

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) - OVODDA

L. R. 22 Dicembre 1989 N° 45

PARTE I - GENERALITA'

ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale completano ed integrano quelle del Regolamento Edilizio; esse sono valide in tutto il territorio comunale.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni od ampliamenti di qualsiasi entità o natura devono essere osservate le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona secondo la suddivisione del territorio comunale operata dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

ART. 2 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, macelli e depositi all'aperto.

E' consentita invece l'edificazione di edifici pubblici o di pubblico interesse (uffici, alberghi, ristoranti, cinema, luoghi di divertimento e svago, supermercati, ecc.); in questo caso, l'edificazione è subordinata alla dotazione di aree sufficienti, anche di proprietà privata ma accessibile al pubblico, per parcheggi nella misura del 30% dell'area coperta.

Sono altresì consentiti studi professionali, negozi e pubblici esercizi, autorimesse, magazzini non molesti, botteghe artigianali purché non moleste nonché compatibili e commisurate alle residenze e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro delle abitazioni.

Per quanto riguarda i negozi e gli esercizi pubblici in genere l'Amministrazione si riserva di limitarne il numero caso per caso, in base al piano della rete di vendita comunale di cui alla legge n. 426 del 11/06/1971 e successive modifiche ed integrazioni.

L'altezza minima utile dei locali adibiti ad abitazione non può essere inferiore a ml. 2,70.

L'altezza minima utile dei locali adibiti ad uso commerciale non può essere inferiore a ml. 2,80.

ART. 3 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale contiene:

a) gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati sulla base dei fabbisogni accertati e delle prevedibili risorse;

b) l'individuazione delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti esistenti o programmati, la dotazione minima ed inderogabile di impianti, attrezzature e servizi pubblici;

c) le direttive per le tipologie edilizie e le caratteristiche d'intervento nelle singole zone omogenee;

d) l'individuazione delle aree da sottoporre a particolari vincoli per la tutela delle risorse ambientali e territoriali;

e) la previsione del fabbisogno decennale di abitazioni, servizi e attrezzature;

f) la individuazione delle aree destinate a residenze ed alle attività produttive; la suddivisione delle aree a destinazione agricola in zone omogenee sotto il profilo delle potenzialità d'uso e loro limitazioni; le aree da destinare a servizi pubblici.

ART. 4 - CARTOGRAFIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale, per quanto concerne la cartografia comprende:

a) una planimetria generale in scala 1:10000 estesa a tutto il territorio comunale e comprensiva anche delle fasce marginali dei Comuni contermini, nella quale sono illustrate le fondamentali previsioni del Piano e individuate le situazioni di fatto, ed inoltre individuate le zone F di interesse turistico.

b) una planimetria su carta aerofotogrammetrica in scala almeno 1:2000 relativa all'aggregato urbano con la indicazione e la individuazione delle Zone Omogenee residenziali e non residenziali

(A, B, C, D), dei servizi cittadini esistenti, e delle aree vincolate da destinare a nuovi servizi (Zone S) o aree di Rispetto (Zone H), per il soddisfacimento degli standard urbanistici minimi;

c) una planimetria su carta catastale in scala almeno 1:2000 relativa all'aggregato urbano con l'indicazione e la individuazione delle Zone Omogenee residenziali e non residenziali (A, B, C, D), dei servizi cittadini esistenti, e delle aree vincolate da destinare a nuovi servizi (Zone S) o aree di Rispetto (Zone H), per gli stessi scopi di al comma precedente, ma finalizzata alla restituzione dei certificati di destinazione urbanistica;

d) una planimetria in scala 1:2000 delle zone Artigianali esterne all'abitato;

e) una planimetria in scala 1:2.000 della Zona Taloro;

f) una planimetria in scala 1:200 della viabilità e servizi;

g) una relazione illustrativa dei criteri e dei dati di riferimento per la elaborazione del Piano;

h) le Presenti Norme di Attuazione con la integrazione delle tabelle in cui sono precisati i parametri per ciascuna zona, le altezze minime e massime delle costruzioni, i distacchi dei fabbricati dai confini, dagli assi stradali e dagli altri fabbricati, i rapporti di copertura, gli indici di edificabilità, le destinazioni edilizie ammesse, e le verifiche degli standard urbanistici relativi alle singole zone omogenee.

i) dal Regolamento Edilizio;

l) Carte Tematiche e relative relazioni.

Il Piano Urbanistico Comunale si attua mediante:

1) il Piano Particolareggiato

2) il Piano di Lottizzazione convenzionata

3) il Piano per gli Insediamenti Produttivi

4) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

5) le Concessioni ed autorizzazioni edilizie

Gli strumenti di cui ai punti 1) 2) 3) 4) sono approvati secondo le procedure di cui all'articolo 20 della Legge Regionale 22/dicembre 1989 N° 45, in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 , e secondo i contenuti di cui alle Leggi 17 agosto 1942 N° 1150, 18 aprile 1962 N° 167, e 22 ottobre 1971 N° 865 e successive modifiche ed integrazioni.

L'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia nel territorio comunale sono soggette di norma a Concessione Edilizia da parte del Sindaco, che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ed essa relativi, in base alle leggi vigenti, o ad Autorizzazione Edilizia.

Per gli effetti della Legge 15/maggio/1997 n. 127, Articolo 6, comma f) le concessioni edilizie e le autorizzazioni, di cui al punto precedente, sono rilasciate dai Responsabili dei Servizi.

a) sono soggette a concessione edilizia le opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale ai sensi dell'articolo 1 della Legge 28/1/1977 N° 10;

b) sono soggette ad autorizzazione edilizia le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, le recinzioni di terreni, e quanto indicato nell'articolo 13 della Legge Regionale 11/ottobre/ 1985 n° 23.

c) l'esecuzione degli interventi di cui al punto 2), cioè le lottizzazioni di aree da parte di privati singoli o associati, secondo le prescrizioni di zona o di vincolo indicate nel Piano Urbanistico Comunale sono sottoposte oltre che alle norme sopracitate alle seguenti limitazioni:

Qualora i privati proprietari dei terreni nelle Zone " C " di Espansione non provvedano alla lottizzazione di detti terreni entro un periodo di anni uno, e qualora esistano le condizioni oggettive di urgenza per il reperimento di aree edificabili, il Comune dopo aver invitato i proprietari a procedere nei modi previsti dalla Legge alla Lottizzazione di detti terreni, come previsto dal Regolamento Edilizio, procede alla Lottizzazione d'ufficio con le modalità previste dalla legislazione vigente, previa ripartizione delle spese a carico dei proprietari.

PARTE II - ZONIZZAZIONE.

ART. 5 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO.

Il territorio del Comune di OVODDA risulta suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- **Zona A:** **Centro Storico**

- **Zona B:** **Completamento**
 - Sottozona B1: Completamento interno.
 - Sottozona B2 : Completamento esterno.
 - Sottozona B3 : Completamento esterno.

- **Zona C:** **Espansione Residenziale**
 - Sottozona C1 : zona di Espansione ed I.A.C.P.;
 - Sottozona C1A: zona di Espansione ;

- **Zona D:** **Artigianale**
 - zona D1 : zona artigianale GHILIDDOE
 - zona D2 : zona artigianale (P.I.P.)
 - zona D3 : zona artigianale AGROALIMENTARE (P.I.P.)
 - zona D4 : zona artigianale esistente

- **Zona E :** **Agricola e silvo-pastorale**
 - sottozona E2 : Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva
 - sottozona E3 : Aree agricole ad elevata frammentazione aziendale
 - sottozona E4 : Aree agricole ad elevata concentrazione insediativa
 - sottozona E5 : Aree marginali per l'attività agricola
 - sottozona E6 : Aree comprendenti Biotipi meritevoli di conservazione

- **Zona F :** **Di interesse turistico**

- **Zona H :** **Di vincolo e tutela ambientale**
 - Sottozona H1 : Vincolo cimiteriale.
 - Sottozona H2: Vincolo per impianto di depurazione
 - Sottozona H3 : Vincolo di rispetto fluviale
 - Sottozona H4 : Vincolo per impianto di depurazione
 - Sottozona H5 : Vincolo di rispetto per monumenti archeologici.
 - Sottozona H6 : Tutela paesaggistica, ambientale, monumentale, naturalistica.
 - Sottozona H7 : Tutela per rispetto stradale.
 - Sottozona H8 : vincolo di rispetto idrogeologico e geologico .

- **Zona S :** **Servizi cittadini**
 - Sottozona S1 : Servizi per l'istruzione.
 - Sottozona S2 : Servizi e attrezzature di interesse comune (municipio, centro sociale, uffici ASL etc.)
 - Sottozona S3 : Verde pubblico, sport, piazze, municipio
 - Sottozona S4 : Parcheggi pubblici.

ART. 6 - ZONA A CENTRO STORICO

Sono comprese in questa zona le parti del territorio interessati da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, ambientale e tradizionale, e le porzioni di essi, comprese le relative aree di pertinenza che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il trattamento di questa zona è indirizzato soprattutto alla conservazione della fisionomia ambientale nel suo valore urbanistico, edilizio e tipologico.

Gli edifici infatti, se presi singolarmente, non hanno particolare importanza architettonica, ma nell'insieme creano un tessuto urbano caratteristico che merita di essere conservato.

Essa è caratterizzata da una tessitura viaria mossa e irregolare con strade che tendono in molti punti a divenire viottoli non carrabili con pendenze da basse a medie, ed in alcuni casi a forte pendenza; sulle strade si affacciano gli edifici prevalentemente a schiera o in linea su uno, due o al massimo tre piani.

In questa zona, in assenza di Piano Particolareggiato, sono consentite le operazioni di risanamento statico e conservativo, le manutenzioni ordinarie e straordinarie; sono altresì consentite le variazioni di destinazione d'uso per la trasformazione in locali commerciali quali piccoli negozi, bar, tavole calde e simili.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni anche a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona, che potrà essere verificato anche a livello di subzone (isolati o gruppi di isolati) che abbiano caratteristiche di omogeneità edilizia ed urbanistica, nel pieno rispetto delle prescrizioni dello stesso Piano Attuativo sia volumetrico che tipologico.

L'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, che nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni non può superare le altezze degli edifici circostanti preesistenti, computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Le distanze tra gli edifici, nel caso di interventi di risanamento e ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico o ambientale.

Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo la possibilità di ricostruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt. 4,00.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentite le costruzioni con schemi a cortile chiuso, in alternativa a quelle classiche, purché realizzate con materiali tipici ed esclusivi della Barbagia.

Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera $\geq 1/3$ della superficie del lotto.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, che potrà essere riservata anche nella parte retrostante purchè di facile accesso; qualora la superficie del lotto o del fabbricato esistente non sia tale da garantire la realizzazione di una residenza di superficie adeguata (maggiore di 45 mq. Utili) è consentita la possibilità della dotazione di aree di sosta e parcheggio in lotti adiacenti o facilmente raggiungibili (entro 100 metri di distanza), tali aree saranno vincolate con atto unilaterale d'obbligo a destinazione permanente a parcheggio per l'alloggio sopra precisato.

ART. 7 - ZONA B1 - COMPLETAMENTO INTERNO. (IF= 2.50 MC/MQ).

L'intera zona è sottoposta a normativa del Piano Particolareggiato.

Sono comprese in questa zona le parti di abitato totalmente o parzialmente edificate che pure essendo del vecchio nucleo urbano non hanno le caratteristiche della Zona A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessiva, verificando tale rapporto entro comparti non superiori a 5000 mq., tale superficie può essere elevata fino a 10000 mq. in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

Essa è caratterizzata da un tessuto viario molto irregolare, con tratti di strada spesso abbastanza stretti e tortuosi, nei quali esiste una tipologia edilizia in prevalenza unifamiliare a schiera con due o più piani fuori terra.

In detta zona si prescrive, attraverso interventi coordinati, la regolarizzazione delle sezioni viarie al fine di ottenere strade di almeno 6,00 mt. di larghezza.

Per questa zona è prevista in sede di piano particolareggiato una densità fondiaria di 2.50 mc/mq..

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo isolato, a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra le pareti finestrate.

E' peraltro consentito l'arretramento del filo strada, a condizione che siano risolti architettonicamente i rivolti di prospetto con gli edifici adiacenti; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggio o verde.

L'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni è regolata dalle prescrizioni del PP

Nelle aree 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 mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o ad una soluzione tecnica inaccettabile il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Qualora non si costruisca in aderenza con i lotti confinanti la distanza minima dai confini deve essere di mt. 4,00, tale distanza potrà ridursi nel caso venga stipulata, tra i proprietari confinanti, apposita convenzione in cui entrambi garantiscano che la distanza minima tra i fabbricati con pareti finestrate non risulterà comunque inferiore a mt. 8,00; nel caso di pareti cieche tale distanza potrà essere ridotta fino a metri 6,00 sempre previo accordo tra i proprietari.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentite tipologie con cortile chiuso, purché realizzate con materiali tipici ed esclusivi della Barbagia, e nel rispetto delle norme di cui all'articolo 31 e 77 del Regolamento Edilizio.

Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera \geq 1/3 della superficie del lotto.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq. 1,00 ogni 10 mc. di costruzione, che potrà essere riservata anche nel cortile retrostante purchè di facile accesso.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario previsto, e non superino l'altezza di mt. 3,00.

In tutte le zone omogenee B1, la distanza delle nuove costruzioni dall'asse stradale, non potrà essere inferiore a metri lineari 4.00;

Il terreno, reso libero sul fronte strada, per una profondità pari a quella dei marciapiedi circostanti, è ceduto al patrimonio del Comune per uso pubblico a titolo gratuito; la volumetria da esso derivata, è valutabile per intero per i fini edificatori, a favore del lotto.

Sono fatti salvi gli eventuali allineamenti con costruzioni preesistenti, nel caso che gli spazi resi liberi dall'arretramento non siano compatibili con le aree circostanti.

L'indice di copertura massimo consentito è pari ai 1/2 della superficie del lotto.

La superficie minima del lotto è fissata in 200 mq.; per i lotti interclusi, qualora il lotto abbia superficie inferiore, ma comunque superiore a 100 mq, per consentire unità edilizie adeguate, si può consentire un indice di copertura maggiore di quello stabilito di $\frac{1}{2}$.

ART. 8 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO ESTERNO. (IF=2.16 MC/MQ)

L'intera zona è sottoposta a normativa del Piano Particolareggiato.

Sono comprese in questa zona le parti dell'abitato totalmente o parzialmente edificate comprendente edifici o interi isolati di costruzione abbastanza recente. Essa è caratterizzata da un tessuto viario già completamente definito negli allineamenti, con tratti di strada generalmente poco uniformi e con larghezze medie intorno ai mt. 6,00 - 7,00 .

In essa si riscontra un'edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali verso tipologie di impianto cittadino, con preferenza per la tipologia isolata generalmente unifamiliare.

L'indice di copertura non potrà in nessun caso superare i 1/2 della superficie del lotto; l'indice di fabbricabilità dovrà essere contenuto nei 2.16 mc./mq.

Sulle vie principali, la distanza delle nuove costruzioni dall'asse stradale, non potrà essere inferiore a metri lineari 5.00; sono fatte salve le costruzioni con allineamenti già predefiniti (nel caso di costruzioni in aderenza).

Il terreno, reso libero sul fronte strada a seguito di arretramento, e per una profondità di metri lineari 1.00, è ceduto al patrimonio del Comune per uso pubblico a titolo gratuito; la volumetria da esso derivata, è valutabile per intero per i fini edificatori, a favore del proprietario del lotto.

Nelle altre strade gli edifici possono sorgere a filo strada ed esser del tipo isolato, a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi fra le pareti finestrate. Possono essere anche arretrati rispetto al filo strada a condizione che siano risolti architettonicamente tutti i prospetti; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggio o verde.

Le altezze dei nuovi edifici o delle sopraelevazioni non possono superare quelle consentite dalle norme sui distacchi degli edifici e comunque non possono superare mai i mt. 8.00 sul fronte strada principale, e in caso di forte pendenza metri 10.50 a valle e 8.00 a monte della costruzione.

La distanza minima assoluta prescritta tra pareti finestrate non deve essere inferiore a mt. 8.00.

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

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

Qualora non si costruisca in aderenza con i lotti confinanti la distanza minima dai confini deve essere di mt. 4,00.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentite tipologie con cortile chiuso, purché realizzate con materiali tipici ed esclusivi dell'area della Barbagia, e nel rispetto delle norme di cui all'articolo 31 e 77 del Regolamento Edilizio.

Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera \geq 1/3 della superficie del lotto.

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto in funzione della sistemazione della zona; non possono superare l'altezza di mt. 3.00 ma possono essere adiacenti al confine del lotto.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purché in luogo facilmente accessibile, pari a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc. di costruzione.

Nel caso di edifici isolati nel lotto, le recinzioni dello stesso non devono superare i metri 2,20 di altezza sul fronte prospiciente la strada (di cui m. 1.50 a parete cieca e l'altra ad aria passante).

L'indice di copertura massimo consentito è pari ai 1/2 della superficie del lotto.

ART. 9 - ZONA B3 - COMPLETAMENTO ESTERNO. (IF=1.87 MC/MQ)

L'intera zona è sottoposta a normativa del Piano Particolareggiato.

Sono comprese in questa zona le parti dell'abitato totalmente o parzialmente edificate comprendente edifici o interi isolati di costruzione abbastanza recente. Essa è caratterizzata da un

tessuto viario già completamente definito negli allineamenti, con tratti di strada generalmente poco uniformi e con larghezze medie intorno ai mt. 6,00 - 7,00 .

In essa si riscontra un'edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali verso tipologie di impianto cittadino, con preferenza per la tipologia isolata generalmente unifamiliare.

L'indice di copertura non potrà in nessun caso superare i 1/2 della superficie del lotto;

l'indice di fabbricabilità dovrà essere contenuto nei 1.87 mc./mq.

Sulle vie principali, la distanza delle nuove costruzioni dall'asse stradale, non potrà essere inferiore a metri lineari 5.00; sono fatte salve le costruzioni con allineamenti già predefiniti (nel caso di costruzioni in aderenza).

Il terreno, reso libero sul fronte strada a seguito di arretramento, e per una profondità di metri lineari 1.00, è ceduto al patrimonio del Comune per uso pubblico a titolo gratuito; la volumetria da esso derivata, è valutabile per intero per i fini edificatori, a favore del proprietario del lotto.

Nelle altre strade gli edifici possono sorgere a filo strada ed esser del tipo isolato, a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi fra le pareti finestrate. Possono essere anche arretrati rispetto al filo strada a condizione che siano risolti architettonicamente tutti i prospetti; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggio o verde.

Le altezze dei nuovi edifici o delle sopraelevazioni non possono superare quelle consentite dalle norme sui distacchi degli edifici e comunque non possono superare mai i mt. 7.50 sul fronte strada principale, e in caso di forte pendenza i metri 9.50 a valle e 7,50 a monte della costruzione.

La distanza minima assoluta prescritta tra pareti finestrate non deve essere inferiore a mt. 8.00.

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

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

Qualora non si costruisca in aderenza con i lotti confinanti la distanza minima dai confini deve essere di mt. 4,00.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentite tipologie con cortile chiuso, purché realizzate con materiali tipici ed esclusivi della Barbagia, e nel rispetto delle norme di cui all'articolo 31 e 77 del Regolamento Edilizio.

Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera $\geq 1/3$ della superficie del lotto.

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto in funzione della sistemazione della zona; non possono superare l'altezza di mt. 3.00 ma possono essere adiacenti al confine del lotto.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purché in luogo facilmente accessibile, pari a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc. di costruzione.

Nel caso di edifici isolati nel lotto, le recinzioni dello stesso non devono superare i metri 2,20 di altezza sul fronte prospiciente la strada (di cui m. 1.50 a parete cieca e l'altra ad aria passante).

L'indice di copertura massimo consentito è pari ai 1/2 della superficie del lotto.

ART. 10 - ZONA C1 e C1A - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Il presente articolo detta le norme da applicare nelle zone di espansione residenziale individuate come C1 e come C1A.

- Le zone **C1** si compongono di due aree distinte, di cui una di espansione residenziale periferica ineditata, e un'altra interna al centro urbano già edificata da parte dell'I.A.C.P. in conformità alle prescrizioni del relativo Piano Attuativo approvato con delibera del Commissario Prefettizio con i poteri del consiglio comunale n. 14 del 18.02.1997. Per quanto concerne quest'ultima area si prevedono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.
- La Zona **C1A** è situata immediatamente sopra la Zona "A" e risulta interclusa alla Zona "B2".

Le zone C1e C1A (nuova espansione), sono destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali unitari, per i quali sono necessari interventi urbanistici coordinati, è consentita la previsione di attività produttive e terziarie purchè compatibili e commisurate alla residenza; in tal senso l'edificazione è consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di un piano di lottizzazione convenzionato.

Il comparto minimo lottizzabile autonomamente e così di seguito individuato:

- Per le Zone **C1**, il comparto minimo non deve essere inferiore a 10.000 mq. senza soluzione di continuità;
- Per la Zona **C1A**, trovandosi interclusa alla Zona B2 e a ridosso della Zona A, sono consentite lottizzazioni con comparto minimo inferiore a 10.000 mq.

E' tuttavia necessario, prima di procedere al Piano di Lottizzazione, estendere lo studio per l'assetto viario e la localizzazione dei servizi pubblici all'intero comparto C, come individuate nelle planimetrie del PUC.

Il piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superficie fondiaria), quelle per la viabilità, per il parcheggio e la sosta pubblici, per i servizi e il verde pubblico.

La densità territoriale massima ammissibile nella zona è di 1,00 mc/mq, mentre la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 ab/ha.

La ripartizione della superficie della zona deve essere così effettuata:

- Superficie fondiaria massima 60 %
- Aree per l'istruzione S1 5 % pari a 10 mq/ab
- Aree di interesse comune S2 10 % pari a 10 mq/ab
- Aree a verde attrezzato S3 5 % " " 5 "
- Aree per parcheggi pubblici S4 5 % " " 3% "
- Aree per la viabilità di zona 15 %

Nella zona di espansione residenziale, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni si possono adottare tipologie edilizie libere purchè la soluzione urbanistico-compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio dell'aggregato urbano.

Nelle zone C sono previste le seguenti norme :

- a) Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani di lottizzazione con un massimo che comunque non potrà superare i mt. 6,50; non sono consentite tipologie di edifici su pilotis.
- b) La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno mt.10.00.

In ogni caso tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La distanza dei fabbricati dall'asse stradale non deve essere inferiore a mt. 5,00.

c) Non sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà salvo che per le case a schiera e/o abbinata; l'arretramento minimo dai confini deve essere di mt. 5,00 dai confini non prospicienti le strade e di mt. 3,00 sul ciglio stradale.

La facoltà di costruire in aderenza è ammessa solo per case abbinata e/o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee purchè non abbiano a crearsi fronti continui di lunghezza superiore a mt. 24 per le case abbinata e a mt. 60 per quelle a schiera.

d) Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere al massimo 1/3 per le case a schiera e per quelle isolate uno o plurifamiliari.

e) La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in mq. 300 per le case a schiera e mq. 400 per le case isolate.

Nelle zone C, sono consentite tipologie con cortile chiuso, purché realizzate con materiali tipici ed esclusivi della Barbagia, e nel rispetto delle norme di cui all'articolo 31 e 77 del Regolamento Edilizio.

f) All'interno del lotto non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente.

g) Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purché in luogo facilmente accessibile, pari a mq. 1,00 per ogni 10 mc. di costruzione; nel caso di edifici a pilotis tali spazi possono essere presi anche nella zona dei pilotis.

h) Nel caso di edifici isolati nel lotto o a schiera arretrata rispetto il filo strada, le recinzioni sul fronte prospiciente la strada devono essere a giorno, e tassativamente in pietrame lavorato faccia vista.

i) E' fatto obbligo della sistemazione a verde degli spazi, di pertinenza degli edifici, non utilizzati.

l) Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente P.U.C. i proprietari delle aree dovranno presentare il Piano di Lottizzazione. Tuttavia, anche prima di tale termine, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, qualora sussistano i motivi di urgenza ed indifferibilità, su motivata delibera della Giunta Municipale, entro anni uno, i proprietari delle aree comprese nelle zone di espansione "C", sono obbligati a presentare, per le approvazioni di rito, il relativo Piano di Lottizzazione, nei limiti e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio Comunale, e secondo i vincoli imposti dal presente articolo.

Il non rispetto della precedente disposizione costituisce grave motivo di inerzia, ed autorizza implicitamente il Comune all'esercizio in deroga del potere sostitutivo; pertanto il Comune può procedere senza indugio alla stesura del Piano di Lottizzazione d'Ufficio, o in alternativa alla individuazione di nuove aree edificabili, all'esterno del perimetro del Piano Urbanistico Comunale in vigore, riclassificando dette aree "C" in zone omogenee non più edificabili, e ciò senza gli stessi proprietari possano vantare ricompense o risarcimenti di nessun genere.

Le aree di cessione devono essere accorpate e scelte di comune accordo con il Comune di Ovodda.

ART. 11 - ZONA D1 - ARTIGIANALE (Lottizzazione già approvata).

(Articolo riformulato con le indicazioni della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, della R.A.S. e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 27/04/2007)

La zona D1, localizzata lungo la S.S. 128 (località GHILIDDOE), ha una superficie di ha. 6.41.32.

La destinazione della zona D1 sono gli insediamenti produttivi a carattere artigianale e piccolo industriale, i depositi e gli impianti, e in maniera specifica gli insediamenti per le attività moleste o inquinanti, mattatoio.-

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, all'infuori di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia e i titolari dell'attività, nella misura massima di una abitazione (120 mq. di superficie netta al massimo) per lotto.

Disposizioni particolari per la zona D1:

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 1.50 mc/mq

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 2.00 mc/mq

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO: i proprietari o i consorzi di proprietari sono tenuti a presentare uno strumento urbanistico esecutivo (piano di lottizzazione convenzionato) esteso all'intera superficie della zona D1, che costituisce comparto unico di intervento. E' data facoltà all'Amministrazione Comunale di redigere un piano particolareggiato, qualora si riscontri inerzia da parte dei privati alla predisposizione della lottizzazione convenzionata e sempre che si ravvisi un preminente interesse pubblico nella edificazione delle aree comprese nella zona D1.

ATTREZZATURE: dovranno essere destinate aree a spazi pubblici nella misura minima del 10% dell'intera superficie territoriale, così suddivisa:

- verde pubblico: 6 %

- parcheggi: 4 %

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, all'interno dei lotti dovranno essere previsti adeguati spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Tali aree dovranno essere pari a mq. 80 per ogni 100 mq. di superficie coperta.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: mq. 800

INDICE MASSIMO DI COPERTURA: 0.50 mq/mq

ALTEZZA DEGLI EDIFICI: non è consentito superare l'altezza di mt. 7.50 ad esclusione di camini, areatori, prese d'aria, antenne e simili, che dovranno essere dettagliatamente indicate in progetto.

NUMERO DEI PIANI: non è consentito costruire più di due piani fuori terra.

DISTACCO DAGLI EDIFICI: non devono essere inferiori a mt. 8.00; sono consentite le costruzioni in aderenza, sulla base di un progetto unico o di un concordato tra confinanti depositato in Comune.

DISTACCO DAI CONFINI: salvo i casi particolari previsti dal punto precedente, non devono essere inferiori a mt. 4.00.

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: è ammessa una distanza minima delle costruzioni di mt. 5.00 dal ciglio stradale. ~~Sono da osservare le distanze della S.S. N. 128 previste dal D.M. 1 aprile 1968.~~ Le prescrizioni di cui al D. Lgs 285/92 e successive modifiche e integrazioni saranno applicate a tutta la viabilità per cui queste prescrizioni sono applicabili.

SPAZI INTERNI : non sono consentiti.

ABBINAMENTO DI PROPRIETA': è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.

ART. 12 - ZONA D2 - ARTIGIANALE (P.I.P.) Piano per gli Insediamenti Produttivi

Comprende quella parte del territorio del Comune di OVODDA posto a valle dell'abitato in adiacenza alla strada Statale 128 confinante con la zona artigianale D1.

La superficie di questa zona è di circa 38.830 mq.;

In queste zone l'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano di lottizzazione esteso a tutta la superficie territoriale senza soluzione di continuità ed approvata a termini di legge, con le modalità previste dalla Legge 22-10- 1971 n. 865 art. 27, da definire in sede di piano attuativo.

Nei lotti, oltre agli edifici ed impianti di interesse artigianale e produttivo, è consentita la costruzione di edifici per uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

E' invece vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili al personale di custodia.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt. 6,00, mentre il distacco dal filo delle strade non deve essere inferiore a mt. 8,00.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in mq. 800;

l'indice massimo di copertura è stabilito in 1/3;

l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare i 2.00 mc. a mq.

L'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 7,50, pari a n. 2 piani fuori terra.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà, purché le loro superfici non superino i mq. 100 e l'altezza non sia superiore a mt. 3,00. Sia i volumi che le superfici di tali fabbricati rientrano nel computo degli indici di fabbricabilità e di copertura.

All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività del complesso artigianale o industriale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Tali aree dovranno essere pari a mq. 80 per ogni 100 mq. di superficie coperta.

In questa zona la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive (S2 , 5%), verde pubblico (S3, 9%) e parcheggi pubblici (S4, 4%) fuori dei lotti non può essere inferiore al 18% dell'intera superficie della zona D2, escluse le sedi viarie.

L'indice territoriale della zona è fissato in 1,00 mc/mq..

ART. 13 - ZONA D3 - ARTIGIANALE AGROALIMENTARE (Lottizzazione già approvata).

Comprende quella parte del territorio del Comune di OVODDA posto a monte dell'abitato nelle immediate vicinanze della strada Statale SS128 OVODDA - GAVOI in località denominata "S'Orgolesu".

la superficie di questa zona è di 20821 mq.;

Si riportano di seguito le linee principali delle Norme di attuazione della zona D3.

La edificazione è ammessa anche se non ancora ultimate le opere di urbanizzazione primaria, purché sia sottoscritto l'impegno alla contemporanea esecuzione delle stesse, ai sensi del 7° comma dell'art.28 della L.1150/42 le stesse siano rese agibili in un arco di tempo ragionevole, che consenta l'inizio delle attività produttive senza nocimento alla salute pubblica.

Le prescrizioni minime da rispettare sono quelle tracciate negli elaborati grafici per ogni singolo lotto, tenendo conto che l'indice di copertura non deve in nessun caso portare ad eccedere i limiti imposti come superfici massime di ingombro.

E' prescritto per tutti i lotti:

Indice fondiario massimo	2.00 mc/mq.
Altezza massima degli edifici	6.50 ml.
Distanza dai confini	5.00 ml
Distanza tra gli edifici	10.00 ml.
Distanza dalla mezzeria stradale	8.00 ml.
Indice di copertura	0.50 mq/mq
Lotto minimo	600 mq.
Larghezza minima della carreggiata stradale	7.00 ml
Larghezza minima dei marciapiedi	1.50 ml.

ART. 14 - ZONA D4 - ARTIGIANALE (Attività esistente).

Comprende quella parte del territorio del Comune di OVODDA posto a monte dell'abitato in adiacenza alla strada Statale 128 in zona "Sa e Marina" (La superficie di questa zona è di circa 11415 mq.); e l'area individuata in prossimità del lago di Cucchinadorza, vicino alla centrale idroelettrica del Taloro (la superficie di questa zona è di circa 4.884 mq.).

La edificazione è consentita solo previa redazione di un Piano di Lottizzazione esteso all'intera superficie delle singole aree Sa e Marina o Cucchinadorza.

Nei lotti, oltre agli edifici ed impianti di interesse artigianale e produttivo, è consentita la costruzione di edifici per uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt. 6,00, mentre il distacco dal filo delle strade non deve essere inferiore a mt. 8,00.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in mq. 1000;

l'indice massimo di copertura è stabilito in 1/4;

l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare i 1.00 mc. a mq.

L'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 7,50, pari a n. 2 piani fuori terra.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà, purché le loro superfici non superino i mq. 100 e l'altezza non sia superiore a mt. 3,00. Sia i volumi che le superfici di tali fabbricati rientrano nel computo degli indici di fabbricabilità e di copertura.

All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività del complesso artigianale o industriale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Tali aree dovranno essere pari a mq. 80 per ogni 100 mq. di superficie coperta.

In questa zona la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive (S2 , 5%), verde pubblico (S3, 9%) e parcheggi pubblici (S4, 6%) fuori dei lotti non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie della zona D4.

L'indice territoriale della zona è fissato in 1,00 mc/mq..

Per la edificazione di uso non artigianale si rimanda all'art. 13 delle presenti norme.

ART. 15 - ZONA E – AGRICOLA O SILVO-PASTORALE

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti. In questa zona sono consentite costruzioni di interesse agricolo e silvo-pastorale ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica l'attività nel settore. L'applicazione della Direttiva Regionale sulle zone agricole pubblicata nel BURAS n° 15 del 07/05/1994, stabilisce i criteri guida da seguire nell'uso del territorio agricolo comunale.

Le zone agricole sono suddivise in sotto zone, sulla base della specifica suscettività agronomica, con le limitazioni derivanti dalle caratteristiche geologiche, ed in particolare:

SOTTOZONA E2

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

L'area, classificata come zona E2, è caratterizzata da un'agricoltura a tratti intensiva e a tratti estensiva, mentre una piccola parte è soggetta ad un'urbanizzazione abbastanza contenuta.

I suoli sono caratterizzati da limitazioni all'uso agricolo modeste.

Gli usi prevalenti sono i seminativi e gli oliveti.

In quest'area, pertanto, è compatibile un'agricoltura a diverso grado di intensità.

Tale tipo di attività può essere mantenuta, intensificata ed incentivata in quanto è fortemente compatibile con le caratteristiche pedo-ambientali.

Attualmente la gestione non è sufficientemente florida, ma può essere razionalizzata sia sotto l'aspetto economico che in funzione del miglioramento del paesaggio.

SOTTOZONA E3

La zona E3 comprende la parte adiacente le zone edificate, e si estende mediamente per una fascia di circa 40 – 50 metri oltre il perimetro abitato.

L'area è attualmente utilizzata in prevalenza, con colture da frutto e orticolo, oltre al pascolo arborato.

Questi usi sono pienamente compatibili con le caratteristiche agro-pedologiche e morfologiche; i suoli sono mediamente profondi, con una classe di capacità d'uso da medio ad intenso, con modeste limitazioni all'uso agricolo.

Queste limitazioni sono imputabili principalmente all'eccesso di scheletro e al drenaggio talvolta lento;

La suscettività del suolo, è generalmente alta per la frutticoltura e per le colture protette, media per le colture da pieno campo.

Sebbene per ciò che riguarda le potenzialità produttive dei suoli valgano le stesse considerazioni fatte per la sottozona E2, l'assegnazione delle superfici alla zona E3 è da ricondurre al maggior frazionamento degli appezzamenti.

Queste aree sono interessate, con usi agricoli spesso con basso grado di produttività.

I suoli sono caratterizzati da una classe di attitudine all'uso inferiore alle zone precedenti per l'assetto morfologico più sfavorevole alla loro conservazione.

SOTTOZONA E4

Nelle aree classificate come zona E4, ricadono tutte le aree agricole caratterizzate da una elevata concentrazione di insediamenti agricoli; esse sono poste prevalentemente a ridosso del paese di Ovodda.

Si riscontrano in questa zona diverse realtà aziendali, che possono essere potenziate e valorizzate, anche in previsione di un utilizzo agrituristico.

SOTTOZONA E5

Ricadono in questa zona, tutte le aree agricole, i cui suoli presentano scarse o nessuna attitudine all'uso agricolo, a causa di severe limitazioni derivate da fattori morfologici e orografici penalizzanti, quali pendenze elevate, zone di cresta, alvei fluviali incassati; sono inoltre presenti condizioni ambientali precarie, come il pericolo di erosione, e l'eccesso di rocciosità.

Il carattere di marginalità agricola di questi territori è dato, fundamentalmente, dal fatto che eventuali miglioramenti hanno un costo eccessivo e non compensato dai benefici ottenibili.

Potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa "ambiente"; aziende agri-turistiche, silvicoltura (con sistemi compatibili previa definizione della suscettività), apicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico.

SOTTOZONA E6: biotopi meritevoli di un'adeguata tutela:

In questa classe sono state incluse quelle aree del territorio comunale di Ovodda che, già classificate nella carta delle classi agronomiche dei suoli come N, hanno interessanti caratteristiche in termini paesaggistico e naturalistico, e che necessitano di un'adeguata tutela, che non ne stravolga le peculiarità.

Tra le aree individuate come biotopi meritevoli di conservazione, nei termini precedentemente descritti, vengono comprese i rilievi ed i terreni fortemente accidentati, coperti da macchie di sclerofille termoxerofile o foreste mesofile di leccio di particolare pregio ambientale e di rilevante interesse scientifico, ricche di una fauna selvatica varia.

Tutta l'area cartografata, date le rilevanti caratteristiche naturalistiche, necessita di una adeguata salvaguardia, ottenibile evitando sostanziali modifiche ambientali e limitando il più possibile gli interventi antropici.

Le autorizzazioni per la edificazione o la trasformazione urbanistica dei suoli ricadenti in questa zona, sono sottoposte alle norme sulla misurazione della compatibilità ambientale di cui al successivo articolo 25 delle presenti N.d.A.

15.1 - In tutte le zone E (escluse le zone E3 ed E6) 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, così come meglio definiti nell'articolo 13 delle citate direttive;

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 tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare l'accesso al lotto interessato, mediante una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a mt. 3,00, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

L'attività edificatoria in tutte le zone E è consentita solo se l'area di sedime risulti idonea oltre che dal punto di vista agronomico, anche sotto il profilo geologico, e pertanto solo se l'area è classificata non a rischio geologico.

Per le finalità di cui ai commi precedenti sono applicabili i seguenti limiti ed indici:

- 2- Indici massimi da applicare:

- 0.20 mc/mq. Per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;

- 0.03 mc./mq. per le residenze;

- 0.01 mc./mq. per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma;

- fino a 0.10 mc./mq. per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma;

- 3- Ai fini edificatori la superficie minima del lotto è stabilita in linea generale pari ad Ha. 1.00, (10000 mq.), salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici per i quali è stabilito in Ha. 0.50;

- 4 - Per le residenze, la superficie minima del lotto è stabilita in Ha. 1.00, ma può essere ammessa per gli aventi diritto (coltivatori e/o allevatori a titolo prevalente), una superficie non inferiore a 3000 mq. accorpata e la restante superficie in altre parti non distanti dalla precedente di oltre 200 metri in linea d'aria, e facenti parte del medesimo corpo aziendale. Negli appezzamenti aziendali di dimensione complessiva inferiore ad un ettaro, è consentita la realizzazione di case appoggio di non oltre 25 mq. di superficie coperta.

In tutte le zone Agricole devono essere rispettati i seguenti limiti e vincoli:

- Altezza massima degli edifici mt. 6,50;
- Distanze minime dai confini del lotto mt. 8,00;
- Distanze minime dai fabbricati; mt. 10,00;
- Distanza minima dalle strade vicinali e comunali mt. 10,00; dalle strade provinciali e statali mt. 20,00 .

Per le costruzioni esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti stabiliti nel presente strumento urbanistico, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di stabilità statica o di tutela della pubblica incolumità, documentata da apposita relazione di un tecnico abilitato; sono escluse dall'applicazione del presente comma le costruzioni soggette a vincolo monumentale ed artistico ai sensi delle vigenti leggi.

Il mutamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è consentito purché nel rispetto delle prescrizioni dettate per gli altri fabbricati dal presente strumento urbanistico.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato, nei limiti di cui al comma precedente, utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

5) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecno-intensivo debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà.

Detti fabbricati devono distare dal limite delle zone omogenee A, B, C, F, G rispettivamente:

500 metri se trattasi di allevamento di suini;

300 mt. per avicunicoli;

100 mt per bovini, ovicapri ed equini,.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo " D ", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n.457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché 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 del D.PGR. 228/94, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 D.PGR. 228/94.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n.319, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro tre anni dall'entrata in vigore della seguente direttiva, 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 dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

Le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, sono consentiti purchè nel rispetto delle tipologie tradizionali preesistenti e salvaguardando le caratteristiche costruttive che consentano la conservazione del patrimonio storico ambientale rurale e il rispetto delle tradizioni locali.

I fabbricati per allevamenti zootecno-intensivo dovranno avere un rapporto di copertura non superiore al 50%. (cinquanta per cento).

Per gli impianti di acquacoltura e itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza, non si applicano le distanze di cui ai commi precedenti.

6) Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge 10 maggio 1976 n. 319, e circolare di attuazione, le abitazioni in zona agricola, non allacciate a fognature pubbliche, dovranno essere dotate di adeguato sistema di smaltimento o di depurazione approvati dall'amministrazione comunale.

7) Agriturismo.

E' consentito nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliare a quella agricola e zootecnica.

Sono ammesse come limiti n° 3 posti letto ad ettaro di terreno dedicato all'agriturismo; per ogni posto letto va computata una cubatura di 50 mc..

Le volumetrie per le attività agrituristiche sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza, nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristiche.

La superficie minima del fondo deve essere di Ha. 3.00

Il proprietario è obbligato a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore ad Ha 3, individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristiche dei posti letto.

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

8) Punti di ristoro

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti dall'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc. Per mq., incrementabile con delibera del consiglio comunale fino ad un massimo di 0.10 mc. per mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro è di Ha. 3.00.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha., va aggiunta quella relativa al fondo agricolo.

Per quanto non espressamente previsto si rimanda alla citata Normativa Regionale.

Per gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

Le attività di ricerca idrica, quali pozzi, trivellazioni e simili, che dovranno essere eseguite in tutte le Zone E, saranno assoggettate ad autorizzazione preventiva da parte del responsabile del Servizio Tecnico Comunale, che rilascerà apposita autorizzazione ai sensi delle Leggi vigenti in materia.

15.2 - Per le zone E3 si applicano le seguenti norme:

Sono consentite edificazioni ad uso residenziale, per coloro che siano in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, a condizione che lo stesso sia proprietario di azienda adeguata (non inferiore a Ha.1.00). Al fine di evitare il riutilizzo, a scopo edificatorio, della medesima superficie, ne dovrà essere dichiarato, nelle forme di legge, l'asservimento volumetrico, secondo quanto stabilito dalla circolare del D.A. 2266/83. E' altresì prevista la possibilità di utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima indicata.

In questa zona sono previsti:

indice di fabbricabilità di 0.03 mc/mq.;

indice di copertura non superiore ad 1/10 della superficie del lotto;

superficie minima dell'intervento 10.000 mq.;

distanza dall'asse stradale 10 metri;

- Altezza massima degli edifici mt. 6,50;

- Distanze minime dai confini del lotto mt. 8,00;

- Distanze minime dai fabbricati; mt. 10,00;

Non sono ammesse costruzioni di tipo agrario o comunque dove sia prevista la presenza di animali.

15.3 - Per le zone E6 si applicano le seguenti norme:

I progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità ambientale, ai sensi del successivo art. 25 delle presenti N.d.A..

Gli interventi, di cui al precedente punto (15.1) in tale zona sono consentiti, previa valutazione della già menzionata M.C.A., secondo le seguenti prescrizioni:

1) sono consentiti i seguenti indici di fabbricabilità massima :

- 0,05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma 18.1;

- 0,01 per le residenze;

- 0,005 per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma 18.1;

- 0,05 per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma 18.1;

2) superficie minima del lotto: Ha 1.00;

3) distanza dall'asse stradale: mt. 10.00;

4) distanza dai confini: mt. 10.00;

5) distanza dai fabbricati: mt. 20.00;

6) indice di copertura : 1/50 della superficie dell'area;

7) altezza degli edifici: mt. 3,50.

ART. 16 - PIANI DI BONIFICA, RIMBOSCHIMENTO E TRASFORMAZIONE.

Nelle zone E2, E3, E5, E6, possono essere redatti piani di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia; tali piani, nel rispetto delle norme generali relative alla zona, potranno adottare soluzioni e normative speciali purchè inquadrate in modo organico nel contesto della zona.

ART. 17 - ZONA F - INTERESSE TURISTICO.

Comprende una parte del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionali (ricade in questa zona l'area individuata in località Taloro), e nella parte confinante con il lago di Cucchinadorza nella zona case ex ENEL.

In questa zona la edificazione è consentita solo se inquadrata in piani di lottizzazione per subzone omogenee dimensionate dall'Amministrazione Comunale tramite uno studio particolareggiato che disciplini l'uso dell'intera zona.

I piani di lottizzazione devono definire le aree per i lotti edificabili (superficie fondiaria), quelle per la viabilità, per il parcheggio e la sosta, per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport.

Il 10% della volumetria complessiva sarà destinato a strutture pubbliche.

Per le sole strutture ricettive, punti di ristoro e simili, è consentita, in tutte le Zone "F" di interesse turistico, la edificazione con l'indice fondiario massimo ammissibile di 0,50 mc./mq. (zero virgola cinquanta metri cubi per metro quadrato).

Nell'ambito dei piani di lottizzazione dovrà comunque essere rispettato l'indice territoriale massimo previsto che è pari a 0,2 mc/mq. (zero virgola due).

Con lo stesso indice fondiario massimo di 0,50 mc./mq. è consentito l'ampliamento di strutture esistenti dello stesso tipo.

Per gli insediamenti residenziali (qualora consentiti dagli strumenti attuativi) non si potrà superare l'indice fondiario di 0,30 mc/mq.

La ripartizione della superficie della zona deve essere così effettuata:

-Superficie fondiaria	40%
-Aree per attrezzature d'interesse comune	14%
-Aree per il verde attrezzato pubblico	18%
-Aree per parcheggi pubblici	3%
-Aree per verde attrezzato privato	12%
-Aree per parcheggi privati	1%
-Aree per viabilità	12%

Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani particolareggiati con un massimo comunque di mt. 4,50 per le residenze e di mt. 6,50 per i servizi di interesse comune anche di proprietà privata. La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno mt. 12,00.

La distanza dei fabbricati dall'asse stradale non può essere minore di mt. 8,00, mentre la distanza dai confini per la tipologia isolata deve essere di almeno ml. 6,00.

Sono consentite solo tipologie isolate o a schiera, non è consentita l'utilizzazione di isolato con schema chiuso. Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere minore o uguale a 1/4.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in mq. 400 per le case a schiera e mq. 1000 per quelle isolate. All'interno del lotto non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto pari a mq. 1,00 per ogni 10 mc. di costruzione.

Tutte le recinzioni devono essere a giorno; è fatto obbligo della sistemazione a verde di tutti gli spazi, di pertinenza degli edifici, non utilizzati.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo consentito è di 0,20 mc/mq.

ART. 18 - ZONE H - TUTELA AMBIENTALE.

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio paesistico e sono di particolare interesse per la collettività.

In particolare le zone H sono state suddivise in diverse sottozone a seconda della diversità dei vincoli :

- Zona H1 di rispetto cimiteriale, intorno all'area G del cimitero, dove è vietata la edificazione di fabbricati a qualsiasi uso adibiti, tranne quelli a carattere funerario. Tale fascia di rispetto (50metri) è stata approvata dall'autorità sanitaria competente ai sensi dell'art. 338 R.D. 1265/34.

Gli spazi liberi devono essere considerati vincolati a verde permanente.

- Zona H2 di rispetto igienico intorno agli impianti di depurazione. In questa zona è vietata qualunque tipo di edificazione esclusi quelli inerenti ai processi di depurazione dei liquami fognari.

- Zona H3 di rispetto fluviale e lacustre, nell'ambito urbano, come evidenziata in planimetria di zonizzazione (Tav. N.2), in quello extra urbano con una fascia di rispetto come evidenziata nella planimetria territoriale (Tav. N. 1).

- Zona H4 di rispetto per depositi idrici o sorgenti d'acqua.

- Zona H5 di vincolo archeologico. E' la zona di rispetto attorno ai nuraghi o ad altre strutture di importanza archeologica o storico - artistica esistenti in tutto il territorio, nelle quali è assolutamente vietato qualunque tipo di costruzione, anche a carattere temporaneo, e qualsiasi modificazione del terreno circostante.

- Zona H6 di tutela paesistica, ambientale, monumentale, e archeologica dove è vietata qualunque tipo di edificazione, ad eccezione delle opere necessarie per la sistemazione decorosa dell'ambiente, le opere interrato purché preventivamente autorizzate dagli organi competenti, sentito il Consiglio Comunale e la Commissione Edilizia su conforme parere.

- Zona H7 di rispetto stradale dove è vietata la edificazione di qualsiasi fabbricato con eccezione degli impianti per la distribuzione del carburante.

In questa zona è assolutamente vietata qualsiasi tipo di edificazione.

- Zona H8 di rispetto idrogeologico e geologico.

- Zona H9 di rispetto per particolare interesse geologico.

- Nelle zone H8 sono vietate tutte le trasformazioni di tipo edilizio, di tipo urbanistico, e qualsiasi iniziativa che turbi in qualche modo l'equilibrio delle aree interessate; sono consentite, previo studio di impatto ambientale, gli interventi mirati al miglioramento delle condizioni di stabilità dei terreni, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari impartite dagli organi competenti (Ufficio Tutela, Uffici del Genio Civile etc.)

- In tutte le zone H è vietato costruire edifici o altre strutture simili ad esclusione della viabilità di supporto anche a fini di tutela dei boschi, o viabilità di interesse generale.

ART. 19 - ZONE S - SERVIZI PUBBLICI - VERDE - PARCHEGGI.

Le zone S si compongono sia di aree destinate all'edilizia economico popolare – edilizia residenziale pubblica – edilizia convenzionata ed agevolata (come da precedente destinazione urbanistica) che di altre, ubicate in parte all'interno delle Zone A e B ed in parte esternamente ad esse, da destinare a servizi pubblici.

Le prime sono soggette alle seguenti norme:

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZA E SERVIZI;

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Piano attuativo;

SERVIZI: minimo 12 mq. ad abitante insediabile per attrezzature destinate alle attività collettive, a verde pubblico, parcheggi al netto delle superfici relative alle sedi viarie.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 1,00 mc./mq.

ALTEZZA MASSIMA: mt. 10;

NUMERO DEI PIANI FURI TERRA: massimo n.3;

DISTANZA TRA GLI EDIFICI: mt. 10;

DISTANZA MINIMO DAI CONFINI: mt. 5;

ABBINAMENTO DI PROPRIETA': è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà;

DISTANZA MINIMO DAL CIGLIO STRADALE: mt. 5;

Le seconde sono state suddivise in sottozone:

- S1 - comprendente i servizi per l'istruzione primaria;
- S2 - comprendente tutte le attrezzature di interesse comune, come le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e altre;
- S3 - comprendente tutte le zone destinate a verde pubblico attrezzato per il gioco e la sosta, le piazze, i parchi e il verde destinato allo sport.
- S4 - comprendente le zone destinate al parcheggio pubblico.
- G: Zona di servizi privati di interesse collettivo; è quella parte del territorio destinato alla creazione di attrezzature di tipo generale quali: ristoranti, pizzerie, discoteca, alberghi centro servizi, od altro, che non possono trovare razionale ubicazione all'interno delle altre zone omogenee per problemi di spazio e di accessi, e che svolgono funzioni di servizi pubblici.

Nelle zone S sono consentite invece costruzioni di interesse pubblico e collettivo, e precisamente:

- nelle zone S1 edifici pubblici destinati all'istruzione primaria, come scuole materne, elementari e medie e tutti i fabbricati ad essi attinenti ivi comprese le abitazioni per custodi o eventualmente per gli insegnanti;
- nelle zone S2 tutti gli edifici di interesse pubblico, ivi compresi gli edifici per spettacoli, per il credito e per la assistenza agli anziani anche se di proprietà privata;
- nelle zone S3 gli edifici e gli impianti di carattere sportivo, ricreativo e culturale.

Tutte le zone "S" sono regolate dalle norme seguenti :

- ogni intervento deve prevedere la sistemazione planovolumetrica complessiva della zona interessata, e la utilizzazione delle superfici in modo da destinare il 50% dell'area complessiva ad uso pubblico per viabilità, sosta e verde;

- l'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà essere superiore a 2,00 mc/mq ed il rapporto di copertura tra area coperta ed area del lotto non dovrà essere superiore al 30%;

- gli edifici possono svilupparsi secondo altezze libere comprese tra un minimo di mt. 3,00 ed un massimo di metri 10,00 e purché compatibili con i distacchi stabilite dalle norme operanti nella zona;

- i volumi edilizi devono in ogni caso essere risolti architettonicamente con lo studio di tutti i prospetti. Sono consentite pensiline o porticati al piano terreno per uso pedonale, purché di altezza non superiore a mt. 3,00;

- i distacchi tra i fabbricati prospicienti non devono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiori ai mt. 8,00;

- i distacchi dei fabbricati dall'asse stradale non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiori a mt. 5,00.

- eventuali norme in deroga alle presenti disposizioni possono essere autorizzate dal sindaco, previo parere conforme della commissione edilizia comunale, e deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

ART. 20- VIABILITA' NEL TERRITORIO.

Per la viabilità principale si propongono sezioni stradali minime, comprese carreggiate e banchine laterali di mt. 7.00

Per la viabilità secondaria e di penetrazione si propongono sezioni stradali minime di mt. 4.50.

ART. 21 - VIABILITA' DEGLI INSEDIAMENTI.

Per i nuovi insediamenti nelle zone residenziali C si propongono sezioni stradali, comprendenti piano carrabile e marciapiedi, di ml. 7,00 per la viabilità principale e di ml. 5,00 per la viabilità secondaria; per le stradine di penetrazione e gli accessi ai lotti (viabilità pedonale) la sezione stradale minima può scendere a ml. 4,00.

ART. 22 - NORME PER LA VALUTAZIONE della (M.C.A.) MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE.

Premesso che agli effetti di cui all'articolo 19 comma i) della L.R. 45/89, lo studio di compatibilità paesistico-ambientale costituisce il requisito basilare di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto sul paesaggio e sull'ambiente, e fino a quando la Regione Autonoma della Sardegna non avrà provveduto ad emanare le direttive previste all'articolo 5 della citata L.R. 45/89, le valutazioni della compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale (diversi dai piani di attuazione del P.U.C.) avverrà con le seguenti procedure:

1) Presa d'atto della GM che delibera:

a) l'ammissibilità del progetto e l'eventuale compatibilità straordinaria con il presente PUC, (anche in mancanza di P.P.A. o in deroga ad esso),

b) la necessità della M.C.A. e quindi l'inizio della procedura e definisce i campi specialistici delle eventuali consulenze da acquisire;

2) istruzione da parte dell'U.T.C., che raccoglie i pareri degli Uffici competenti e degli eventuali esperti nominati, acquisisce la documentazione integrativa occorrente e compie le visite sopralluogo e le misurazioni di controllo;

3) pubblicazione del progetto e istruttoria con avviso all'Albo del Comune e nei luoghi principali di pubblica frequentazione (30 giorni);

4) raccolta delle osservazioni dei cittadini, degli Enti, e delle Associazioni (30 giorni);

5) deduzioni in merito alle osservazioni da parte dei presentatori del progetto di trasformazione (30 giorni);

6) proposte conclusive da parte dell'UTC o del consulente esterno a ciò designato dalla GM;

7) esame da parte del Consiglio Comunale del progetto, dell'istruttoria, delle osservazioni, delle deduzioni, delle proposte conclusive con relativa delibera di approvazione, approvazione condizionata, o non approvazione del progetto di trasformazione.

Il progetto non approvato, o per il quale non siano accettate le condizioni imposte, può essere ripresentato solo quando ne siano trascorsi tre anni dall'ultimo esame.

Le norme da seguire nel giudizio di merito derivano dalla conoscenza scientifica approfondita dei fenomeni e comportamenti interessati caso per caso, con l'obiettivo di garantire sicurezza e condizioni di vita ottimali alla popolazione, nel suo insieme e per ogni individuo.

Il progettista pertanto formerà le liste di indagine, secondo le attività progettuali e le componenti ambientali, formerà la matrice per categorie delle attività e delle componenti per ogni posizione di incrocio fornirà gli elementi di metodo, presupposti scientifici, valori dei parametri, soglie ammissibili ecc. della sua valutazione; renderà conto delle semplificazioni adottate e

richiamerà infine sinteticamente le singole valutazioni di incrocio nella matrice per una valutazione complessiva, evidenziando le posizioni di rischio.

Gli elementi da considerare nella stesura dello studio dovranno tenere conto dei seguenti fattori:

- atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica;
- ambiente idrico: acque sotterranee, e acque superficiali, considerate come componenti, come ambienti e come risorse;
- suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologia e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame, inteso anche come risorsa non rinnovabile;
- vegetazione: flora e fauna: formazioni vegetali e associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;
- ecosistemi: complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro interagenti e interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (quali un lago, un bosco, un fiume..) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;
- salute pubblica: come individui e comunità;
- rumore e vibrazioni: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale sia umano;
- paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

22.1 DEFINIZIONI

Nella fase suddetta si considerano progetti di trasformazione urbanistica e territoriale da assoggettare a MCA i seguenti tipi di intervento di rilevante trasformazione del territorio:

- 1) - le infrastrutture della mobilità, e cioè strade, ferrovie e connessi;
- 2) - le opere idrauliche.
- 3) - le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, acquedotti, depuratori, serbatoi, impianti di risalita, teleferiche, antenne, ripetitori e simili;
- 4) - le attività estrattive ed opere connesse;
- 5) - le discariche per rifiuti solidi e fanghi;
- 6) - le opere di trasformazione e bonifica agraria, inclusi i manufatti relativi alle residenze.

La localizzazione, progettazione ed esecuzione di tali interventi deve osservare modalità atte ad assicurare il rispetto delle preesistenze ed i valori ambientali messi in evidenza negli elaborati del PUC, secondo le indicazioni di cui ai punti seguenti.

22.2 Analisi e contenuti progettuali

I progetti di massima degli interventi di cui ai precedenti commi devono essere muniti, in allegato, di analisi preliminari a contenuto paesistico-ambientale dei luoghi interessati, espresse in riferimento ai contenuti del presente PUC e devono comprendere proposte alternative per la comparazione delle entità degli effetti di impatto sul paesaggio.

In sede di progettazione esecutiva, comprendente l'insieme delle opere previste, incluse quelle relative ad impianti e infrastrutture provvisorie di cantieri, gli accessi e le eventuali discariche dei materiali rimossi, gli elaborati progettuali devono verificare l'attuazione delle modalità stabilite con l'atto di approvazione del progetto preliminare ai fini della tutela paesistico-ambientale secondo le indicazioni specifiche degli articoli seguenti.

22.3 Opere di viabilità stradale, e per le vie di comunicazione

La progettazione delle opere di cui al presente articolo deve rispondere oltre che ai requisiti tecnici specifici anche alle norme sulla tutela attiva del paesaggio:

- massima aderenza ai profili naturali del terreno, conseguibile mediante adattamento dei tracciati alle giaciture dei siti ed il trattamento superficiale con manti erbacei e cespugliati, privilegiando le essenze locali;

- contenimento della dimensione dei rilevati e scarpate, conseguibile mediante ridotte dimensioni delle sezioni trasversali di scavi, riporti ed opere di elevazione e ricorrendo ad appropriate tecniche di rimodellamento del terreno o sdoppiamento della carreggiata;
- adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio, conseguibile mediante il rispetto delle unità ambientali anche nel caso di strutture ed impianti, che in ogni caso devono presentare una contenuta incidenza visiva;
- ricostruzione di elementi naturalistici ed ambientali integrati alle visuali paesaggistiche mediante attento allestimento delle aree di servizio, stazioni, parcheggi, snodi, svincoli e manufatti in genere.

22.4 Opere idrauliche

La progettazione di nuove opere idrauliche, nonché l'adeguamento o la trasformazione delle opere esistenti deve corrispondere ai seguenti requisiti, volti alla conservazione e tutela attiva del paesaggio:

- mantenimento dei profili naturali delle rive, degli alvei e del microambiente rivierasco, conseguibile mediante conservazione e tutela attiva degli elementi specifici del sito di tipo naturale e di tipo antropico;

- contenimento delle opere idrauliche volte al rivestimento cementizio delle sponde dei fiumi, alla difesa riparia, alla regimazione dei corsi d'acqua, limitandole a situazioni di massima pericolosità non risolvibili con altre provvidenze, e privilegiando invece l'uso di sbarramenti locali e di argini in terra piantumati;

- ricostruzione delle continuità floristiche riparie anche con nuove piantumazioni di essenze locali;

contenimento delle nuove opere di derivazione e captazione, limitandone l'incidenza paesistica;

- adozione di interventi volti a ricomporre la continuità e a ricostruire i caratteri di naturalità degli argini;

Nella realizzazione di opere fluviali per proteggere la natura dei siti, è opportuno:

- limitare i nuovi accessi carrabili ai corsi d'acqua, ad esclusione delle zone urbanizzate;
- evitare l'impiego di strutture di contenimento artificiali prive degli elementi naturali che assicurino un corretto inserimento nel paesaggio visivo circostante;
- evitare opere di difesa fluviale con canalizzazioni artificiali.

22.5 Opere tecnologiche

La progettazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, nonché quelli a rete per lo smaltimento dei reflui depurati, i sistemi tecnologici per le comunicazioni, il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, deve porre particolare attenzione ai rischi connessi ad eventuali disfunzioni degli impianti con conseguenti pericoli di inquinamento dei suoli interessati, e all'incidenza dei tracciati sul paesaggio.

Conseguentemente i tracciati delle opere tecnologiche a rete devono essere definiti mediante un apposito elaborato progettuale che interpreti lo stato dei suoli, le condizioni lito-strutturali-geomorfologiche, idrologiche, idrogeologiche, vegetazionali e faunistiche.

Il progetto ed il relativo finanziamento devono prevedere le modalità ed i tempi per il completo ripristino della situazione preesistente.

22.6 Attività estrattive

Le opere di attivazione, trasformazione e adeguamento degli impianti volti ad attività estrattive dovranno essere sottoposti a pianificazione di settore ai sensi degli articoli 6 e seguenti della Legge Regionale 7 giugno 1989 n° 30, salvaguardando le compatibilità paesistico-ambientali, con il contesto territoriale mediante la massima tutela delle acque superficiali e sotterranee attraverso il controllo delle escavazioni delle cave in atto, il recupero delle attuali cavi in falda idrica, il divieto di apertura di nuove aree di escavazione in zone di protezione idrogeologica di sorgenti, di pozzi e opere di captazione in genere adibiti ad usi idropotabili.

I progetti di attuazione del piano di settore devono:

- prevedere il recupero ambientale ed il riuso delle cave abbandonate individuando opportuni criteri di coltivazione, come l'apertura di fronti di scavo in posizione nascosta alla vista prevalente e l'adozione di progetti finali idonei al recupero;

- evidenziare gli usi attuali del suolo, i ripristini agro forestali, tipo e quantità di materiali estratti e le alternative tecnologiche di coltivazione, l'importanza economica ed occupazionale dell'attività estrattiva, l'analisi degli effetti sull'ambiente ed i tempi del ripristino progressivo dell'area;

- comprendere un programma di produzione e la convenzione che regola l'attività di coltivazione e di recupero ambientale.

In attesa dell'approvazione del piano di settore non sono consentite nuove attività nelle aree di risorsa territoriale indicate come E4 nello stralcio 1992 del "piano regionale delle attività estrattive di cava".

Le disposizioni del presente articolo costituiscono specificazione delle direttive per l'esercizio delle funzioni regionali previste dalle leggi vigenti in materia di attività estrattiva.

22.7 Discariche dei rifiuti solidi

Le discariche dei rifiuti solidi sono distinte in:

- piccole discariche, che non danno luogo a sensibili alterazioni del luogo e si sviluppano su un'area di superficie non superiore a 10000 mq.;

- grandi discariche, di dimensioni più estese che coinvolgono un ambiente più grande.

Entrambi i tipi di discarica sono autorizzati sulla base di un progetto organico.

Tale progetto deve salvaguardare le compatibilità paesistico-ambientali con il contesto territoriale in cui si colloca, secondo le classificazioni e le destinazioni d'uso stabiliti nel PUC.

A tale scopo si valuta:

- l'idoneità idrogeologica e la morfologia dei siti anche negli aspetti vegetazionali e faunistici;

- le trasformazioni sull'ambiente portate dall'impianto, dalla viabilità di accesso durante il suo funzionamento e delle eventuali cave di prestito;

- la sicurezza dell'impianto;

- le sistemazioni provvisorie e definitive del sito in vista di un suo necessario e progressivo recupero;

- i tempi di esercizio e modalità di gestione.

22.8 Trasformazione e bonifica agraria

Tutte le opere di grande trasformazione superficiale, (inclusi i manufatti relativi alle residenze) e di bonifica dei suoli agrari, che danno luogo a rilevanti modifiche dei paesaggi devono essere verificate nei loro aspetti di compatibilità paesistico-ambientale.

L'assetto proposto deve essere confrontato con un rilievo puntuale (grafico e fotografico) dello stato di fatto per quanto attiene agli elementi componenti il paesaggio e deve assicurare il mantenimento ed il ripristino di adeguati elementi orografici vegetazionali, atti a costituire corridoi ecologici, come vegetazione riparia, poderale e stradale, macchie boschive, ecc.

Gli interventi edilizi agrari sono ammessi solo se strettamente connessi alle trasformazioni di cui ai commi precedenti e sono regolamentati dalle prescrizioni del progetto di trasformazione e bonifica agraria, compatibile con la presente normativa dei PUC.

ART. 23 – Norme transitorie e Allegati Alle NORME DI ATTUAZIONE.

Nelle fasi di approvazione del presente Piano Urbanistico Comunale, si applicano le norme di salvaguardia previste dalla legislazione vigente.

Alle presenti Norme di Attuazione risultano allegate numero due tabelle esplicative che ne fanno parte integrante, in particolare:

1) una tabella con il riepilogo delle prescrizioni edilizie per le singole zone;

2) una tabella con la dimostrazione della verifica degli standards urbanistici previsti dal DRAEL 2266/U del 1983.

PARTE I - GENERALITA'	1
ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE	1
ART. 2 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI	1
ART. 3 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	1
ART. 4 - CARTOGRAFIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	1
PARTE II - ZONIZZAZIONE.	9
ART. 5 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO.	9
ART. 6 - ZONA A CENTRO STORICO	17
ART. 7 - ZONA B1 - COMPLETAMENTO INTERNO. (IF= 2.50 MC/MQ).	24
ART. 8 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO ESTERNO. (IF=2.16 MC/MQ)	33
ART. 9 - ZONA B3 - COMPLETAMENTO ESTERNO. (IF=1.87 MC/MQ)	40
ART. 10 - ZONA C1 - ESPANSIONE RESIDENZIALE	47
ART. 11 - ZONA D1 - ARTIGIANALE (Lottizzazione già approvata).	60
ART. 12 - ZONA D2 - ARTIGIANALE (P.I.P.) Piano per gli Insediamenti Produttivi	68
ART. 13 - ZONA D3 - ARTIGIANALE AGROALIMENTARE (Lottizzazione già approvata).	73
<hr/>	
ART. 14 - ZONA D4 - ARTIGIANALE (Attività esistente).	77
ART. 15 - ZONA E – AGRICOLA O SILVO-PASTORALE	82
ART. 17 - ZONA F - INTERESSE TURISTICO.	119
ART. 18 - ZONE H - TUTELA AMBIENTALE.	127
ART. 19 - ZONE S - SERVIZI PUBBLICI - VERDE - PARCHEGGI.	133
ART. 20- VIABILITA' NEL TERRITORIO.	142
ART. 21 - VIABILITA' DEGLI INSEDIAMENTI.	143
ART. 22 - NORME PER LA VALUTAZIONE della (M.C.A.) MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE.	144
22.1 DEFINIZIONI	152
22.2 Analisi e contenuti progettuali	154

<i>22.3 Opere di viabilità stradale, e per le vie di comunicazione</i>	<i>156</i>
<i>22.4 Opere idrauliche</i>	<i>159</i>
<i>22.5 Opere tecnologiche</i>	<i>162</i>
<i>22.6 Attività estrattive</i>	<i>164</i>
<i>22.7 Discariche dei rifiuti solidi</i>	<i>168</i>
<i>22.8 Trasformazione e bonifica agraria</i>	<i>171</i>
<i>ART. 23 – Norme transitorie e Allegati Alle NORME DI ATTUAZIONE.</i>	<i>173</i>