

I N D I C E

Art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME	pag. 03
Art. 2 - CARTOGRAFIA E COMPETENZE	pag. 03
Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	pag. 03
Art. 4 - STUDI DI UTILIZZAZIONE	pag. 03
Art. 5 - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 05
Art. 6 - ATTUAZIONE DEL P.U.C.	pag. 05
Art. 7 - ZONA A - CENTRO STORICO	pag. 06
Art. 8 - ZONA B - COMPLETAMENTO (norme generali).	pag. 06
Art. 9 - SOTTOZONA B1 - Completamento interno abitato	pag. 06
Art. 10 - SOTTOZONA B2 - Completamento esterno abitato	pag. 07
Art. 11 - ZONA C - ESPANSIONE (norme generali)	pag. 08
Art. 12 - SOTTOZONA C1	pag. 08
Art. 13 - SOTTOZONE C2 -	pag. 10
Art. 14 - ZONA D (artigianale, commerciale, industriale con obbligo di lottizzazione)	pag. 10
Art. 15 - ZONA E - AGRICOLA (norme generali)	pag. 11
Art. 16 - ZONA E - SOTTOZONE E1, E2, E5	pag. 15
Art. 17 - ZONA F - TURISTICA (norme generali)	pag. 15
Art. 18 - ZONA F (aree di interesse turistico)	pag. 15
Art. 19 - ZONA G - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI (norme generali)	pag. 17
Art. 20 - ZONA G1 – CIMITERO	pag. 17
Art. 21 - ZONA G2 - SERVIZI GENERALI A CARATTERE SOVRACOMUNALE	pag. 18
Art. 22 - ZONA G3 – IMPIANTI TECNOLOGICI A “SU PRANU”	pag. 18
Art. 23 - ZONA G4 – DEPURATORE	pag. 18
Art. 24 - ZONA G5 – IMPIANTI TECNOLOGICI FRONTE LAGO	pag. 19
Art. 25 - ZONA G6 – IMPIANTI TECNOLOGICI A “OLECCA” E “LIVÒ”	pag. 19
Art. 26 - ZONE H – SALVAGUARDIA	pag. 19
Art. 27 - ZONE H1 – RISPETTO CIMITERIALE	pag. 19
Art. 28 - ZONE H2 – RISPETTO MONUMENTALE	pag. 20
Art. 29 - ZONA S – SERVIZI GENERALI	pag. 20
Art. 30 - VIABILITA' NEL TERRITORIO	pag. 20
Art. 31 - VIABILITA' DEGLI INSEDIAMENTI	pag. 20

COMUNE DI SODDÌ
Provincia di Oristano
NORME DI ATTUAZIONE

Art. 32 - PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE	pag. 21
Art. 33 - STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE	pag. 21
Art. 34 – DEROGHE	pag. 22

Art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio per quanto si riferisce alle zone del Centro Abitato, alle zone di espansione e le indicazioni di destinazione d'uso per l'intero territorio Comunale.

Art. 2 - CARTOGRAFIA E COMPETENZE

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale il centro abitato di SODDÌ, le sue zone di espansione e l'intero territorio Comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nei rapporti 1:1000 per il centro abitato e 1:10000 per la zona turistica e l'intero territorio Comunale.

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il presente P.U.C. si attua:

- Per la zona A - mediante le norme previste nel piano particolareggiato;
- Per le zone B -mediante concessione diretta e le limitazioni indicate per le zone B;
- Per la zona C - a mezzo di lottizzazioni convenzionate;
- Per le zone D - E - F - G - H -S l'utilizzazione avverrà secondo le prescrizioni riportate negli articoli seguenti.

Art. 4 - STUDI DI UTILIZZAZIONE

Gli studi di utilizzazione di comparti edificatori, attraverso cui può essere attuato il P.U.C., per le zone per cui sono necessari, possono essere di iniziativa Pubblica e/o privata.

In essi l'edificazione viene definita e determinata con uno studio di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione convenzionato, esteso all'intero comparto, elaborato nel rigoroso rispetto degli indici e prescrizioni relative alle varie zone contenute nel comparto medesimo, redatto e firmato da un Professionista laureato (ingegnere o architetto).

Lo studio deve chiaramente prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica di una zona omogenea di territorio la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista per ogni zona nei relativi articoli.

Lo studio deve contenere:

- 1) Una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi all'edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde e tutte le infrastrutture;
- 2) Una relazione geologica e geotecnica, ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- 3) Un piano finanziario contenente previsioni di massima delle spese occorrenti per

l'urbanizzazione primaria e secondaria relativa al comparto e gli eventuali collegamenti esterni e la ripartizione millesimale della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;

- 4) Uno schema di convenzione di cui all'art. 28 della legge 17/08/1942 n.1150 e successive integrazioni e modificazioni, contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del CO.RE.CO e del nulla-osta dell'Amministrazione Regionale;
- 5) Le Norme d'Attuazione, relative al comparto, integrative a quelle del P.U.C.;
- 6) Uno stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e cartografia);
- 7) I certificati catastali, gli estratti autentici di mappa, gli elenchi catastali delle proprietà interessate al comparto;
- 8) Lo studio deve chiaramente indicare e determinare in scala 1:500:
 - a) la rete esecutiva di tutta la viabilità interna suddivisa per gerarchie con la delimitazione delle zone destinate a parcheggio pubblico;
 - b) i dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali della zona (piano quotato ante e post sistemazione);
 - c) gli spazi riservati ad opere, impianti ed attrezzature di pubblico interesse;
 - d) le sistemazioni interne ed esterne a verde, le attrezzature e servizi particolari quali: stazioni di servizio, chioschi, servizi commerciali etc.;
 - e) un plano-volumetrico in scala 1:500, contenente i massimi ingombri planimetrici ed altimetrici consentiti di tutti i fabbricati e la specificazione dei vari tipi edilizi previsti.

I proprietari riuniti in consorzio dovranno presentare un piano di Lottizzazione convenzionato, in conformità alle prescrizioni dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, esteso all'intero comparto.

In assenza di iniziative dei proprietari, oppure quando questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescono a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona, il Responsabile del Procedimento ha facoltà di invitare i proprietari a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione.

Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

Lo studio, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e termini previsti dalla vigente Legge Urbanistica per l'approvazione dei Piani di Lottizzazione.

Approvato e perfezionato lo studio esecutivo si dovrà procedere per ogni singolo fabbricato alla

richiesta, corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio, della Concessione ad edificare.

Art. 5 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano Urbanistico Comunale regola l'assetto urbanistico di tutto il territorio Comunale, secondo le indicazioni e prescrizioni delle presenti norme specifiche, secondo le norme del Regolamento Edilizio e le norme generali della legge 17/08/42, n. 1150 modificate ed integrate dalla legge 06/08/67, n. 765, comprese le norme di cui al Decreto ASS.EE.LL.R.A.S. n. 2266/U del 20/12/83, L. 27/02/85, n. 47, L.R. 11/10/85 n.23, L.R. del 22/12/89 n. 45, D.P.G.R 03/08/94 n.228.

Art. 6 - ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il territorio Comunale è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

Zona A: - Centro storico

Zona B: Sottozona B1 Completamento residenziale interno dell'abitato;

 Sottozona B2 Completamento residenziale esterno con impianto viario completo;

Zona C: Sottozona C1: Espansione residenziale;

 Sottozona C2: Piano di Zona 167;

Zona D: Artigianale, Commerciale, Industriale;

Zona E: Sottozona E1 Aree a produzione tipica e specializzata;

 Sottozona E2 Aree con estensione prevalente per la funzione agricola produttiva;

 Sottozona E5 Aree adibite a pascolo ed aree marginali;

Zona F: Turistica già regolamentata da piano particolareggiato.

Zona G: Sottozona G1 Cimitero;

 Sottozona G2 Servizi generali a carattere sovracomunale;

 Sottozona G3 Impianti tecnologici a "Su Pranu";

 Sottozona G4 Depuratore;

 Sottozona G5 Impianti tecnologici fronte lago;

 Sottozona G6 Impianti tecnologici a "Olecca" e "Livò";

Zona H: Sottozona H1 Di salvaguardia (rispetto cimiteriale e depuratore);

 Sottozona H2 Di salvaguardia (rispetto monumentale)

Zona S: Sottozona S1 Area ed edifici per attrezzature scolastiche;

 Sottozona S2 Area ed edifici di interesse collettivo;

 Sottozona S3 Verde attrezzato ed impianti sportivi;

Sottozona S4 Parcheggi pubblici;

Non è consentito l'asservimento di aree di diverse zone omogenee per utilizzarne gli indici di edificabilità.

Art. 7 - ZONA A – CENTRO STORICO

Gli interventi sono regolati dalle norme attuative previste dal piano particolareggiato. In assenza di questo non dovranno superarsi gli indici edilizi previsti dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

Art. 8 – ZONA B – COMPLETAMENTO (norme generali)

Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dalle zone A, cioè quelle dove l'area utilizzata ai fini edificatori non sia inferiore al 10% di quella complessiva. La sussistenza di tali requisiti va verificata per superfici non superiori a 5000 mq.

Art. 9 - SOTTOZONA B1 – Completamento interno abitato

Le zone di tessuto edilizio sostanzialmente compatto, a ridosso del centro storico, che ne costituiscono l'immediato contorno, sono denominate B1 (completamento interno abitato).

Si tratta degli isolati e dei lotti interclusi, posti nelle immediate adiacenze del vecchio nucleo urbano (centro storico), caratterizzati e definiti da un tessuto viario irregolare sul quale insiste e si affaccia un'edilizia in prevalenza unifamiliare, a schiera o isolata nel lotto e sviluppata a diversi piani

Gli interventi ammissibili, con concessioni singole in tali zone, sono:

- a) in ogni caso la manutenzione (ordinaria e straordinaria) ed il restauro;
- b) la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia con l'indice di densità massima fondiaria di 3 mc/mq, nel rispetto delle prescrizioni edilizie relative alla Zona A di cui all'Art. 7;
- c) in caso di demolizione e di successiva ricostruzione, la nuova volumetria può eccedere i 3,00 mc/mq solo se non è superato il 70% del volume preesistente. Il profilo dentro il quale dovrà essere contenuta la sagoma del nuovo fabbricato ricostruito, sarà fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale sentito il parere della Commissione Comunale per l'Edilizia.

Per il Piano di Recupero si applicano le norme previste per la zona A (Art.7). La particolare posizione delle sottozone B1, a diretto contatto con il vecchio centro, richiede che la progettazione

edilizia ed urbanistica tenga conto in modo puntuale delle preesistenze e dei tessuti urbani contigui, nonché delle indicazioni dell'abaco tipologico, e ciò anche per la predisposizione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione

Per la stessa motivazione, i materiali da utilizzarsi vanno prescelti fra quelli storico-tradizionali presenti nella contigua zona A, preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ciò vale anche per le recinzioni, che dovranno essere preferibilmente in muratura, salvo i casi di contiguità con recinzioni "a giorno" già esistenti e consolidate.

Il numero dei piani fuori terra non può eccedere i 3 su ciascun fronte, e in ogni modo le altezze, pure misurate su ogni lato alla linea di gronda, non possono superare i mt. 9,00.

Per quanto attiene gli allineamenti è di regola prescritta la conservazione dei fili esistenti, che valgono anche nel caso di nuovi fabbricati, nonché nell'eventualità di lotti in precedenza non edificati; dovrà essere comunque richiesto il Nulla Osta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per eventuali arretramenti, nel caso di nuove costruzioni, è fatto obbligo di formazione del piano attuativo esteso ad un insieme di fabbricati contigui tale da configurare una soluzione urbanistica organicamente risolta.

Art. 10 - SOTTOZONA B2 – Completamento esterno abitato

Le sottozone B2 costituiscono una fascia intermedia con edificazione a maglia più larga rispetto alla sottozona B1, ma con impianto viario sostanzialmente definito.

Per gli interventi in concessione diretta valgono le indicazioni di cui alla sottozona Bi, salvo che l'indice massimo di edificabilità sarà pari a 2,00 mc /mq

Nel caso di terreni con profilo inclinato, il numero massimo di piani fuori terra nel lato a monte sarà pari a 2 con un'altezza massima di mt. 6,00 nel lato a monte e di mt 9,00 in quello a valle.

Sono comunque esclusi i piani mansarda ed i sottotetti abitabili, le falde di solaio inclinate dovranno essere impostate su muratura di facciata la cui altezza sullo spiccatto dell'ultimo solaio piano non sia superiore a mt 0,40

Sono vietate le incisioni sulle falde stesse a formare terrazze e simili.

Nel caso di lotti singoli, inclusi fra lotti già edificati con altezze e numero di piani superiori, valgono, per essi, i parametri medi degli edifici confinanti ed antistanti.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà.

In caso di arretramento la distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

Potranno essere aperte vedute, verso il fondo ineditato del vicino, a distanza uguale o superiore a mt. 4,00.

Sono ammessi distacchi fino ad un minimo di mt. 4,00, quando le fronti prospettanti siano cieche. E' da considerarsi cieca anche la parete provvista di "luci" realizzate ai sensi dell'Art. 901 del Codice Civile.

Quando la distanza del muro dal confine sia inferiore a mt. 2,00, il vicino potrà chiedere la comunione del muro secondo il disposto dell'alt. 875 del Codice Civile.

Le suddette distanze sono da considerarsi come le maggiori distanze previste dall'Art. 875 del codice civile.

Sono ammessi fabbricati per Uffici, Abitazioni, Negozi, nonché laboratori artigiani che non siano molesti.

Si fa assoluto divieto di installazioni industriali.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari ad 1 mq/10 mc di costruzione

In aderenza al lato di fondo dei lotti, in posizione di poca evidenza, sono consentite costruzioni accessorie che rientrino nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto per la zona e non superino l'altezza massima di mt. 2,30 alla gronda.

Le coperture dei fabbricati dovranno essere in tegole laterizie /coppi - portoghesi, o equivalenti, in tegole rosse di cemento vibropressate con esclusione assoluta di materiali in eternit o fibrocemento, di materiali plastici di colore trasparente o verde

L'allineamento per la chiusura dei lotti, nei fronti antistanti la strada od il verde pubblico, dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune previa richiesta corredata da adeguati elaborati tecnici.

Art. 11 – ZONA C – ESPANSIONE (norme generali)

Le sottozone omogenee C, sono le porzioni di territorio comunale, già destinate a nuovi insediamenti residenziali dal Piano pre-vigente, nelle quali l'edificazione preesistente è avvenuta a seguito di regolare Piano di Lottizzazione. Per tutta la sottozona omogenea valgono indici e parametri che sono stati regolarmente approvati nei Piani di Lottizzazione vigenti.

Art. 12 - SOTTOZONA C1

Comprendono le porzioni di zone d'espansione a prevalente utilizzazione privata.

L'edificazione di tale area è subordinata alla predisposizione dei piani attuativi (P.P., P. di L.,

etc.); contestualmente alla formazione di tali piani, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere schema preliminare del piano, formulato sulla base di un piano quotato delle aree facenti parte della lottizzazione e comprendente i seguenti elementi:

- a) individuazione dell'intorno paesistico ed ambientale con capacità di inserimento tra la struttura urbanistica esistente ed il nuovo impianto ai fini della salvaguardia e l'integrazione tra il sito e la nuova edificazione;
- b) definizione delle urbanizzazioni principali (rete viaria proposta essenzialmente col minor movimento di terre compatibilmente con accettabili pendenze) e degli allacciamenti alle reti esistenti (acquedotto, fognatura, elettrica, telefonica) oltre la previsione che le edificazioni potranno sorgere contenendo al massimo il movimento delle terre;
- c) localizzazione degli spazi ad uso pubblico in aree effettivamente utilizzabili e tenendo conto del rispetto delle fasce piantumate;
- d) proposta di assetto tipologico dell'edificato.

Le lottizzazioni in zona C1 dovranno, inoltre, adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- | | | |
|-----------------------------------|------|------------------------|
| 1) comparto minimo di intervento | min. | 10.000 mq |
| 2) indice territoriale | max. | 1 mc./mq. |
| 3) indice fondiario massimo | max. | 1,50 mc /mq |
| 4) superficie per verde e servizi | | 12 mq./abitante (min.) |
- (secondo le quantità e le ripartizioni previste all'art. 6 del D A n. 2266/U del 20.12.1983)
- | | | |
|--|------|------------------------|
| 5) lotto minimo per la casa a schiera | | 300 mq. per la schiera |
| 6) lotto minimo per la casa isolata | | 400 mq. |
| 7) distanza dal filo stradale | min. | 3,00 mt |
| 8) altezza massima degli edifici a valle | max. | 9,00 mt |
| 9) altezza massima degli edifici a monte | max. | 6,00 mt |

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà; nel caso di arretramento la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto ed in ogni caso non inferiore a mt. 8,00.

Potranno essere aperte vedute verso il fondo inedito del vicino a distanza inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque a distanza non inferiore a mt. 4,00. Sono ammessi

distacchi inferiori tra i fabbricati fino ad un massimo di mt. 4,00 quando le fronti prospettanti siano cieche.

Quando la distanza del muro dal confine sia inferiore a mt. 2,00 il vicino potrà chiedere la comunione del muro secondo il disposto dell' Art. 875 del Codice Civile.

La facoltà di costruire in aderenza è ammessa solo per case binate ed a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee, purché non abbiano a crearsi fronti continui (nell'interezza dello sviluppo) superiore ai mt. 40,00.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, in aderenza al confine laterale di fondo ed in posizione di poca evidenza, sempre ché comprese nella cubatura max ammissibile e conformi alle disposizioni del R.E.

Il massimo rapporto di copertura è stabilito nel valore di 1/3.

Sono ammesse case di abitazione unifamiliare, binate ed a schiera.

Sono ammessi fabbricati artigiani non molesti con esclusione di officine per fabbri, falegnami e per altre attività rumorose.

Si fa divieto di far ricorso a chiostrine e simili.

Per ogni edificio, nell'area di pertinenza del lotto, saranno previste, inoltre, aree per la sosta privata nella misura di 1,00 mq/10 mc di costruzione.

E' obbligatoria la sistemazione a verde degli spazi, di pertinenza degli edifici, non utilizzati. Qualora non siano adottate tipologie a filo strada, le recinzioni dei lotti saranno "a giorno" nei lati antistanti le vie pubbliche e gli spazi destinati a verde pubblico e servizi.

Art. 13 - SOTTOZONE C2 -

Sono così classificate le aree già interessate o previste nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P redatti ai sensi delle leggi 18.04.1962 n° 167 e 22.10.1971 n° 865). Per esse vigono le stesse prescrizioni ed indici previsti per le sottozone C1, ed in particolare si confermano quelle contenute nei Piani vigenti.

Art. 14 - ZONA D (artigianale, commerciale, industriale con obbligo di lottizzazione)

In questa sottozona è consentito l'insediamento di attività artigianali, commerciali, e di deposito, previo inquadramento delle attività edificatorie in apposito piano di lottizzazione convenzionata o P.P. esecutivo.

I piani di lottizzazione convenzionati, ovvero i piani particolareggiati ex Art. 27 della legge 1971, potranno essere estesi alla totalità delle zone denominate D ovvero predisposti per programmi

pluriennali di attuazione; in tal caso, dovranno interessare superfici non superiori a 3 Ha. In ogni caso, gli studi urbanistici dovranno essere estesi fino ai confini di zona.

Le strade comunali di collegamento urbano e le strade provinciali e statali non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti ma dovranno essere previste apposite strade di servizio con innesto nella viabilità di collegamento comunale, provinciale o statale inquadrando detta viabilità di servizio attraverso la predisposizione dei predetti piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati.

E' altresì vietata la costruzione di abitazioni civili a meno della quota strettamente necessaria per i servizi di guardiana.

Le prescrizioni di zona per l'edificazione sono le seguenti:

- indice di densità territoriale	max 1,00 mc/mq
- rapporto di copertura	1/3
- indice di fabbricabilità fondiaria	3 mc/mq
- altezza massima	9,00 mt.
- distanza da strade comunali	10,00 mt.
- distanza da strade provinciali	20,00 mt.
- distanza dai confini	6,00 mt.
- superficie minima del lotto	1000 mq
- cessione standard	10%

All'interno dei lotti devono essere predisposte aree per consentire la manovra e la sosta degli automezzi, mezzi di lavoro ed autoveicoli degli addetti. Tali aree dovranno interessare almeno il 20% del lotto.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni anche accessorie addossate ai confini di proprietà, purché le superfici delle stesse non superino i mq. 100 e l'altezza massima non superi, in ogni suo punto, i mt. 3,50.

Art. 15 - ZONA E - AGRICOLA (norme generali)

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

b) fabbricati per agriturismo;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- 0,03 mc/mq per le residenze;

- 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;

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

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

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

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

Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00.

E' data la possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati (purché interdipendenti ai fini dell'attività aziendale) per la determinazione della superficie minima indicata nei commi precedenti. In tal caso è fatto obbligo per il proprietario di trascrivere tale utilizzazione sui registri immobiliari, mentre per l'Ufficio Tecnico Comunale è fatto obbligo di riportare tale utilizzazione su apposita cartografia e su apposito registro.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale.

Per punti di ristoro devono intendersi: bar, ristoranti e tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività sportive e ricreative.

Nel caso di fabbricati per punti di ristoro, la superficie minima di intervento non deve essere inferiore ad Ha 3,00. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt.500, salva diversa deliberazione del Consiglio

Comunale.

~~Le opere al punto a) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 500 mt dal perimetro del centro abitato.~~

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) può essere incrementato fino ad un limite massimo di 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per la prima lavorazione o imballaggio e simili.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque con volumi superiori ai mc 3.000, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell' Assessorato Regionali degli Enti Locali.

I nuovi fabbricati per allevamento zootecnico-intensivi debbono distare almeno mt.50,00 dai confini di proprietà ed avere un rapporto di copertura non superiore al 50%. Detti fabbricati, **come anche le opere di cui al punto a), 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.**

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario di 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500.

Le distanze di cui al comma precedente non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura ed ai loro fabbricati di pertinenza.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e quelli per l'agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra, purché volta alla protezione e forzatura delle colture, necessita della sola autorizzazione edilizia.

L'altezza dei fabbricati ad uso di residenza non potrà superare i ml 7,50; la distanza tra i fabbricati non deve essere inferiore a ml 8,00 mentre la distanza dei fabbricati dai confini, in caso di

arretramento, non potrà essere inferiore a ml. 4,00. Sono ammesse costruzioni accessorie, poste in posizione di poca evidenza e a condizione che presentino volumetria non superiore a 20 mc, per lotti di dimensioni inferiori a 1,00 Ha.

Per tutti i fabbricati di qualsiasi tipo e per gli impianti è obbligatorio il rispetto della distanza dal ciglio stradale prescritta dal D.M. 1 Aprile 1968. Dovranno inoltre essere rispettate le distanze riportate nel D.L. 30 Aprile 1992,n.285, D.P.R. n. 160 Dicembre 1992, n.495 e D.P.R. n. 147, 26 Aprile 1993.

Nelle zone E possono essere redatti piani di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ,ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia.

Questi piani, nel rispetto delle norme generali relative alla zona potranno adottare soluzioni e normative speciali purché inquadrare in modo organico nel contesto della zona.

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche contenute nel Regolamento Edilizio e quelle contenute nelle leggi vigenti per quanto concerne ricoveri per animali, pozzi, concimaie, fosse settiche , non perdenti od impianti depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle , assieme alle concimaie e ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione , è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo , onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di ml 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

E' consentito di individuare,nell'ambito della zona E,aree destinate all'agricoltura come prevalente utilizzo dei suoli,ma con interventi di agriturismo,quale attività collaterale od ausiliaria 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 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto deve essere 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 ad Ha 3.00.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a Ha 3.00 individuata in progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

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

Art.16 - ZONA E - SOTTOZONE E1, E2, E5.

In funzione delle caratteristiche produttive agricole la zona E viene suddivisa nelle seguenti sottozone:

E1) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

E2) Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

E5) Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Art. 17 - ZONA F – TURISTICA (norme generali)

Le zone F (turistiche) costituiscono le porzioni di territorio prevalentemente destinate a residenza stagionale, ivi comprese le aree necessarie alla salvaguardia ed alla valorizzazione in vista di una fruizione per il tempo libero, per la presenza di particolari manufatti, associazioni vegetali, caratteri naturali e morfologici.

Gli interventi edificatori, le infrastrutturazioni, e tutto quanto comporta trasformazione degli assetti del suolo sono subordinati alla formazione di piani di lottizzazione, per le sole parti che non contrastino con le disposizioni del presente P. U. C. che in ogni caso prevalgono sulle precedenti.

Gli interventi ammessi riguardano la residenza temporanea, le strutture alberghiere e paralberghiere con le necessarie attrezzature ed impianti, nonché tutte le opere rivolte alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio ambientale.

Art. 18 - ZONA F (aree di interesse turistico)

Ricadono nella sottozona F le aree destinate alla residenza temporanea, con le relative pertinenze di servizi, localizzate in prossimità del lago Omodeo.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono essere coordinati con lottizzazioni convenzionate che

interessino superfici non inferiori a due ettari.

In questa sottozona è previsto l'insediamento edificatorio, a fini residenziali - alberghiero e para-alberghiero nonché infrastrutturazioni ed opere di asservimento per un corretto sfruttamento ambientale della zona fronte lago, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario	max 0,75 mc/mq
- rapporto di copertura	1/5
- distacchi dai confini	5,00 mt
- altezza massima alla gronda per i fabbricati residenziali	5,00 mt
- altezza massima alla gronda per gli insediamenti alberghieri	10,00 mt
- distacchi dalla strada provinciale	20,00 mt
- distacchi dalle strade comunali e dalle strade di lottizzazione	8,00 mt
- lotto minimo per le case singole	600 mq
- lotto minimo per le case a schiera	350 mq

Nel caso di "residence", la quantità di superficie di lotto minimo è riducibile a mq. 300 mentre gli altri indici edilizi, fermo restando l'indice fondiario di 0,75 mc/mq, saranno i seguenti:

- rapporto di copertura	1/3
- - H max	6,00 mt
- - Distacco dalla strada	3,00 mt
- - Distacco dai confini (per pareti non finestrate)	2,00 mt
- - fronte max delle schiere	fino a mt. 50.

La quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nella predisposizione di piani di lottizzazione è stabilita in misura del 50% della superficie territoriale; almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

La localizzazione di tali spazi dovrà essere concordato con l'Amministrazione in apposito studio di fattibilità. Per questa sottozona sono, inoltre, valide le seguenti prescrizioni:

- la facoltà di costruire in aderenza, è ammessa solo per le case abbinate aventi caratteristiche architettoniche di omogeneità a condizione che non si creino fronti continue superiori a mt. 40,00. In questo caso, nella condizione di formazione di piccoli alloggi per vacanza gravitanti in un unico complesso condominiale, è accettabile un taglio di lotti a superficie inferiore a quella prevista per il lotto minimo delle case a schiera;

- non sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà in difformità da quanto previsto nel punto precedente;
- sono ammessi fabbricati ad uso abitazione, per attrezzature ricettive, ricreative e di interesse generale;
- è fatto assoluto divieto per le installazioni industriali;
- all'interno dei lotti deve essere prevista un'area libera per il parcheggio in misura non inferiore ad 1,00 mq/10 mc di costruzione;
- le parti libere del lotto devono essere rimboschite con vegetazione di alto fusto nella misura minima di 1 albero per ogni mq 50 di lotto,
- le recinzioni dovranno essere "a giorno", con esclusione dei fabbricati in cemento e le reti metalliche,
- le finiture esterne degli edifici dovranno utilizzare intonaco ed i materiali tradizionali "a vista" (pietra locale e laterizi),
- le coperture dovranno essere esclusivamente in laterizio (coppi - portoghesi),
- non sono ammessi materiali di finitura esterna in PVC (pluviali - gronde - recinzioni - tubature),
- le coloriture delle facciate dovranno armonizzarsi con le preesistenze paesaggistiche ed ambientali al fine di garantire il mantenimento dell'ambiente naturale della zona.

I progetti relativi dovranno contenere un'adeguata documentazione fotografica, i particolari architettonici e di finitura, la pratica edilizia relativa dovrà essere presentata all'Assessorato Regionale alla P.I., Beni AAAS e riportare il Nulla Osta ai sensi della legge 29 6 1939 n 1497 preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 19 - ZONA G – AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI (norme generali)

Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti per servizi tecnologici quali magazzini per ricovero attrezzatura, depuratore, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili, darsene, porticcioli ecc.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Ferma restando la destinazione per interesse pubblico l'Amministrazione Comunale può concedere per convenzione interventi di iniziativa privata intesi a realizzare attrezzature o impianti di pubblico interesse (parcheggi o impianti di pubblico servizio), previa approvazione di piano attuativo.

Art. 20 - ZONA G1 – CIMITERO

Questa sottozona individua quella parte del territorio adibita a servizi di interesse generale a carattere pubblico (area cimiteriale).

Art. 21 - ZONA G2 – SERVIZI GENERALI A CARATTERE SOVRACOMUNALE

La zona **G2** potrà essere edificata per impianti e servizi d'interesse generale pubblici o privati, quali attività sportive e ricreative, culturali, di ristorazione, d'intrattenimento e spettacolo, impianti, strutture e/o attrezzature a carattere socio-sanitario e per la collettività ecc.

Il Comune può concedere l'autorizzazione per la predisposizione di piani attuativi d'iniziativa privata intesi a realizzare attrezzature o impianti di pubblico interesse, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale della finalità dell'iniziativa che sarà rivolta al servizio della collettività e che sia da considerare sostitutiva della pubblica iniziativa.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,80 mc/mq.

Il comparto minimo di intervento non dovrà risultare inferiore a 10000 mq.

I piani attuativi saranno predisposti come piani di lottizzazione.

Le aree per le dotazioni d'uso pubblico da cedere al Comune saranno riservate in misura non minore del 15% della superficie territoriale.

Per le distanze dal confine e tra i fabbricati si osserveranno le norme stabilite per la zona C.

L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a 9,00 m, elevabile secondo le esigenze e sentito il parere del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 22 - ZONA G3 – IMPIANTI TECNOLOGICI A “SU PRANU”

Questa sottozona individua le parti del territorio nelle quali trovansi localizzate o dovranno trovare localizzazione gli impianti tecnologici quali ad es. strutture per approvvigionamento idrico, magazzini per ricovero attrezzature, ecc, asserviti alle infrastrutture urbane o agli insediamenti agrozootecnici.

Art. 23 - ZONA G4 – DEPURATORE

In questa sottozona è ubicato l'impianto di depurazione dell'abitato. E' vietata l'edificazione

per uso residenziale e qualunque modificazione del territorio dovrà avvenire nel rispetto dell'ambiente circostante e comunque avere il preventivo N.O. ai sensi della L. 26.06.1939 n. 1497 dell'Assessorato Regionale alla P.I., Beni A.A.A.S preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.

Art. 24 - ZONA G5 – IMPIANTI TECNOLOGICI FRONTE LAGO

In questa sottozona è vietata l'edificazione per uso residenziale e qualunque modificazione del territorio dovrà avvenire nel rispetto dell'ambiente circostante e comunque avere il preventivo N.O. ai sensi della L. 26.06.1939 n. 1497 dell'Assessorato Regionale alla P.I., Beni A.A.A.S preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.

L'Amministrazione Comunale può concedere per convenzione interventi di iniziativa privata intesi a realizzare attrezzatura o impianti di pubblico interesse (parcheggi o impianti di pubblico servizio, pontili, darsene, porticcioli e/o strutture per lo sfruttamento del lago e simili), previa approvazione di piano attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo.

Art. 25 - ZONA G6 – IMPIANTI TECNOLOGICI A “OLECCA” E “LIVÒ”

Questa sottozona individua e localizza le parti di territorio soggette, per la particolare posizione panoramica e per l'esposizione, situata a valle dell'abitato, alla piantumazione ed al rimboschimento con essenze indigene, per la destinazione a parco.

E' vietata l'edificazione per qualsiasi uso e qualunque modificazione del territorio dovrà avvenire nel rispetto dell'ambiente circostante e comunque avere il preventivo N.O. ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497 dell'Assessorato Regionale alla P.I., Beni A.A.A.S preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.

Sono consentite opere di riordino e recinzione dell'area con muretti a secco in pietra locale, per terrazzamenti e chiudende.

L'area così definita verrà destinata a parco pubblico per la salvaguardia ambientale ed il tempo libero.

Art. 26 - ZONE H - SALVAGUARDIA

In questa zona sono comprese le parti di territorio che rivestono particolare interesse per la collettività per la tutela di alcune zone adiacenti all'abitato.

Art. 27 - ZONE H1 – RISPETTO CIMITERIALE

Rappresenta la zona di rispetto cimiteriale e quella attorno al depuratore per cui l'edificazione è regolamentata dal T.U. sulle leggi sanitarie. E' prevista, inoltre, la definizione del vincolo cimiteriale previsto nel rispetto di mt 200 di raggio Per le zone H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della legge 06.08.1967, n.765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Art. 28 - ZONE H2 – RISPETTO MONUMENTALE

In queste zone è vietato qualsiasi modificazione del territorio compresa l'edificazione ad uso agricolo. Gli interventi di miglioramento fondiario possono aversi solo con N.O. della Soprintendenza ai Beni A.A.A e S delle province di Cagliari e Oristano e il preventivo N.O. ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497 dell'Assessorato Regionale alla P.I., Beni A.A.A.S preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.

Art. 29 - ZONA S: SERVIZI GENERALI

Comprende le aree per attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino e si distinguono in :

- 1) ZONA S1 - Comprende le aree e gli edifici per attrezzature scolastiche;
- 2) ZONA S2 - Comprende le aree e gli edifici di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T. protezione civile, ecc.) ed altre.
- 3) ZONA S3 - Comprende le zone per attrezzature, impianti sportivi e verde attrezzato;
- 4) ZONA S4 - comprende le aree per parcheggi pubblici.

Per tutte le zone S è prescritto l'indice fondiario massimo di 3,00 mc/mq, con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della Legge 06.08.1967, n.765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Art.30 - VIABILITA' NEL TERRITORIO

La larghezza delle sezioni stradali possono essere così stabilite:

- a) larghezza minima di ml. 12,00 per viabilità principale di interesse intercomunale;
- b) larghezza minima di ml. 8,00 per viabilità secondaria del centro abitato;
- c) larghezza minima di ml. 6,00 per viabilità di servizio e penetrazione ai fondi

Art. 31 - VIABILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Per gli allineamenti nella zona B valgono le prescrizioni previste nell'art. 10 e quelle fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

Per i nuovi allineamenti nella zona B sono previste sezioni stradali minime di ml. 8,00.

Nelle zone C di nuova espansione le sezioni stradali minime saranno di ml. 10,00 per la viabilità principale e di ml 8,00 per la viabilità secondaria.

Art. 32 - PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

In tutte le zone omogenee diverse dalla B, ove si ravvisassero gli estremi per l'applicazione, è obbligatorio il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. del 1.04.1968 e successive integrazioni e modificazioni, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale con le eccezioni previste dalle norme regionali.

Dovranno essere inoltre rispettate le distanze riportate nel D.L. 30 Aprile 1992,n.285, D.P.R. 16 Dicembre 1992, n.495 e D.P.R. 26 Aprile 1993,n.147.

Art.33 - STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

I progetti,piani e programmi di trasformazione urbanistica e territoriale suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico-ambientale sul territorio sono sottoposti a previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale.

In tutti i casi in cui è prescritta la verifica di compatibilità paesistico ambientale,i proponenti soggetti pubblici o privati,debbono produrre i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta iniziativa di piano od edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito dell'oggetto dell'intervento che dei luoghi di più alta area ad esso circostanti,con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dello specifico intervento proposto,avuto particolare riguardo,per il contesto in considerazione,ai valori naturalistici,ai beni storici e culturali,agli aspetti percettivi,alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità ,al rischio idrogeologico;
- c) caratteristiche del proposto progetto,piano o programma,ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti della proposta iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti

ambientali;

e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Lo studio di impatto ambientale sarà oggetto di attento esame da parte dell'Amministrazione Comunale che valuterà l'impatto e suggerirà eventuali correzioni al progetto prima di consentirne l'attuazione

Si richiamano le principali disposizioni di legge che disciplinano la materia:

L.29/6/1939, n.1497, L.1/6/1939, n.1089, L.8/8/1985, n.431, D.M. 21/9/1984, L.8/7/1986, n.349, L.R. 7/6/1989, n.30, D.P.C.M. n.377/1988 e n.27 dicembre 1988.

Art.34 - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 3 della L. 21.12.1955, n. 1357, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può concedere la Concessione Edilizia in deroga alle norme del presente Regolamento ed alle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici pubblici e di impianti di interesse pubblico, come alberghi, case di riposo, impianti ricreativi e sportivi, ecc.