che si compone dei seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:

- a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione del piano;
- b) - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e) - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Lo studio di compatibilità ambientale individua, descrive e valuta in modo appropriato, per ciascun caso particolare, gli effetti diretti ed indiretti di un progetto sui seguenti fattori:

- 1) l'uomo, la fauna, la flora
- 2) il suolo, l'acqua, l'aria, il clima ed il paesaggio
- 3) l'interazione dei fattori di cui al punto 1) e 2)
- 4) i beni materiali ed il patrimonio culturale

Art. 20 - Ambiti di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico

Gli ambiti di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico sono definiti dall'intera zona A e B1 così delimitati nella tavola della zonizzazione urbana.

I manufatti ed i complessi di di importanza storico artistica ed ambientale sono tutelati:

- all'interno del perimetro urbano da zone di servizio S
- nell'agro dalla tavola degli ambiti di tutela paesistica e dalla zona G della chiesa bizantina di S. Lucia