

# **NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

## **CAPO I - MODALITA' DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

### **ART 1.- ZONIZZAZIONE**

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U del 20 dicembre 1983, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

#### **ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE**

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

#### **ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

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

#### **ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

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

#### **ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE**

sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti.

#### **ZONA E - AGRICOLA**

sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

#### **ZONA F - TURISTICA**

sono le parti del territorio d'interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

#### **ZONA G - SERVIZI GENERALI**

sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale.

#### **ZONA H - SALVAGUARDIA**

sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

## **ART 2. - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

Le previsioni del Piano urbanistico comunale si attuano attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone B ed E ovvero mediante la formazione ed approvazione, nelle forme di legge, di appositi piani attuativi (piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati) nelle zone di espansione territoriale (zone C), nelle zone artigianali ed industriali (zone D), nelle zone turistiche (zone F), nelle zone di servizi di interesse generale (zone G).

## **ART 3. - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA**

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, D, G, F deve presentare un piano attuativo corredato di tutti gli elaborati richiesti dall'art. 5.

Qualora uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee citate, che possiedano almeno il 50% dell'area complessiva, dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano di lottizzazione nei modi previsti dal vigente P.U.C., a causa del mancato assenso degli altri proprietari, può, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 20 del 1.07.1991, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:

- 1- la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nel Piano di lottizzazione;
- 2- la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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

## **ART 4. - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO**

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amministrazione Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se lo accettano, oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

## **ART 5. - ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Il progetto del piano di lottizzazione, sia esso di iniziativa pubblica che privata, deve essere redatto da un tecnico abilitato, regolarmente iscritto al rispettivo Albo professionale, ed è composto da tutti gli atti richiesti dalla Circolare dell'Assessore ai LL.PP. n. 6854 del 20.4.1970:

- estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione delle località;
- planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000, con indicazioni delle proprietà confinanti, rilievo altimetrico con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- stralcio del Piano urbanistico comunale, con la zonizzazione del Piano urbanistico e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento, nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:
  - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
  - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
  - la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
  - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
  - planimetria in scala non inferiore a 1:1000, con l'inserimento delle volumetrie esistenti e di quelle in progetto;
  - tabella riassuntiva delle superfici e delle volumetrie previste e relativi indici urbanistici (superficie coperta, cubatura, altezza, superficie utile e caratteristiche degli alloggi);
  - tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala 1:200;
  - planimetria in scala non inferiore a 1:1000, con lo schema degli impianti tecnologici (rete elettrica di bassa tensione, illuminazione pubblica, rete telefonica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
  - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- l- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- m- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e alle opere di urbanizzazione;
- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;
- le particolari norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, ecc.;
- studio di compatibilità paesistico-ambientale se previsto dall'art. 52 delle presenti norme.
- computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione previste e percentuali di incidenza per singole categorie di opere;
- quadro economico riassuntivo;
- schema di convenzione (per i piani di lottizzazione di iniziativa privata).

Saranno a carico dei lottizzanti le spese e gli oneri di cui al comma 2 dell'art. 20 della Legge regionale n. 45 del 22.12.1989.

L'autorizzazione per la lottizzazione è rilasciata dal Responsabile del Servizio, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

La lottizzazione ha validità massima di dieci anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

## **CAPO II - NORME DI ZONA**

### **A CENTRO STORICO**

#### **ART 6. - GENERALITA'**

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni e per le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Si rimanda alle norme del vigente P.P.

### **ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano, definite in base all'Art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

#### **ART 7. - ZONA B1: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTERNO**

La sottozona B1 comprende la zona residenziale di prima espansione dell'abitato e costituisce il primo anello intorno al nucleo centrale.

In essa l'edificazione è consentita purchè siano rispettati i distacchi stabiliti dall'Art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe II.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

a- Indice fondiario massimo: mc/mq 2,4 rapporto di copertura di 0,45 mq/mq.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

b- non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;

c- inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;

d- Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio;

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

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

E' consentito costruire in aderenza. La riduzione delle distanze è ammessa anche nei casi di sopraelevazione in cui il fabbricato sottostante abbia distanza inferiore a 5 metri, nel rispetto degli indici di zona.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona omogenea B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

f- numero massimo dei piani fuori terra: tre. L'altezza massima non potrà superare i m. 10,50 all'intradosso dell'ultimo solaio e metri 12,50 all'intradosso del colmo;

g- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione.

La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione gratuita dell'area per le strade necessarie.

#### **ART 8. - ZONA B2 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO**

La sottozona B2 comprende la zona residenziale più recente dell'abitato e costituisce il secondo anello intorno al nucleo centrale.

In essa l'edificazione è consentita purchè siano rispettati i distacchi stabiliti dall'Art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe II.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

a- Indice fondiario massimo: mc/mq 2,2 rapporto di copertura di 0,35 mq/mq, lotto minimo mq 400, salvo impossibilità di accorpare due lotti adiacenti.

b- non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;

c- inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;

d- Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio;

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

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

E' consentito costruire in aderenza. La riduzione delle distanze è ammessa anche nei casi di sopraelevazione in cui il fabbricato sottostante abbia distanza inferiore a 5 metri, nel rispetto degli indici di zona.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona omogenea B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

f- numero massimo dei piani fuori terra: tre. L'altezza massima non potrà superare i m. 10,50 all'intradosso dell'ultimo solaio e metri 12,50 all'intradosso del colmo;

g- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione.

La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione gratuita dell'area per le strade necessarie.

## **ART 9. - VINCOLO DI PROSPETTO**

E' prescritta la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti nelle zone A e B.

Gli archi in pietra dovranno essere esclusivamente ripuliti ed eventualmente impregnati con resine epossidiche, sostituendo esclusivamente le pietre soggette a fenomeni irreversibili di schiacciamento.

In caso di crollo, parziale o totale, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di ricostruire con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria il portale.

Qualora il proprietario non provveda entro 60 giorni dalla data dell'evento, il Responsabile del Servizio ha la facoltà di ordinare la ricostruzione, concedendo per l'ultimazione della stessa non più di 180 giorni a decorrere dalla data dell'ordinanza. Trascorso inutilmente tale termine, il Responsabile del Servizio ha la facoltà di provvedere alla ricostruzione mediante intervento di iniziativa pubblica, rivalendosi poi sul proprietario inadempiente, per quanto attiene il recupero delle spese.

Nella zona B prospiciente la zona A, per la quale è stato imposto il **vincolo di prospetto** nell'allegato B5 "*Zonizzazione Centro abitato*", è fatto obbligo, in caso di nuova costruzione, ricostruzione, o manutenzione straordinaria delle facciate prospicienti la strada, che l'intervento dovrà rispettare le tipologie di prospetto previste per il Centro storico.

In particolare:

1. Manti di coperture: devono essere conservati (o realizzati ex novo) con tegole curve.
2. Serramenti esterni: E' fatto divieto assoluto dell'alluminio anodizzato color naturale e brunito. Devono essere realizzati in legno, con esclusione di portelloni. Sono ammessi serramenti in alluminio colorato con tinte scure.
3. Balconi : Sono ammessi i balconi, a condizione che siano realizzate ringhiere in ferro battuto con disegni che richiamino quelli originari.
4. Gronde e pluviali: possono essere realizzate in lamiera zincata verniciata, in alluminio color rame o in rame. Non è ammesso il P.V.C.
5. Intonaci esterni: devono essere realizzati esclusivamente al fratazzo, ed eventualmente ossidi coloranti.
6. Tinteggiatura esterna: Le pitture esterne dovranno avere colori terrosi . Sono vietati i rivestimenti maiolicati o in grès. Sono ammesse le colorazioni con ossidi gialli e rossi inseriti nell'intonaco.
7. Elementi decorativi e strutturali pietra lavorata: devono essere conservati nella loro integrità.

Ogni intervento proposto su i manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale riportati nella Tav. A9 dovrà essere sottoposto al preliminare parere della Soprintendenza ai beni A.A.A.B.

## **ART 10. - ERRORI NELLA CARTOGRAFIA, PREVALENZA DELLE TAVOLE.**

Tenuto conto che la rappresentazione grafica è rappresentata su carte areofotogrammetriche in scala 1:2.000, nei casi in cui non sia evidente se il limite delle varie zone omogenee coincide con i confini catastali dei terreni, per un criterio di logicità, il limite dovrà

essere identificato con il confine catastale medesimo. In caso di contrasto nelle tavole di Piano (B1, B3, B4, B5), prevarrà, nell'ordine, le indicazioni contenute nella B5 (scala 1.2000), successivamente, nell'ordine, nella B4, B3, B1.

#### **ART 11. - FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIA' COSTRUITI**

Per l'utilizzazione dei terreni edificabili che risultino tali in seguito al frazionamento di aree già costruite, occorre che sia verificato l'indice fondiario, rapportando tutti i volumi proposti già costruiti alla superficie del lotto originario.

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

#### **ART 12. - GENERALITA'**

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso interventi coordinati nei modi previsti dall'Art. 3 delle presenti Norme. L'attuazione del P.U.C. nella zona C potrà essere disciplinata attraverso i PIANI PLURIANNUALI DI ATTUAZIONE al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base delle domande insediative e sulla fattibilità delle infrastrutture.

La zona C comprende due zone:

**ZONA C1:** comprende le aree ancora da lottizzare. L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 2 ettari, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari.

Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati nell'Art. 14.

**ZONA C\*** : comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate

#### **ART 13. - STANDARDS URBANISTICI**

Per la zona C si adottano i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,0 mc/mq.

Gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, non potrà essere inferiore a 18 mq ad abitante.

#### **ART 14. - TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C**

Nella zona C 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 della zona.

E' tuttavia necessario rispettare.

- percentuali e indici stabiliti per la sottozona cui l'intervento si riferisce;
- altezze massime di m. 9,00;
- distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici metri 10,00;
- distacco dal confine metri 5,00;
- è consentita la tipologia binata o a schiera;
- rapporto minimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza e dell'edificio di 1/3;
- distacchi dall'asse stradale non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a m. 5,00; tale distacco vale anche per le recinzioni dei lotti;
- è inoltre fatto divieto di cortili chiusi, chiostrine;
- è obbligatoria, la copertura a tetto con tegole;

- è proibito l'uso di manti di copertura in cemento amianto lamiera o simili;
- è vietato l'uso di chiostrine e dei cortili chiusi
- è necessario, infine, predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione.

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

sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti.

### **ART 15. - ZONA D1: INDUSTRIALE**

Comprende le aree destinate ad industria di grande dimensione dal Piano regolatore territoriale del CASIC.

Dovranno, pertanto, essere rispettate le norme del predetto Piano.

### **ART 16. - ZONA D2: PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE.**

Comprende le aree destinate a piccole e medie industrie dal Piano regolatore territoriale del CASIC.

Dovranno, pertanto, essere rispettate le norme del predetto Piano.

### **ART 17. - ZONA D3: ARTIGIANALE**

Interessa aree immediatamente attigue all'aggregato urbano e prevalentemente disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato.

E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di zona con un rapporto di copertura del lotto non superiore al 40%. L'altezza massima viene stabilita in m. 10,50. Tale altezza, esclusivamente per gli insediamenti produttivi e solo in caso di dimostrata necessità aziendale, può essere portata a mt. 12,00.

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- per i distacchi dalla strada si osservi il **CODICE DELLA STRADA**
- distacco minimo dai confini del lotto: m. 6,00;
- divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia;
- la superficie minima di intervento è di mq. 5000;
- la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità;
- in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 5000 mq. può essere ridotto, mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;
- la sezione minima della sede stradale dovrà essere di 12 ml., senza computare eventuali marciapiedi.

### **ART 18. - ZONA D4: ARTIGIANALE CASIC**

- L'area è attualmente disciplinata dal Piano C.A.S.I.C. che le attribuisce destinazione artigianale. Poiché finora l'area in questione non è stata inserita in alcun programma edificatorio, l'Amministrazione comunale ha richiesto al Consorzio che nella Variante al Piano territoriale, attualmente in itinere, tale area venga esclusa dalla perimetrazione degli agglomerati industriali di Sarroch per consentire ai proprietari di lottizzare i terreni. Poiché il CASIC ha manifestato l'intenzione di accogliere la richiesta del Comune, le presenti Norme prevedono che per tale zona, una volta che sarà approvata la variante, varranno le stesse norme stabilite per la subzona D3.



Nel frattempo, dovranno essere rispettate le norme del predetto Piano.

#### **ART 19. - ZONA D5: CAVA E IMPIANTI DI BETONAGGIO**

Si tratta di un'area classificata di grado "1" dal P.T.P. n° 13, soggetta a preesistente attività di cava autorizzata anteriormente al 1989. Vi è presente, inoltre, un impianto di betonaggio.

A carico dei titolari dell'attività di cava, riconosciuta ai sensi dell'art.42, comma 1, della L.R.7.5.89, n.30, è posto l'obbligo inderogabile di minimizzare i negativi impatti sul territorio in ogni stadio di avanzamento dei lavori di cavazione, nonché di provvedere idoneamente a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi.

Inoltre, ogni stadio di avanzamento del programma di cavazione dovrà essere autorizzato ai sensi della L.1497/39.

Eventuali rinnovi dell'autorizzazione all'esercizio di tali cave oltre il termine della normale scadenza o del programma di cavazione, sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione dello studio di compatibilità paesistico-ambientale.

E' vietata ogni ulteriore volumetria.

Si precisa che la perimetrazione di detta zona corrisponde esattamente alla perimetrazione stabilita dal competente organo concessorio dell'Assessorato Industria della R.A.S.. Pertanto, eventuali differenze grafiche riprodotte negli elaborati del Piano dovranno intendersi nel senso di quanto testè precisato.

#### **ZONA E: AGRICOLA**

##### **ART 20. - GENERALITA'**

Ai fini della presente Normativa sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La presente normativa, in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n°45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di Sarroch e persegue le presenti finalità:

- a) Valorizzare le vocazioni produttive della zona agricola garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

##### **ART 21. SOTTOZONE AGRICOLE**

La zona agricola è stata suddivisa in quattro sottozone:

E1, E2, E4, E5

E1- Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. E' prevista l'ulteriore divisione in sub sottozone E1a e E1b: la prima ricade in aree dove il P.T.P. ammette interventi di trasformazione. La seconda, viceversa, ricade in aree nelle quali il P.T.P. prevede la conservazione integrale e gli usi consentiti negli ambiti di grado 1.

E2- aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E4- aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

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

La ripartizione in sottozone agricole è stata fatta mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale.

In particolare alla sottozona E5, a ridosso della zona H montana e quindi particolarmente panoramica, è stata offerta la possibilità di una maggiore volumetria per la residenza, vincolata però ad una maggiore superficie d'intervento, per favorire l'agriturismo.

## **ART 22. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE**

### **1) 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.

### **2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:**

per le sottozone E1a, E2, E5: - **0,10 mc/mq** per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma;

- **0,02 mc/mq** per le residenze per le sottozone E1a ed E2; **0,03 mc/mq** per la sottozona E5

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

- fino a **0,10 mc/mq** per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

**3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento** è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli per i quali saranno sufficienti ha 0,50.

**4) per le residenze, la superficie minima di intervento** è di ha 1,50 per la sottozona E1a, 3 ha per la sottozona E2, 10 ha per la sottozona E5.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto a) del presente articolo potrà essere elevato fino a:

- **0.10 mc/mq** oltre che per i punti di ristoro, anche per attrezzature ed impianti di carattere particolare, che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

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

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a **0.50 mc/mq** in presenza di particolari esigenze, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati o, comunque, con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori a 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 Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

**Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui ma che siano al servizio dell'azienda.**

Tali volumetrie possono essere concentrate in lotti di almeno **5.000 mq** compresi nella fascia di km. 1.00 intorno all'abitato solo se oltre il 50% della superficie dei terreni interessati è compresa in tale fascia di km. 1.00

I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione.

Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m. 3.00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco da esso dovrà essere di almeno m. 6,00 e dal filo della strada di m. 10,00, salvo quanto predisposto dal Codice della strada.

5) I fabbricati di cui ai commi a e c dovranno essere realizzati su un unico piano di altezza non superiore a metri 5,00. Altezze maggiori potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. I volumi residenziali potranno essere distribuiti su 2 piani per un'altezza massima di metri 7.50.- E' concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati principali.

Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

1- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di prima classe.

Per i fabbricati non residenziali è vietato l'uso di locali scantinati e sottotetti praticabili. **Si potrà realizzare al massimo una superficie interrata di 100 mq** fermo restando l'indice fondiario previsto per le diverse sottozone.

Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto. I colori delle facciate dovranno essere quelli delle terre;

2- Il concessionario deve impegnarsi con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà' a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate e a non frazionare la superficie impegnata individuata dal progetto. A tal fine l'Ufficio Tecnico si doterà di opportuno registro dove verranno riportati gli estremi dell'impegno e i lotti interessati.

**DISCIPLINA DELLA SOTTOZONA E4**

Comprende 2 sub sottozone: E4a e E4b.

**SUB SOTTOZONA E4a:** Si tratta di aree caratterizzate da preesistenze insediative ( trattasi del Borgo vecchio della Villa D'Orri) per le quali si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti di importanza storica vincolati dalla L.1089/'39.

Sono ammessi, nel rispetto delle tipologie edilizie, delle tradizioni costruttive locali e delle destinazioni d'uso originarie, interventi di:

1. Manutenzione ordinaria,
2. Manutenzione straordinaria;

3. Restauro e risanamento conservativo;
4. Demolizioni e/o ricostruzioni purché documentate da mappe storiche, mappe catastali, fotografie sempre nei limiti di quanto consentito dalla L. 1089/1939, L. 1497/~39.
5. Non è consentito alcun incremento di volume (ad eccezione di quanto previsto al precedente comma nel caso di ricostruzione sulla base di documentate mappe storiche, mappe catastali, fotografie )

Oltre all'esercizio delle attività consone all'agricoltura, alla pastorizia, all'itticoltura, alla conservazione e trasformazione dei prodotti, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno, sono ammessi, utilizzando le volumetrie esistenti o ricostruibili di cui al precedente comma 3:

- L'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica, ai sensi dell'art. del D.P.G.R. n°228 del 3.8.1994.
- Punti di ristoro, indipendenti dall'azienda agricola, ai sensi dell'art.10 del D.P.G.R. n°228 del 3.3.1994 e dell'art. 4 del D.A. 2266/U '83.
- Sono compatibili, per quei volumi e spazi non più funzionali alla conduzione del fondo, l'esercizio di attività a carattere sociale, culturale e ricreativo (quali: recupero terapeutico, centro anziani, strutture religiose, sale polifunzionali, biblioteche tematiche, musei, servizi connessi alla residenza, opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, arene stagionali, etc . . .).

Essendo possibili i soli interventi di recupero, le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici, saranno quelli delle casa a corte preesistenti.

#### **SUB SOTTOZONA E4b:**

Trattasi di un insediamento edilizio, realizzato in parte abusivamente, sanato ai sensi della Legge R. n° 23 del 1985.

L'indice massimo è stabilito in 0,03 mc/mq per le residenze. L'indice fondiario, per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, è stabilito in 0,07 mc/mq.

### **ART 23. RESTAURO E AMPLIAMENTO**

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

2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potrà essere mutata a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art. 20.3

3) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo e a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art. 20.3.

### **ART 24. ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1000 mt se trattasi di allevamento per suini, 300 mt per avicunicoli e pure 300 mt per bovini, ovcapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G.

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

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

4) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati in aree a tale scopo destinate nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore della presente Normativa, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

5) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% 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.

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

7) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n° 1497.

#### **ART 25. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE**

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al codice della strada e in quelle di rispetto vincolate come inedificabili dal P.U.C. 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.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non portino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.3.

#### **ART 26. - SMALTIMENTO DEI REFLUI**

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 alle fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente Normativa, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

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

#### **ART 27. AGRITURISMO**

1- E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazio-

ne agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

2- Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

## **ART 28. PUNTI DI RISTORO**

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di venti ed altre attività sportive e ricreative. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m: 500.

1- Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

2- Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

3- In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

## **ZONA S: RAPPORTI MASSIMI FRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E AGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO**

### **ART 29. - SOTTOZONA S1**

Nella sottozona S1 sono previste le aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Per la Normativa si rimanda al D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica".

### **ART 30. - SOTTOZONA S2**

Nella sottozona S2 sono previste le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre. L'indice fondiario massimo è fissato in 2,0 mc/mq, il rapporto di copertura massimo è 0,5.

### **ART 31. - SOTTOZONA S3**

Sono compresi gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo.

L'intervento sarà possibile previo studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne definisca gli standards di utilizzazione.

Nella sottozona S3 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0.3 mc/mq.

## **ART 32. - SOTTOZONA S4**

Individua le aree di parcheggio.

## **- ZONE G: SERVIZI GENERALI**

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale.

Ai sensi della LEGGE REGIONALE N. 20 del 01/07/1991, per l'edificazione nella zona omogenea G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale che dovessero sorgere nella zona G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

## **ART 33. - SOTTOZONA G1 - PARCHI URBANI**

La sottozona G1, che interessa i parchi urbani, è suddivisa in ulteriori due sottozone:

**G1a "PARCHI URBANI IN AREA PROTETTA"**: In questo ambito, che ricade negli ambiti di conservazione integrale di grado "1" di tutela del P:T:P:, sono consentiti gli usi elencati nella tabella allegata normativa di attuazione del Piano Territoriale Paesistico n. 11 del Marganai alla lettera "A" ed alle lettere Ba; Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb; La.

**G1b "PARCO DI VILLA SIOTTO"**: In tale sottozona, al fine di non superare l'indice territoriale esistente, saranno possibili sole opere di riordino e ristrutturazione, anche con cambio di destinazione delle strutture edilizie esistenti, ai fini della realizzazione di impianti di carattere sportivo, culturale, ricreativo, su progetti approvati con formale deliberazione del Consiglio Comunale, sentito il preliminare parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie.

## **ART 34. - SOTTOZONA G2 - PORTUALE**

La normativa per tale sottozona è quella per essa indicata dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Territoriale del C.A.S.I.C. (Titolo II Artt. 12).

La destinazione della zona è quella di depositi commerciali e portuali, uffici, fabbricati commerciali di rappresentanza, sedi di servizi pubblici, attrezzature di servizio ed aree di parcheggio.

## **ART 35. - SOTTOZONA G3 - IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE URBANI**

La sottozona riguarda tutte le aree nelle quali sono ubicati o previsti impianti di carattere generale per la collettività (edifici pubblici, sanitari, musei, biblioteche, edifici privati di tipo direzionale)

Per tali interventi si prescrive l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 2 mc/mq, con le seguenti norme specifiche:

- Altezza massima libera da valutare in funzione del tipo di struttura proposta, con la prescrizione che per gli edifici in rapporto visuale diretto e contigui alla zona "A", l'altezza deve essere compatibile con quella degli edifici della zona A; inoltre le altezze devono essere compatibili con le norme che fissano le distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di metri 10.00.

- Distanza dall'asse stradale: non inferiore a metri 5.00 per le zone già inserite nella viabilità interna veicolare; altrimenti tale distanza deve essere pari alla metà della larghezza stradale totale, maggiorata di metri 6.00.

#### **ART 36. - SOTTOZONA G4 - SERVIZI GENERALI EXTRAURBANI**

Nella sottozona G4 è consentita la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati destinati ad attività sportive e ricreative.

L'indice territoriale massimo è di 0,10 mc/mq previa predisposizione di apposito piano attuativo esteso ad almeno 2 ettari.

#### **ART 37. - SOTTOZONA G5 - CIMITERIALE**

Nella sottozona G5 è consentita la realizzazione di edifici di carattere funerario.

#### **ART 38. - SOTTOZONA G6 – DISCARICA INERTI**

La sottozona G6 è attualmente destinata a discarica degli inertici. Non è ammessa alcuna edificazione.

#### **ART 39. - SOTTOZONA G7 – DISCARICA CASIC**

La sottozona G7 è disciplinata dal Piano Casic

#### **ART 40. - SOTTOZONA G8 – DEPURATORI**

Nella sottozona G8 sono ubicati i due depuratori di Sarroch. Trattandosi di opere di urbanizzazione che svolgono un fondamentale servizio pubblico, è possibile l'ampliamento. (per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939)

#### **ART 41. - SOTTOZONA G9 – ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO**

Sono consentiti le costruzioni e gli impianti attinenti al carattere della zona, aventi funzione di supporto agli Agglomerati industriali ed alle attrezzature portuali, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore CASIC.

#### **ART 42. - SOTTOZONA G10– SPAZIO PER MODULI ABITATIVI IN CASO DI EMERGENZA**

Si tratta di un'area destinata per l'insediamento provvisorio, ma di lunga durata, di moduli abitativi e di moduli sociali, prevista dalla ministeriale Presidenza del Consiglio dei ministri in data 19.10.1997 avente oggetto "*Pianificazione di emergenza individuazione di aree per l'ammassamento di forze e risorse e per l'installazione di moduli abitativi e di moduli sociali in caso di emergenza*".

#### **ART 43. - SOTTOZONA G11– AREE DI SERVIZIO DESTINATE AL RIFORNIMENTO ED AL RISTORO DEGLI UTENTI (ART. 24 CODICE DELLA STRADA)**

Si tratta di aree destinate alle "*pertinenze di servizio stradale*", con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. L'indice fondiario massimo è stabilito in 0.20 mc/mq.

#### **ART 44. - SOTTOZONA G12 – DISCOTECA ALL'APERTO**

Vi potrà essere realizzata una discoteca all'aperto e i relativi parcheggi. Non è prevista la realizzazione di volumi stabili ma, come da richiesta del proprietario dell'area, verranno utilizzati vagoni ferroviari che non costituiscono volumi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

#### **ART 45. - SOTTOZONA G13 –PORTO PERD'E SALI**

Si tratta di una zona per servizi portuali. L'edificazione sarà disciplinata dalle norme di at-



tuazione previste dal Piano attuativo vigente.

#### **ART 46. - VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI**

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee G, ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

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

#### **ZONA H: DI RISPETTO**

##### **ART 47. - SOTTOZONA H1: PAESAGGISTICA –**

In questo ambito sono consentiti gli usi elencati nella tabella allegata normativa di attuazione del Piano Territoriale Paesistico n. 11 del Marganai alla lettera "A" ed alle lettere Ba; Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb; La. Ossia:

##### **A. USO DI AREA PROTETTA**

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

A.a: attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b: fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c: fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f: il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g: l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h: l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i: interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico,

a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie ;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio ;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale ;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

(per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939)

## B. USO RICREATIVO CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa

B.a opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive ; strutture leggere per le funzioni di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche ; posti di pronto soccorso e servizi igienici ; parchi gioco acquatici.

## C. - USO SILVO FORESTALE:

E' l'utilizzazione del territorio boschivo per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

C.a: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b: opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.

C.f: opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.

## D. - USO TECNOLOGICO:

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

D.a: opere antincendio e protezione civile.

D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.

## E - USO AGRICOLO:

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

E.a: interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

## F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

F.a: pascolamento controllato e non.

F.b: mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

## L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territori a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

Sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, nei terreni attualmente coltivati, che non comportino aratura profonda, la conservazione dei boschi e alberature esistenti o la realizzazione di nuove piantumazioni costituite da essenze indigene, la manutenzione

e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e opere pubbliche esistenti.

E' vietato il taglio della macchia mediterranea che non sia funzionale alla valorizzazione ed al miglioramento vegetativo delle essenze arboree pregiate.

E' altresì vietato lo spietramento nei terreni attualmente non coltivati.

Nei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura è vietato qualunque miglioramento fondiario che preveda la modifica dell'orografia dei terreni.

Qualunque proposta di modificazione dell'ambiente, nelle aree ricadenti in zona H1, ancorchè rientrante nella fattispecie di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere comunque autorizzato.

Alla domanda dovrà essere allegata una relazione di un tecnico abilitato e fotografie a colori di formato non inferiore a cm 10x15 in numero sufficiente ad individuare compiutamente l'area dell'intervento.

Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:

a- Modifiche interne e ai prospetti che non modifichino la sagoma dell'edificio, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457;

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino incrementi volumetrici dell'edificio. Qualora l'edificio abbia copertura piana, sarà possibile la realizzazione di un tetto di altezza massima, dall'estradosso del solaio piano al colmo, di metri 2,00, a condizione che il tetto non superi la pendenza del 35%)

#### **ART 48. - SOTTOZONA H2: RISPETTO CIMITERIALE -**

Costituisce una fascia di rispetto cimiteriale di profondità non inferiore ai metri 50,00 in seguito alla deliberazione del C.C. di Sarroch n° 2 del 28.01.1967 approvata con decreto del Medico provinciale di Cagliari prot. N° 559/III/465 in data 31.03.1967 ratificata dall'Assessorato agli Enti Locali delle R.A.S.

Nella sottozona H1 è consentita solo l'ampliamento dell'area cimiteriale.

Sarà possibile realizzare aree destinate a parcheggio al servizio cimiteriale.

Gli altri spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati soggetti a verde permanente.

#### **ART 49. - ZONA H3 – RISPETTO STRADALE**

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali il cui spessore è determinato dal Codice della strada.

In questo ambito la costruzione sarà disciplinata dalle norme contenute dal predetto Codice.

#### **ART 50. - ZONA H4 - VINCOLO ARCHEOLOGICO-**

Ai fini della salvaguardia e della tutela archeologica nella sottozona H2 tutte le località d'interesse archeologico note ricadenti in aree esterne alla zona edificata o edificabile sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia dei metri 150 dalle emergenze archeologiche.

#### **ART 51. - ZONA H5 – FASCIA DI VERDE FILTRO DELL'INDUSTRIA**

In tale sottozona è vietato qualsiasi intervento edificatorio

#### **ZONA F: TURISTICA**

Comprende:

1. Le aree interessate da piani attuativi già convenzionati non scaduti alla data del 17.11.1989 e che hanno avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla stessa data, ovvero i piani di lottizzazione convenzionati alla data del 30.04.1993, i cui interventi edilizi siano localizzati oltre i 300 metri dalla battigia;
2. Gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati in zona F;
3. Le altre aree individuate dopo la verifica del dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibili nelle zone "F" di cui all'art. 32 delle norme di attuazione del P.T.P. n° 11 del Marganai.

#### **ART 52. – SOTTOZONA F1: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F E PIANI ATTUATIVI IN GENERE (ART. 3 P.T.P.)**

Vi sono compresi tutti gli interventi che ricadono nell'art. 3 delle Norme di attuazione del P.T.P.. Valgono le norme di attuazione previste dal Piano attuativo.

#### **ART 53. – SOTTOZONA F2: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F (ART. 4 P.T.P.)**

Vi sono compresi tutti gli interventi che ricadono nell'art. 4 delle Norme di attuazione del P.T.P., ossia le aree di Cala Zavorra, lottizzazione convenzionata alla data del 30.04.1993, i cui interventi edilizi sono localizzati oltre i 300 metri dalla battigia.

Valgono le norme di attuazione previste dal Piano attuativo convenzionato.

#### **ART 54. – SOTTOZONA F3 PERD'E SALI**

Comprende le aree dell'agglomerato di Perd'e Sali.

INTERVENTI POSSIBILI:

- INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE E SISTEMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DEI PREESISTENTI AGGLOMERATI IN ZONA F.

Ogni edificazione, che dovrà avere esclusiva destinazione per servizi per la balneazione, bar, ristoranti, negozi, spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato, gioco e sport e per parcheggi, è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa pubblica che, tra l'altro, dovrà individuare i necessari accessi pubblici al mare mediante opportuni tracciati viari e pedonali. La volumetria massima del predetto Piano sarà quella indicata negli elaborati del presente PUC.

- REALIZZAZIONE DI NUOVI INTERVENTI TURISTICO-RESIDENZIALI

Per residenza oltre i trecento metri dal mare (Il 20% per servizi).

La volumetria complessiva prevista in zona F3 è di 9.044 mc

Ogni nuovo intervento è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa pubblica che dovrà prevedere le tipologie edilizie in conformità all'art. 55 delle norme di attuazione.

#### **ART 55. - NUOVI INTERVENTI -**

I nuovi insediamenti consentiti, dovranno interessare la totalità del comparto e l'indice territoriale massimo previsto nelle tavole progettuali del PUC. L'indice fondiario massimo non potrà superare 0,75 mc/mq. Inoltre, il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Gli interventi urbanistici dovranno garantire il rispetto dell'ambiente naturale tutelando la vegetazione esistente e la zona di contatto con il mare che dovrà restare pubblica ed agibile attraverso la viabilità pubblica anche pedonale.

- Il rapporto di copertura non potrà superare 0,20;
- L'altezza massima non potrà superare m 7,50 e la minima m 3,50;
- Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a metri 5,00;
- È ammessa la realizzazione di patii con superficie minima mq 30,00 e lato non inferiore a metri 5,00;
- Le recinzioni, di altezza massima 2,00 metri, potranno essere a parete piena per un'altezza non superiore ai metri 0,60;
- E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza inferiore al 35% con manto superiore in tegole curve;
- I colori delle facciate dovranno essere quelli delle terre;

## **NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **ART 56. - RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI**

I rapporti massimi di cui all'Art. 17 della Legge 6.8.1967 n.765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

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

### **ART 57. - SEZIONI STRADALI**

a) Per le zone B la sezione minima stradale sarà, di norma, m. 8.00, compresi i marciapiedi. Tuttavia, a discrezione dell'Amministrazione, potranno essere realizzate strade con sezioni inferiori nel caso di tessuto viario già consolidato o nel caso di strade interne a piccole lottizzazioni o Piani particolareggiati.

b) Per le zone C si propongono sezioni stradali minime di m. 10,00 per la viabilità principale e di m. 8,00 per la secondaria.

c) Per le zone D si rimanda alle norme tecniche CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane.

### **ART 58. - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE**

Nel territorio comunale di Sarroch sono obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale tutti gli interventi che ricadono negli ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico. In ogni caso, dovranno obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

a) Gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. ;

b) Tutti gli interventi previsti nelle sottozone H1, H2 ed H3.

c) gli interventi in attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui alla legge regiona-

le 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche;

- d) gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati in zona F;
- e) villaggi di vacanza e complessi alberghieri;
- f) le seguenti opere agricole :
  - 1. infrastrutture idrauliche agricole di rilevante entità;
  - 2. impianti di allevamenti zootecnici intensivi;
  - 3. opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;
  - 4. movimenti di terra che comportino sbancamenti o creazione di rilevati di altezza superiore a metri 2.
- g) f) le seguenti opere d'infrastrutturazione urbana:
  - a) impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;
  - b) impianti di depurazione;
  - c) depositi di fanghi;
  - d) stoccaggio di rottami di ferro;
  - e) piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

Per gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C., lo studio di compatibilità ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1 - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
- 2 - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- 3 - indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:1000);
- 4 - simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- 5 - documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;
- 6 - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

In tutti gli altri casi in cui è prescritto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, i soggetti proponenti, sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione Comunale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare o approvare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1 - quadro di riferimento progettuale:
  - 1.1 - le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;
  - 1.2 - l'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tener conto nella redazione del progetto (norme tecniche specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);
  - 1.3 - le motivazioni tecniche delle scelte progettuali e le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;
- 2 - quadro di riferimento ambientale:
  - 2.1 - definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturali,

insediativi ecc...) interessati direttamente o indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione del progetto;

2.2 - dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto;

2.3 - stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;

2.4 - descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;

2.5 - individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime;

3 - quadro di riferimento paesistico:

3.1 - simulazione, con illustrazioni visive e prospettiche, degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio;

3.2 - documentazione fotografica su cui riportare la simulazione di cui al precedente punto.

#### **ART 59. - LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE**

Sono fatte salve tutte le norme di attuazione contenute nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale.

## INDICE

<b>CAPO I - MODALITA' DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....</b>	<b>1</b>
ART 1. - ZONIZZAZIONE .....	1
ART 2. - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.....	2
ART 3. - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	2
ART 4. - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO.....	2
ART 5. - ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....	3
<b>CAPO II - NORME DI ZONA .....</b>	<b>4</b>
A CENTRO STORICO .....	4
ART 6. - GENERALITA' .....	4
ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.....	4
ART 7. - ZONA B1: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTERNO.....	4
ART 8. - ZONA B2 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO .....	5
ART 9. - VINCOLO DI PROSPETTO.....	6
ART 10. - ERRORI NELLA CARTOGRAFIA, PREVALENZA DELLE TAVOLE.....	6
ART 11. - FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIA' COSTRUITI.....	7
ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	7
ART 12. - GENERALITA' .....	7
ART 13. - STANDARDS URBANISTICI.....	7
ART 14. - TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C .....	7
ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE.....	8
ART 15. - ZONA D1: INDUSTRIALE.....	8
ART 16. - ZONA D2: PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE.....	8
ART 17. - ZONA D3: ARTIGIANALE.....	8
ART 18. - ZONA D4: ARTIGIANALE CASIC.....	8
ART 19. - ZONA D5: CAVA E IMPIANTI DI BETONAGGIO.....	9
ZONA E: AGRICOLA .....	9
ART 20. - GENERALITA' .....	9
ART 21. SOTTOZONE AGRICOLE.....	9
ART 22. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE.....	10
ART 23. RESTAURO E AMPLIAMENTO .....	12
ART 24. ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.....	12
ART 25. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE.....	13
ART 26. - SMALTIMENTO DEI REFLUI .....	13
ART 27. AGRITURISMO.....	13
ART 28. PUNTI DI RISTORO .....	14
ZONA S: RAPPORTI MASSIMI FRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E AGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO .....	14
ART 29. - SOTTOZONA S1 .....	14
ART 30. - SOTTOZONA S2 .....	14
ART 31. - SOTTOZONA S3 .....	14
ART 32. - SOTTOZONA S4 .....	15
- ZONE G: SERVIZI GENERALI.....	15
ART 33. - SOTTOZONA G1 - PARCHI URBANI.....	15
ART 34. - SOTTOZONA G2 - PORTUALE .....	15
ART 35. - SOTTOZONA G3 - IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE URBANI.....	15
ART 36. - SOTTOZONA G4 - SERVIZI GENERALI EXTRAURBANI .....	16
ART 37. - SOTTOZONA G5 - CIMITERIALE .....	16
ART 38. - SOTTOZONA G6 - DISCARICA INERTI .....	16
ART 39. - SOTTOZONA G7 - DISCARICA CASIC .....	16
ART 40. - SOTTOZONA G8 - DEPURATORI .....	16



ART 41.	- SOTTOZONA G9 – ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO.....	16
ART 42.	- SOTTOZONA G10– SPAZIO PER MODULI ABITATIVI IN CASO DI EMERGENZA ....	16
ART 43.	- SOTTOZONA G11– AREE DI SERVIZIO DESTINATE AL RIFORNIMENTO ED AL RISTORO DEGLI UTENTI (ART. 24 CODICE DELLA STRADA).....	16
ART 44.	- SOTTOZONA G12 – DISCOTECA ALL’APERTO .....	16
ART 45.	- SOTTOZONA G13 –PORTO PERD’E SALI.....	16
ART 46.	- VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI.....	17
ZONA H: DI RISPETTO.....		17
ART 47.	- SOTTOZONA H1: PAESAGGISTICA –.....	17
ART 48.	- SOTTOZONA H2: RISPETTO CIMITERIALE -.....	19
ART 49.	- ZONA H3 – RISPETTO STRADALE.....	19
ART 50.	- ZONA H4 - VINCOLO ARCHEOLOGICO-.....	19
ART 51.	- ZONA H5 – FASCIA DI VERDE FILTRO DELL’INDUSTRIA .....	19
ZONA F: TURISTICA .....		19
ART 52.	- SOTTOZONA F1: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F E PIANI ATTUATIVI IN GENERE (ART. 3 P.T.P.) .....	20
ART 53.	- SOTTOZONA F2: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F (ART. 4 P.T.P.).	20
ART 54.	- SOTTOZONA F3 PERD’E SALI .....	20
ART 55.	- NUOVI INTERVENTI - .....	20
NORME DI CARATTERE GENERALE .....		21
ART 56.	- RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI.....	21
ART 57.	- SEZIONI STRADALI.....	21
ART 58.	- STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE .....	21
ART 59.	- LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE.....	23