

## ART. 1) VALIDITA' DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Comunale è stato redatto in conformità ai contenuti della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n° 45, con particolare attenzione a quanto prescritto nel Titolo IV, ed interessa l'intero territorio comunale ai fini di una razionale utilizzazione urbanistica.

Esso reperisce, inoltre, la normativa introdotta dal D.A. 20 dicembre 1983 n° 2266/U, dalla L.R. 11 ottobre 1985 n° 23 e dal D.P.G.R. 3 agosto 1994 n° 228 nonché altri provvedimenti regionali e statali, di contenuto specifico, innestati in tempi successivi sul testo-base della Legge 17 agosto 1942 n° 1150.

Le norme in esso contenute relative alle destinazioni d'uso, densità edilizia e distanze valgono a tempo indeterminato e sono inderogabili.

Quelle relative ai vincoli di aree ed immobili per spazi da riservare ad uso pubblico e alla realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico hanno, invece, validità limitata secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

## ART. 2) MODALITA' DI ATTUAZIONE

In linea generale le previsioni dello strumento urbanistico generale si attuano mediante redazione e approvazione di Piani Esecutivi:

- a) Piani Regolatori Particolareggiati nelle zone residenziali edificate e di completamento (zone omogenee "A" e "B");
- b) Piani di Lottizzazione Convenzionata nelle zone di espansione residenziale (zone omogenee "C");
- c) Piani per Inseadimento Produttivi o Piani di Lottizzazione Convenzionata nelle zone artigianali (zone omogenee "D");
- d) Piani Esecutivi per le zone di interesse pubblico (zone omogenee "G" ed "H").

Nelle zone classificate "A" e "B", ferma restando la facoltà della Amministrazione comunale di predisporre Piani Regolatori Particolareggiati di ristrutturazione o di risanamento, oppure di invitare i proprietari di un settore urbano a costituire un comparto edificatorio di sistemazione di insieme, possono essere anche rilasciate concessioni edilizie singole nel rispetto delle indicazioni dello strumento urbanistico generale e previa assunzione degli oneri per il completamento della urbanizzazione primaria relativa al comparto edificatorio.

## ART. 3) DISPOSIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI

Ai sensi della L.R. 1 luglio 1991 n° 20 – Art. 3 – per l'edificazione nelle zone omogenee "C", "D", "F" e "G" è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

Nelle zone omogenee "A", prive di strumento attuativo vigente, gli interventi di demolizione nonché quelli di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso almeno all'intero isolato.

Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionali separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

#### ART. 4) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Art. 31 (5° comma) della Legge 17 agosto 1942 n°1150, modificato con l'Art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, impone che il rilascio della concessione edilizia sia subordinato alla preesistenza di urbanizzazione primaria nella zona.

A tal scopo si conviene che le varie zone omogenee nelle quali è ripartito il territorio comunale si considerino urbanizzate quando risultino dotate delle seguenti infrastrutture:

- 1- la zona "A" è da ritenersi comunque urbanizzata, anche in considerazione dei modesti incrementi volumetrici ivi ammessi;
- 2- nelle zone "B" il livello minimo di urbanizzazione primaria presuppone:
  - strade di accesso con pavimentazione permanente, di larghezza adeguata al flusso veicolare prevedibile e dotate di illuminazione pubblica;
  - rete idrica allacciata all'acquedotto comunale;
  - rete fognaria mista allacciata alla fognatura comunale;
- 3- nelle zone "C", "D", "G" ed in genere nelle aree sottoposte a piano attuativo è obbligatoria:
  - la quota parte delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano attuativo, indispensabili per rendere funzionante l'insediamento;
  - contemporaneità dell'esecuzione, restando subordinato il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.
- 4- nelle zone "E" il livello minimo di urbanizzazione primaria presuppone:
  - strade di accesso;
  - approvvigionamento di acqua potabile mediante allacciamento all'acquedotto comunale oppure utilizzazione di sorgenti o pozzi;
  - smaltimento delle acque nere mediante allacciamento alla fognatura comunale oppure impianto autonomo di depurazione o ritenuta.

#### ART. 5) LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA

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

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili nelle zone residenziali è dedotto assumendo, fatta eccezione per le zone omogenee "A" e "B", il parametro di 100 metri cubi ad abitante dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10 mc per servizi pubblici.

Tale specificazione rappresenta una direttiva da seguire nella formazione dei piani attuativi, laddove occorra procedere alla ripartizione dei volumi disponibili tra le residenze, i servizi privati e quelli pubblici.

Non si applica, pertanto, nelle zone omogenee "A" e "B".

## ART. 6) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Secondo quanto prescritto dall'Art. 34 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150, e successive modificazioni, e dal D. A. 20 dicembre 1983 n° 2266/U, il territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone territoriali omogenee allo scopo di adeguare le norme urbanistico-edilizie alla situazione reale dei luoghi e alle ipotesi di razionalizzazione e sviluppo urbanistico formulate dalla Amministrazione comunale:

- \* zona "A", e relative sottozone, a prevalente carattere storico – artistico di particolare pregio ambientale o tradizionale;
- \* zona "B", e relative sottozone, di completamento residenziale, totalmente o parzialmente edificate e diverse dalla zona "A";
- \* zona "C", e relative sottozone, riservate ai nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata propri delle zone edificate o di completamento, od anche edificate a seguito di Piani di Lottizzazione Convenzionata o di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare;
- \* zona "D", riservata ai nuovi insediamenti produttivi o ad essi assimilabili ed al recupero di quelli in servizio;
- \* zona "E", e relative sottozone, destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno;
- \* zona "G", e relative sottozone, riservate alle attrezzature ed impianti di interesse generale;
- \* zona "H", e relative sottozone, riguardanti le parti del territorio comunale che rivestono un naturale pregio naturalistico, geomorfologico, paesaggistico.

## ART. 7) FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Si applicano le disposizioni di cui al D. P. R. 16 dicembre 1992 n° 495, al D. L. n° 285/1992 e al D. L. n° 610/1996 con riferimento alle strade tipo C (strade statali e provinciali), tipo E (urbane di quartiere) e tipo F (locali e vicinali), le sole ricadenti nel territorio comunale.

Più in particolare:

1. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del D. L. n° 285/1992, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti alle demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non devono essere inferiori a:
  - 30,00 metri, per le strade di tipo C;
  - 10,00 metri, per le strade di tipo F – vicinali.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del D. L. n°285/1992, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrale o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 10,00 metri per le strade di tipo C.
3. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - 3,00 metri.

## ART. 8) ZONA OMOGENEA “A” – CENTRO STORICO

La zona “A” comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale.

Recenti studi sulle aree del centro storico, finalizzati alla redazione di un Piano Particolareggiato esteso all’intera zona omogenea “A” secondo la perimetrazione adottata dal precedente Programma di Fabbricazione, hanno evidenziato l’inattendibilità di questa e, comunque, al suo interno, rendono opportuna l’articolazione in sub-zone meglio rispondenti alle effettive qualità tipologiche e storico-artistiche delle costruzioni e del contesto urbano.

A tal fine, la zona omogenea “A” è così ripartita:

- 8.1 sottozona A. 1, o centro storico propriamente detto, comprendenti parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale;
- 8.2 sottozona A. 2, di modesto pregio ambientale, comprendente settori urbani interessati da rinnovamento sostanziale di tipologie edilizie e da alterazione parziale dell’impianto urbanistico;
- 8.3 sottozona A. 3, comprendente aree marginali di più recente edificazione, la quale è caratterizzata dalla scarsa definizione fondiaria ed appare poca significativa dal punto di vista edilizio.

Tale articolazione è opportuna soprattutto per la predisposizione di ulteriori studi attuativi, dei quali può orientarne criteri metodologici, contenuti e riferimenti normativi, mentre è indifferente rispetto alla seguente normativa generale di piano.

### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA’

a) destinazioni d’uso:

la destinazione della zona omogenea “A” è residenziale.

Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, ristoranti, uffici, pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali e ricettive, etc.) purché di modesta importanza o comunque compatibili col livello infrastrutturale del contesto territoriale.

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o moleste o nocive e non creino intralcio alla circolazione.

b) caratteristiche dell’edificazione:

sono sempre consentiti gli interventi di risanamento conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne ex D. L. 25/03/1996 n° 154) ed ammessi, sempre che siano previsti dal Piano Particolareggiato di Attuazione, quelli di ristrutturazione e di restauro.

In mancanza di Piano Particolareggiato non sono ammesse nuove costruzioni, sopraelevazioni, ricostruzioni a seguito di demolizione, con l’eccezione di volumi per impianti tecnologici (centrali termiche o del gas, impianti di autoclave, alloggiamenti per impianti elettrici, etc.) quando siano costruiti in aderenza all’immobile di pertinenza, nel rispetto dei distacchi dagli edifici e dai confini disposti dal Codice Civile, e sempre che risultino a norma rispetto a vigenti leggi e regolamenti di settore.

Per queste categorie di lavori, quando siano consentite dai Piani Attuativi, l’indice fondiario non può superare quello medio della zona ma vanno esclusi dal conteggio i volumi per impianti tecnologici (centrali termiche o del gas, impianti di autoclave, etc.) i quali potranno essere sempre realizzati purché disciplinati dal medesimo Piano Attuativo.

- c) popolazione insediabile:  
si presume che, per effetto degli interventi di risanamento e di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dai Piani Attuativi, la popolazione residente, ora presente in numero di 447 unità, possa aumentare del 10-15 % e raggiungere le 530 unità nel medio periodo.
- d) altezza massima  
per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.  
Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni eventualmente ammesse dai Piani Attuativi l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti che costituiscono il tessuto edilizio sostanziale.
- e) distacchi dagli edifici e dai confini:  
per le nuove costruzioni, sopraelevazione o ricostruzioni eventualmente ammesse dal Piano Particolareggiato di Attuazione le distanze fra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non potranno essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona omogenea "A" è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- f) distanze dal ciglio stradale:  
per le nuove costruzioni o ricostruzioni eventualmente ammesse dal Piano Particolareggiato di Attuazione è consentita l'edificazione sul ciglio stradale, oppure su allineamenti arretrati già esistenti, qualora ciò non contrasti con le precedenti disposizioni concernenti le distanze tra le pareti finestrate.  
E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- g) abbinamento di proprietà:  
è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e la costruzione di muri comuni.
- h) vincoli di conservazione:  
gli edifici e le parti di edifici che risultino vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n° 1089 vanno integralmente conservati nello stato in cui si trovano.  
Nella sottozona A.1, nell'isolato delimitato dalla Via S. Antioco e dalla Via Su Conte, il pozzo di derivazione aragonese prospiciente lo slargo in Via Su Conte dovrà essere conservato e restaurato insieme con l'area di pertinenza, ed ogni proposta di intervento sullo stesso sarà sottoposta ad approvazione comunale.
- i) tipologie edilizie e materiali:  
sia negli interventi di risanamento conservativo sia nei nuovi edifici che risultino eventualmente ammissibili si utilizzeranno preferibilmente i materiali tradizionali e locali e, comunque, le case costruite in aderenza dovranno eseguirsi in modo da costruire possibilmente un unico volume architettonico ed armonico con l'ambiente circostante.  
La Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico comunale avranno facoltà di esprimere pareri sull'inserimento ambientale degli edifici in riferimento all'uso dei materiali ed all'aspetto esteriore del fabbricato, nel massimo rispetto della libertà compositiva del progettista.

## ART. 9) ZONE OMOGENEE “B”, DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Le zone “B”, di completamento residenziale, comprendono le parti del territorio già urbanizzate ma prive di rilevanti caratteristiche architettoniche o tipologiche, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti risulta, comunque, superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

In esse, oltre agli interventi di risanamento conservativo, sono consentite le nuove costruzioni e le demolizioni e ricostruzioni tramite concessione diretta.

### DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) destinazione d'uso:

la destinazione d'uso delle zone omogenee “B” e residenziale.

Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali e ricettive, etc.) purché compatibili col livello infrastrutturale del contesto territoriale.

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

b) interventi edilizi ammessi:

sono sempre consentiti gli interventi di risanamento conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro, opere interne ex D. L. 25/03/'96 n° 154), di demolizione, di demolizione con successiva ricostruzione, di sopraelevazione e ampliamento, di nuova costruzione quando non in contrasto con prescrizioni particolari prevalenti, e comunque nel rispetto dell'indice fondiario e delle altre norme edificatorie.

c) altezza massima e numero dei piani:

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con un massimo assoluto di 9,00 metri rispetto alla quota del piano stradale o del piano di campagna di sistemazione definitiva quando questo sia impostato a quota inferiore rispetto al piano stradale di riferimento.

Ai fini della corrispondenza tra altezza e numero dei piano di un edificio si assume, come misura di interpiano, il valore di 3,00 metri salvo diversa specificazione per locali seminterrati, mansarde e sottotetti.

d) distacchi dagli edifici e dai confini:

le pareti finestrate degli edifici devono rispettare la distanza minima di 8,00 metri da qualsiasi corpo di fabbrica antistante, ma è fatta salva la facoltà di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

La distanza dai confini del lotto edificabile resta, invece, fissata in 4,00 metri, anche per pareti non finestrate ma non si applica a edifici o parti di edifici che risultino completamente interrati e quando superiormente sia ripristinata una sistemazione a verde (giardino pensile).

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee “B” è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

- e) distanza dal ciglio stradale:  
è consentita l'edificazione sul filo del ciglio stradale, oppure su allineamenti arretrati già esistenti, qualora ciò non contrasti con le precedenti disposizioni di rettifica ed allineamento emanate dall'Ufficio Tecnico comunale.
- f) spazi interni e costruzioni accessorie :  
gli spazi interni sono consentiti quando abbiano dimensioni minime pari alla metà dell'altezza del fabbricato.  
Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, o al loro interno, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (Art. 2 Legge 24 marzo 1989 n° 122).  
All'interno del medesimo lotto sono ammesse costruzioni accessorie, nei limiti volumetrici di insieme, purché rispettino le precedenti norme disciplinanti le distanze dai confini e tra pareti finestrate.  
La distanza rispetto all'edificio principale può essere ridotta a 4,00 metri quando nessuna delle pareti contrapposte sia finestrata.
- g) abbinamento di proprietà:  
è consentito l'abbinamento di due proprietà e la costruzione di muri comuni.
- h) tipologie edilizie e materiali:  
sia negli interventi di consolidamento, ristrutturazione e ricostruzione sia nei nuovi edifici si utilizzeranno preferibilmente i materiali tradizionali locali e, comunque, le case costruite in aderenza dovranno eseguirsi in modo da costituire possibilmente un unico volume architettonico ed in armonia con l'ambiente circostante.  
La Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico comunale avranno facoltà di esprimere pareri sull'inserimento ambientale degli edifici in riferimento all'uso di materiali ed all'aspetto esteriore dei fabbricati, nel massimo rispetto della libertà compositiva del progettista.  
In tutte le zone "B" è prescritta la copertura a tetto a padiglione (solo nel caso di edifici isolati o d'angolo) o a falde semplici orientate secondo la pendenza naturale del terreno o in analogia a quella propria del contesto edilizio.

## 9.1 - SOTTOZONA B. 1: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende gli insediamenti limitrofi al centro storico, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da edificazione intensiva e da una struttura urbana compiutamente definita.

La volumetria edificata, su tipologie edilizie di norma a uno o due piani fuori terra, è stimata in 60.030 mc, di cui 53.850 mc costituiscono la quota residenziale utilizzata, su una superficie territoriale di 35.860 mq quantificabile in 26.750 mq di superficie fondiaria, per una popolazione presente di 196 unità.

Il corrispondente indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1,70 mc/mq e risulta di 2,25 mc/mq quello di fabbricabilità fondiaria, mentre assomma a circa 263 mc/ab. la dotazione volumetrica per abitante insediato.

### NORME EDIFICATORIE

- a) indice di fabbricabilità territoriale:  
nella sottozona B. 1 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:  
è consentito un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 2,60 mc/mq;

- c) numero dei piani:  
sono consentiti due piani fuori terra, con possibilità di inserimento di piani seminterrati solo nel caso in cui il dislivello fra le due fronti contrapposte del lotto edificabile sia superiore a 1,50 metri;
- d) altezza massima:  
ai due piani fuori terra ammessi corrisponde un'altezza convenzionale di 6,00 metri.  
Una maggiore altezza, da contenersi comunque nei limiti di 40 cm, è tollerata solo per comprovate esigenze di allineamento fra edifici contigui, per particolari soluzioni architettoniche del coronamento o per documentati assetti stradali che costringono ad una elevazione della quota di calpestio del primo livello, e concorre alla determinazione della volumetria.
- e) popolazione insediabile:  
è pari a 254 unità calcolate come sommatoria della popolazione presente e di quella assegnabile alla volumetria residua edificabile sulla base di una dotazione media per abitante assunta pari a 200 mc.

* abitanti presenti		n.	204
* volume edificabile	mc 80.130		
* volume residuo	: 80.130– 64.758 = mc 15.372		
* popolazione residua insediabile	= 15.372/200	= n.	77
			-----
		totale n.	281

## 9.2 - SOTTOZONA B. 2: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende gli insediamenti urbani primari attestati, in maggior misura, lungo direttrici di traffico extraurbano o su versanti di più agevole edificazione che si proponevano come naturali propaggini dell'antico insediamento.

L'edificazione, in genere rinnovata o recente, è più intensiva, con prevalenza di case isolate a due o tre piani fuori terra disposte secondo elementari criteri di pianificazione urbanistica.

La volumetria edificata è stimata in 115.980 mc, di cui 95.390 mc costituiscono la quota residenziale utilizzata, su una superficie territoriale di 69.190 mq quantificabile in 56.790 mq di superficie fondiaria, per una popolazione presente di 346 unità.

Il corrispondente indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1,70 mc/mq e risulta di 2,20 mc/mq quello di fabbricabilità fondiaria, mentre assomma a circa 263 mc/ab. la dotazione volumetrica per abitante insediato.

### NORME EDIFICATORIE

- a) indice di fabbricabilità territoriale:  
nella sottozona B. 2 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:  
è consentito un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 2,50 mc/mq;
- c) numero di piani:  
sono consentiti tre piani fuori terra, con esclusione di piani seminterrati.  
L'eventuale inserimento di piani seminterrati riduce a due il numero dei piani alti.
- d) altezza massima:  
ai tre piani fuori terra ammessi corrisponde un'altezza convenzionale di 9,00 metri;
- e) popolazione insediabile:  
è pari a 458 unità calcolate come sommatoria della popolazione presente e di quella assegnabile alla volumetria residua edificabile sulla base di una dotazione media per abitante pari a 200 mc.

* abitanti presenti		n.	346
* volume edificabile	mc 138.380		
* volume residuo	: 138.380– 115.980 = mc 22.400		
* popolazione residua insediabile	= 22.400/200	= n.	112
			-----
		totale n.	458

### B.3 - SOTTOZONA B. 3: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende due settori urbani periferici, di recente formazione, rispettivamente lungo la S. P. n° 61 e la S. S. n° 128, edificati secondo elementari schemi infrastrutturali, al cui interno permangono anche funzioni produttive.

L'edificazione non è particolarmente intensiva e privilegia case isolate di norma a due piani fuori terra.

La volumetria edificata è stimata in 15.210 mc, di cui 6.590 mc costituiscono la quota residenziale utilizzata, su una superficie territoriale di 16.450 mq quantificabile in 12.480 mq di superficie fondiaria, per una popolazione presente di 33 unità.

Il corrispondente indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,92 mc/mq e risulta di 1,24 mc/mq quello di fabbricabilità fondiaria, mentre assomma a circa 170 mc/ab. la dotazione volumetrica per abitante insediato.

#### NORME EDIFICATORIE

- indice di fabbricabilità territoriale:  
nella sottozona B. 3 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,30 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria:  
è consentito un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 1,80 mc/mq;
- numero di piani:  
sono consentiti due piani fuori terra, con possibilità inserimento di piani seminterrati solo nel caso in cui il dislivello fra le due fronti contrapposte del lotto edificabile sia superiore a 1,00 metri;
- altezza massima:  
per la parte fuori terra (due piani con eventuale seminterrato) è fissata un'altezza massima di 7,50 metri;
- popolazione insediabile:  
è pari a 60 unità calcolate come sommatoria della popolazione presente, maggiorata del 10% in considerazione di una prevedibile ottimizzazione delle dotazioni volumetriche, e di quella assegnabile al 75% della volumetria residua edificabile sulla base di una dotazione media per abitante pari a 150 mc.

* abitanti presenti	n.	33	
* abitanti presenti + 10%	n.	37	
* volume edificabile	mc 19.773		
* volume residuo	: 19.773– 15.705 = mc 4.563		
* popolazione residua insediabile	= 0,75x4.563/150	= n.	23
			-----
		totale n.	60

#### 9.4 - SOTTOZONA B. 4: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende alcuni comparti periferici di modesta consistenza territoriale e volumetrica a edificazione estensiva non supportata da schemi infrastrutturali chiari e definiti, e ormai compromessi ai fini di una razionale utilizzazione fondiaria.

La volumetria edificata è stimata in 14.635 mc, di cui 11.585 mc costituiscono la quota residenziale utilizzata, su una superficie territoriale di 21.910 mq quantificabile in 19.510 mq di superficie fondiaria, per una popolazione presente di 39 unità.

Il corrispondente indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,69 mc/mq e risulta di 0,88 mc/mq quello di fabbricabilità fondiaria, mentre assomma a circa 243 mc/ab. la dotazione volumetrica per abitante insediato.

##### NORME EDIFICATORIE

- a) indice di fabbricabilità territoriale:  
nella sottozona B. 4 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,10 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:  
è consentito un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 1,30 mc/mq;
- c) numero di piani:  
sono consentiti due piani fuori terra, compreso il piano seminterrato;  
nel settore di sottozona B.4 intercluso tra la Via Deledda e la Via Manno sono, invece, consentiti tre piani fuori terra sulla Via Deledda in considerazione delle elevate pendenze e dislivelli delle aree ivi ricadenti;
- d) altezza massima:  
ai due piani fuori terra ammessi corrisponde un'altezza convenzionale di 7,00 metri;  
nel settore di sottozona B.4 intercluso tra la Via Deledda e la Via Manno è consentita, invece, un'altezza massima pari a 9,00 metri;
- e) popolazione insediabile:  
è pari a 51 unità calcolate come sommatoria della popolazione presente, maggiorata del 30% in considerazione di una prevedibile ottimizzazione delle dotazioni volumetriche.

* abitanti presenti	n.	39	
* abitanti presenti + 30%			n. 51
* volume edificabile	mc	24.101	
* volume residuo	: 24.101 - 14.635 =	mc 9.466	
			-----
	totale n.		51

#### 9.5 - SOTTOZONA B. 5: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende un solo comparto di recente formazione, a valle della S. P. n° 61 su un versante in contropendenza di non agevole infrastrutturazione, impostato su un elementare impianto urbanistico e quasi interamente edificato.

La volumetria edificata è stimata in 13.300 mc, di cui 10.710 mc costituiscono la quota residenziale utilizzata, su una superficie territoriale di 12.320 mq quantificabile in 10.380 mq di superficie fondiaria, per una popolazione presente di 29 unità.

Il corrispondente indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1,15 mc/mq e risulta di 1,45 mc/mq quello di fabbricabilità fondiaria, mentre assomma a circa 310 mc/ab. la dotazione volumetrica per abitante insediato.

## NORME EDIFICATORIE

- a) indice di fabbricabilità territoriale:  
nella sottozona B. 5 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,20 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:  
è consentito un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 1,40 mc/mq;
- c) numero dei piani e altezza massima:  
per gli interventi edilizi ammessi sono consentiti due piani fuori terra, corrispondenti ad un'altezza convenzionale di 6,00 metri;
- e) popolazione insediabile:  
è pari a 32 unità calcolate come sommatoria della popolazione presente, maggiorata del 30% in considerazione di una prevedibile ottimizzazione delle dotazioni volumetriche.

* abitanti presenti	n.	29		
* abitanti presenti + 30%			n.	38
* volume edificabile	mc	16.788		
* volume residuo	: 16.788– 13.300 =	mc	3.488	
			totale n.	38

## ART. 10) ZONE OMOGENEE “C”, DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Le zone “C” comprendono 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”.

Per analogia sono ad esse assimilate anche le aree compiutamente urbanizzate ed edificate in attuazione di Piani di Lottizzazione Convenzionata o Piani Esecutivi di pari efficacia.

Nelle zone “C” è fatto obbligo ai proprietari o ai consorzi di proprietari di presentare Piani di Lottizzazione Convenzionata estesi alle intere superfici o ai singoli comparti individuati in cartografia.

E’ data facoltà alla 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 nelle zone “C”.

### DISPOSIZIONI GENERALI

a) destinazioni d’uso:

la destinazione di queste zone è residenziale.

Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza.

Sono, invece, esclusi depositi o magazzini di merci all’ingrosso, industrie, laboratori artigiani rumorosi o produttori odori fastidiosi nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto col carattere residenziale.

b) altezza massima e numero dei piani:

ai fini della corrispondenza tra altezza e numero dei piani di un edificio si assume, come misura di interpiano, il valore di 3,00 metri salvo diversa specificazione per locali seminterrati, mansarde e sottotetti.

Per le costruzioni a monte di strade tracciate a mezza costa il numero dei piani va computato sul prospetto a monte, ammettendosi così la facoltà di inserimento di un piano seminterrato sul fronte strada purché la media delle altezze misurate a monte e a valle dell’edificio non superi 7,20 metri.

c) distacchi dagli edifici:

i distacchi degli edifici non devono essere inferiori all’altezza maggiore degli edifici che si fronteggiano, con un minimo assoluto di 8,00 metri.

I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell’altezza dell’edificio da costruire, con un minimo assoluto di 4,00 metri.

d) distanza dall’asse stradale:

in presenza di viabilità destinate al traffico veicolare, ad eccezione di eventuali tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall’asse stradale non potrà essere inferiore a 7,50 metri (quando si tratti di strade con carreggiata di 6,00 metri e marciapiedi laterali) e a 6,00 metri (quando si tratti di strade di viabilità secondaria con carreggiata fino a 5,00 metri seppure prive di marciapiedi).

e) abbinamento di proprietà:

è consentito l’abbinamento di due o più proprietà e la costruzione di muri comuni.

f) spazi interni:

nelle aree di pertinenza delle costruzioni, o la loro interno, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (Art. 2 Legge 24 marzo 1989 n° 122).

g) standard's urbanistici:

lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, per ogni abitante insediato o da insediare, la dotazione minima di 12,00 mq per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Di norma, tale quantità dovrà essere ripartita nel modo seguente:

- aree per l'istruzione (S 1) = 4,00 mq
- aree per attrezzature di interesse comune (S 2) = 2,00 mq
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco (S 3) = 5,00 mq
- aree per parcheggi pubblici (S 4) = 1,00 mq

h) indici e parametri:

la superficie dei lotti, i rapporti di copertura, i limiti di altezza e le caratteristiche tipologiche saranno definiti dallo strumento urbanistico esecutivo.

i) tipologie edilizie:

si prevedono, di norma, tipologie edilizie con coperture a tetto a padiglione o a falde semplici orientate secondo la pendenza del terreno.

l) disposizioni planivolumetriche:

nelle zone di nuova espansione residenziale è indicata, in cartografia di Piano, la localizzazione ottimale delle volumetrie desunte dalla morfologia dei suoli, dalle caratteristiche del contesto urbano, dai tracciati infrastrutturali e da più generali finalità di riequilibrio territoriale.

Ogni differente proposta dei lottizzanti dovrà essere efficacemente motivata e documentata al fine di ottenere il parere favorevole della Amministrazione comunale.

#### 10.1 - SOTTOZONA C. 1: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

E' la zona di espansione residenziale, di maggiori dimensioni, riservata all'Edilizia Economica e Popolare sul versante nord-orientale dell'abitato, completamente urbanizzata e quasi del tutto edificata sulla base del Piano Attuativo vigente che viene interamente recepito dalle presenti norme.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona C. 1 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;

b) numero dei piani:

sono consentiti due piani fuori terra, con eventuale seminterrato nei limiti dell'altezza massima ammissibile;

c) popolazione insediabile:

è pari a 105 unità, calcolate come sommatoria della popolazione attualmente residente (88 unità) e di una maggi una maggiorazione di questa nella misura del 20% in previsione di un fisiologico incremento della consistenza dei nuclei familiari. Il comparto è, infatti, totalmente edificato in conformità alle previsioni del piano attuativo vigente.

d) standard's urbanistici:

sono stati prescritti nella misura minima di 25,00 mq/ab.

#### 10.2 - SOTTOZONA C. 2: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

E' una piccola zona di espansione residenziale, anche questa riservata all'Edilizia Economica e Popolare, sul versante nord dell'abitato lungo la S. S. n° 128, completamente urbanizzata ed edificata sulla base del Piano Attuativo vigente che viene interamente recepito dalle presenti norme.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona C. 2 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq;

- b) numero dei piani:  
sono consentiti due piani fuori terra, con eventuale seminterrato nei limiti dell'altezza massima consentita;
- c) popolazione insediabile:  
è pari a 55 unità, calcolate come sommatoria della popolazione attualmente residente (44 unità) e di una maggiorazione di questa nella misura del 20% in previsione di un fisiologico incremento della consistenza dei nuclei familiari. Il comparto è, infatti, totalmente edificato in conformità alle previsioni del piano attuativo vigente.
- d) standard's urbanistici:  
sono stati prescritti nella misura di 18,00 mq/ab.

### 10.3 - SOTTOZONA C. 3: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende due comparti residenziali, ubicati rispettivamente a nord e a sud dell'abitato in prossimità della S. S. n° 128, per i quali i prescritti Piani di Lottizzazione sono stati perfezionati con la stipula della convenzione legittimando, così, l'avvio dei lavori di urbanizzazione e delle successive edificazioni.

- a) indice di fabbricabilità territoriale:  
nella sottozona C. 3 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq;
- b) numero dei piani:  
sono consentiti due piani fuori terra, con eventuale seminterrato nei limiti dell'altezza massima ammissibile;
- c) popolazione insediabile:  
è pari a 92 unità, calcolate sulla base del numero dei lotti unifamiliari previsti dai vigenti piani attuativi (in totale, n. 23) e di una consistenza media del nucleo familiare pari a quattro unità.
- d) standard's urbanistici:  
sono stati prescritti nella misura minima di 30,00 mq/ab.

### 10.4 - SOTTOZONA C. 4: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende due vaste aree alla periferia settentrionale dell'abitato, la prima lungo la S. S. n° 128 e l'altra, più all'interno, ai margini dell'insediamento di edilizia economica e popolare, oltre a una piccola area interclusa a sud, disposta a cerniera tra i vecchi insediamenti residenziali e quelli di più recente formazione.

- a) indice di fabbricabilità territoriale:  
nella sottozona C. 4 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
- b) numero dei piani:  
sono consentiti due piani fuori terra, con eventuale seminterrato nei limiti dell'altezza massima ammissibile;
- c) popolazione insediabile:  
è pari a 114 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 5);
- d) standard's urbanistici:  
sono prescritti nella misura di 18,00 mq/ab;
- e) prescrizioni particolari:  
le costruzioni esistenti all'interno dei singoli comparti, quando siano state edificate nel rispetto di precedenti norme legislative o legittimate a seguito di procedimenti di sanatoria edilizia, potranno essere stralciate dal Piano Attuativo come "preesistenze acquisite" insieme con la superficie fondiaria correlata al volume edificato. In tal caso, tuttavia, non godranno di alcun beneficio diretto conseguente alla urbanizzazione del comparto stesso.

## ART. 11) ZONE OMOGENEE “D”, PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Comprendono le parti del territorio destinate alle attività produttive di carattere industriale, artigianale o commerciale, e si articolano in due comparti distinti e contigui.

In esse sono escluse le costruzioni con destinazione d'uso residenziale sostituite, eventualmente, da un unico edificio riservato al personale di custodia degli impianti dell'intero comparto.

Il primo comparto è attualmente disciplinata da un Piano per gli Insediamenti Produttivi redatto dalla Amministrazione comunale ai sensi dell'Art. 27 della Legge 865/'71 ed è interessato dai previsti lavori di urbanizzazione primaria.

Per il secondo è fatto obbligo ai proprietari o ai consorzi di proprietari di presentare un Piano di Lottizzazione Convenzionata che lo disciplini per intero.

E' data facoltà alla Amministrazione comunale di redigere un Piano per Insediamenti Produttivi, ad integrazione ed ampliamento di quello in corso di attuazione, o di ricorrere alla compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione qualora si riscontri inerzia da parte dei proprietari alla predisposizione del Piano di Lottizzazione Convenzionata e sempre che si ravvisi un preminente interesse pubblico nella edificazione delle aree in esso ricadenti.

- a) indice di fabbricabilità territoriale:  
nella zona omogenea “D” si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,50 mc/mq;
- b) distacchi dagli edifici e dai confini:  
i distacchi fra gli edifici non devono essere inferiori a 10,00 metri.  
I distacchi dai confini e dal ciglio delle strade interne non devono essere inferiori a 5,00 metri;
- c) abbinamento di proprietà:  
è consentito l'abbinamento dei due o più proprietà;
- d) spazi interni:  
nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione;
- e) standard's urbanistici:  
il totale delle superfici da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi è fissato dal Piano Esecutivo in misura non inferiore al 10% della superficie dell'intero comparto.
- f) indici e parametrici:  
la superficie dei lotti, i rapporti di copertura e i limiti di altezza sono quelli definiti dal Piano Esecutivo vigente;
- g) tipologie edilizie:  
compatibilmente con la necessità dei cicli produttivi o delle lavorazioni dovranno adattarsi alle tipologie edilizie con copertura a tetto o mista.  
Non potrà essere rilasciato il certificato di agibilità per costruzioni non compiutamente rifinite nelle facciate esterne od inserite in lotti per i quali non si sia ancora provveduto alla sistemazione delle aree di pertinenza.

## ART. 12) ZONA OMOGENEA “E”, AGRICOLA NORMALE

La zona omogenea “E” comprende 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, ed è disciplinata ai sensi del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n° 228 in attuazione dell’Art. 8 della L. R. 45/’89.

In essa l’edificazione è subordinata al rilascio di semplice Concessione Edilizia singola.

### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA’

#### a) criteri di edificabilità:

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. 1- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all’itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificati industriali;
- a. 2- fabbricati funzionali alla condizione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- a. 3- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- a. 4- fabbricati per agriturismo,
- a. 5- residenza e punti di ristoro a cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti – letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

#### b) indice di fabbricabilità fondiaria:

l’indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- b. 1- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a. 1 del precedente comma;
- b. 2- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a. 2 del precedente comma;
- b. 3- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera a. 3 del precedente comma;
- b. 4- l’equivalente di 50 mc per posto letto, fino ad un massimo di venti posti letto, per strutture agrituristiche;
- b. 5- fino a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,01 mc/mq per punti ristoro incrementabile, quest’ultimo, fino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio.

#### c) superfici fondiarie:

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

Per le strutture agrituristiche e per i punti di ristoro la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3,00.

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 dovrà essere aggiunta quella minima di Ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

#### d) distacchi dagli edifici e dai confini:

per le nuove costruzioni i distacchi dagli edifici non possono essere inferiori a 20,00 metri, mentre quelli dai confini non possono essere inferiori a 10,00 metri.

I distacchi tra gli edifici possono essere ridotti a 10,00 metri all’interno di complessi aziendali organicamente concepiti.

- e) distanze dal ciglio stradale:  
 è obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D. M. 1 aprile 1968 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale, come richiamato nel precedente Art. 7).  
 La distanza minima delle nuove costruzioni dal ciglio della viabilità minore di penetrazione agraria è pari a 10,00 metri.
- f) numero dei piani:  
 non è consentito, salvo diversa specificazione, costruire più di due piani fuori terra, compreso un eventuale piano seminterrato, sempre che il piano alto abbia superficie coperta non superiore al 75% di quella del piano sottostante.
- g) abbinamento di proprietà:  
 è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà, preferibilmente in funzione di un Piano di Valorizzazione agricola e zootecnica.
- h) smaltimento dei rifiuti:  
 ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976 n° 319 e circolari di attuazione, le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate a fognature comunali dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.
- i) interventi su costruzioni esistenti:  
 per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili esigenze di staticità o di tutela della pubblica incolumità.  
 E' ammesso anche, sugli stessi edifici, un incremento di volumetria fino al 20% di quello esistente, al fine di introdurre miglioramenti igienici e distributivi funzionali all'uso, in conformità dell'Art. 4 del D. A. 2266/u del 20 dicembre 1985, sempre che risulti verificato l'indice di fabbricabilità fondiaria.
- l) edifici in fregio alle strade e alle zone umide:  
 per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D. M. 1 aprile 1968 n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
- l. 1- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definiti dall'Art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n° 457;
  - l. 2- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - l. 3- 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.
- m) annessi rustici e insediamenti produttivi:  
 i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono distare almeno 50,00 metri dai confini di proprietà e, rispetto ai limiti delle zone omogenee "A", "B", "C" e "G", almeno 500 metri se trattasi di allevamento di suini, 300 metri per avicunicoli e 100 metri per bovini, ovicaprini ed equini.  
 Il loro rapporto di copertura con l'area di pertinenza, inoltre non dovrà superare il 50%.
- n) disciplina dell'agriturismo:  
 nelle zone omogenee "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale ed ausiliare a quella agricola e/o zootecnica.

Qualora venga richiesta la Concessione Edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si computeranno tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica, a ciascuno dei quali, fino ad un massimo di 20 posti letto, si attribuirà una dotazione volumetrica massima di 50 metri cubi.

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica, mentre la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3,00.

Presupposto per il rilascio della Concessione Edilizia è l'atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna 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.

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.

o) prescrizioni particolari:

nelle zone omogenee "E" è vietata l'edificazione nelle aree collinare o montane con pendenza superiore al 30%, per non arrecare modifiche sostanziali all'assetto naturale del terreno, quando la superficie coperta proposta sia superiore a 20,00 metri quadri.

In esse si applicano, altresì, le norme contenute nella Circolare n° 16210 del 2 luglio 1986, approvata dalla Giunta Regionale in applicazione della Legge 8 agosto 1985 n° 431, limitatamente ai casi previsti o quando sussista vincolo idrogeologico imposto dall'Ispettorato Ripartimentale Foreste.

## 12.1 - SOTTOZONA E. 1: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende le parti del territorio extraurbano nelle quali sono state attuate, o possono essere attuate, le colture tipiche o specializzate (orti, produzioni frutticole, etc.) coincidenti, nel caso specifico, con la perimetrazione del Piano di Sviluppo agro – pastorale interessante ambiti geografici circoscritti dei comuni di Atzara, Sorgono e Ortueri.

### NORME EDIFICATORIE

1) destinazione d'uso:

nelle sottozone agricole E. 1 sono ammesse esclusivamente le attività pertinenti all'uso agricolo, ivi comprese quelle agrituristiche, e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti.

2) nuove costruzioni:

nelle sottozone agricole E. 1 sono ammesse:

2.a) costruzioni rurali ad uso abitazione per i seguenti soggetti singoli o associati e per i loro familiari: proprietari e affittuari coltivatori diretti, mezzadri, salariati fissi, proprietari concedenti;

2.b) costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali, quali fienili, magazzini e depositi di prodotti agricoli, ricoveri per macchine e attrezzi agricoli, ricoveri per allevamenti di animali domestici, etc.;

2.c) costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale, con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tali attività;

2.d) costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti ortofrutticoli e zootecnici dell'azienda singola o associata;

- 2.e) serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture vegetali legate allo sfruttamento del terreno agricolo;
- 2.f) infrastrutture tecnologiche e di difesa del suolo.
- 3) modalità di intervento:  
gli interventi edilizi ammessi si attuano con le seguenti modalità:
- 3.1 nuove costruzioni;
- 3.2 manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento (Art. 31 Legge 457/'78);
- 3.3 demolizioni e ricostruzioni;  
e col seguente procedimento amministrativo:
- comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per la manutenzione ordinaria;
  - autorizzazione per la manutenzione straordinaria;
  - concessione edilizia in tutti gli altri casi.
- Sia l'autorizzazione che la concessione edilizia sono rilasciate al proprietario dell'immobile (area ed edifici) o a chi ha titolo per richiederle. La concessione è gratuita nei soli casi previsti dall'Art. 9 della Legge 10/'77 ed è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione per quanto attiene le destinazioni d'uso.
- 4) disciplina dell'edificazione:
- 4.1 nuove costruzioni:  
si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per superfici di intervento fino a due ettari, con incrementi nella misura di 0,01 mc/mq per i restanti ettari accorpabili nel numero massimo di tre.
- 4.2 costruzioni esistenti:  
oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione interna, è ammesso un eventuale ampliamento nei limiti dimensionali di cui al precedente comma 4.1.  
Tale ampliamento non potrà configurarsi come corpo edilizio staccato dal fabbricato residenziale esistente ma potrà eventualmente consistere nel cambio di destinazione d'uso di un fabbricato di servizio collegato (purché in aderenza) alla residenza.
- 4.3 demolizioni e ricostruzioni:  
le ricostruzioni dovranno rispettare i parametri dimensionali di cui al precedente comma 4.1 e si eseguiranno, salvo dimostrata impossibilità, nell'area occupata dall'edificio demolito oppure recuperando la superficie utile di un fabbricato di servizio esistente sul fondo, non più utilizzabile a fini produttivi.
- 4.4 costruzioni rurali di servizio:  
per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, oltre che alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, l'indice di fabbricabilità fondiaria si applica nella misura massima di 0,20 mc/mq solo in presenza di specifico Piano di Sviluppo Aziendale. In difetto, il medesimo indice è ridotto a 0,10 mc/mq.
- 5) tipologie edilizie:
- 5.1 numero di piani:  
per le costruzioni rurali ad uso abitazione sono consentiti due piani fuori terra, comprensivi di eventuale piano seminterrato.  
Le costruzioni rurali e di servizio potranno, invece, svilupparsi su un solo piano di altezza utile, all'imposta, non superiore a 4,50 metri.  
Maggiori altezze e numero di piani saranno consentiti solo in presenza di specifico Piano di Sviluppo Aziendale, previa dimostrazione delle differenti esigenze d'uso (ciclo di lavorazione, ingombro di macchinari e attrezzature, modalità di stoccaggio, etc);

## 5.2 modelli architettonici:

La copertura è prescritta a tetto, a due spioventi rigorosamente non sfalsati protetti con tegole e coppi, o tegole portoghesi.

Verande coperte e porticati saranno consentiti solo su edifici, o parti di edifici, con un solo piano fuori terra, e su un solo fronte, tramite il prolungamento della falda di copertura.

Le facciate, quando non siano costruite con muratura a faccia vista in pietra locale, dovranno essere intonacate e tinteggiate secondo una tavolozza di colori che contempla, oltre il bianco, la gamma dei colori “caldi” o delle “terre naturali” e prevederanno l’impiego di infissi preferibilmente in legno, in ferro lavorato o in alluminio verniciato. Anche le costruzioni rurali di servizio di non rilevante entità adotteranno la copertura a tetto a due spioventi non sfalsati con manto di tegole curve e finiture esterne, per colorazioni e materiali, simili a quelle proprie degli edifici residenziali.

Differenti modelli architettonici per costruzioni di servizio aziendali saranno consentiti solo in presenza di specifico Piano di Sviluppo Aziendale che ne giustifichino l’adozione.

## 12.2 - SOTTOZONA E. 2: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, nelle quali sono presenti colture tipiche e specializzate pur senza i requisiti di ampiezza e continuità territoriale minima riconosciuti alle aziende inserite all’interno del Piano di Sviluppo Agro – pastorale (sottozona E. 1), disposte a cintura intorno all’abitato nella fascia altimetrica tra i 500 e i 600 metri s.l.m..

### NORME EDIFICATORIE

- 1) destinazione d’uso:  
nelle sottozone agricole E. 2 sono ammesse esclusivamente le attività pertinenti all’uso agricolo, ivi comprese quelle agrituristiche, e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti;
- 2) nuove costruzioni:  
nelle sottozone agricole E. 2 sono ammesse:
  - 2.a) costruzioni rurali ad uso abitazione per i seguenti, soggetti singoli o associati, e per i loro familiari : proprietari e affittuari coltivatori diretti, mezzadri, salariati fissi, proprietari concedenti;
  - 2.b) costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali quali fienili, magazzini e depositi di prodotti agricoli, ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli, ricoveri per allevamenti di animali domestici, etc.;
  - 2.c) costruzioni rurali destinate all’allevamento aziendale, con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tali attività;
  - 2.d) costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti ortofrutticoli e zootecnici dell’azienda singola o associata;
  - 2.e) serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture vegetali legate allo sfruttamento del terreno agricolo;
  - 2.f) infrastrutture tecnologiche e di difesa del suolo;
- 3) modalità di intervento:  
gli interventi edilizi ammessi si attuano con le seguenti modalità:

- 3.1) nuove costruzioni;
- 3.2) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento (Art. 31 Legge 457/'78);
- 3.3) demolizione e ricostruzione;  
e col seguente procedimento amministrativo:
  - comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per la manutenzione ordinaria;
  - autorizzazione per la manutenzione straordinaria;
  - concessione edilizia per tutti gli altri casi.

Sia l'autorizzazione che la concessione edilizia sono rilasciate al proprietario dell'immobile (aree ed edifici) o a chi ha titolo per richiederle. La concessione è gratuita nei soli casi previsti dall'Art. 9 della Legge 10/'77 ed è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione per quanto attiene le destinazioni d'uso.

4) disciplina dell'edificazione:

- 4.1) nuove costruzioni:  
per superfici di intervento fino ad un ettaro si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,02 mc/mq.  
Il medesimo indice viene ridotto a 0,005 mc/mq per le superfici contigue eventualmente eccedenti il primo ettaro.

- 4.1a) nuove costruzioni nelle colture a vigneto:  
per le superfici vitate ricadenti all'interno della zona omogenea E.2 l'indice di fabbricabilità fondiaria è elevato a 0,03 mc/mq limitatamente al primo ettaro o a parte di esso, fermo restando l'indice di 0,01 mc/mq per i restanti ettari accorpabili fino al quarto, ma tale incremento comporta il vincolo di conservazione della superficie vitata per almeno dieci anni decorrenti dal rilascio della concessione edilizia.

- 4.2) costruzioni esistenti:  
oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione interna, è ammesso un eventuale ampliamento nei limiti dimensionali di cui al precedente comma 4.1.

Le strutture agrituristiche esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere ampliate solo se disporranno di una superficie minima di intervento pari a 3 ettari: in tal caso l'ampliamento sarà consentito nella misura di 50 mc per posto letto e fino a un massimo di venti posti letto.

- 4.3) demolizioni e ricostruzioni:  
le ricostruzioni dovranno rispettare i parametri dimensionali di cui al precedente comma 4.1 e si eseguiranno, salvo dimostrata impossibilità, nell'area occupata dall'edificio demolito.

5) tipologie edilizie:

- 5.1) numero di piani:  
per le costruzioni rurali ad uso abitazione sono consentiti due piani fuori terra, comprensivi di eventuale piano seminterrato.  
Le strutture agrituristiche potranno, invece, disporre di due piani quando ciò sia richiesto dalle esigenze dell'uso o da coerenza tipologica.

- 5.2) modelli architettonici:  
nelle costruzioni rurali di servizio la copertura è prescritta a tetto, a uno o a due spioventi rigorosamente non sfalsati e protetti con manto di tegole curve o portoghesi, con divieto di ampliamento planimetrico per l'inserimento di verande coperte o porticati.

Le facciate, quando non siano costruite con muratura a faccia vista in pietra locale, dovranno essere intonacate e tinteggiate secondo un tavolozza di colori che contempla,

oltre il bianco, la gamma dei colori “caldi” o delle “terre naturali” e prevederanno l’impiego di infissi preferibilmente in legno, in ferro lavorato o in alluminio verniciato. Criteri simili si seguiranno per gli ampliamenti delle strutture agrituristiche esistenti: in questa ipotesi i lavori di ampliamento comporteranno l’obbligo di rifacimento e adeguamento delle facciate dei vecchi immobili in modo da assicurare all’intero complesso una veste architettonica dignitosa e coerente.

5.3) deroghe:

le aziende agricole e le costruzioni annesse all’interno della zona omogenea E.2, esistenti alla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale, saranno considerate compatibili con la destinazione d’uso prevista.

Per esse, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento delle strutture, di restauro e risanamento conservativo, di semplice demolizione, è consentito un incremento di volumetria pari al 20 % di quella attualmente edificata, al fine di adeguarle alle esigenze produttive.

Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi della legislazione vigente conservano la loro efficacia sempreché i lavori autorizzati abbiano inizio entro un anno dalla data del rilascio e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, decorso il quale, e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate, si dichiarerà la decadenza d’ufficio.

## 12.3 - SOTTOZONA E. 5: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende i versanti dell’agro attestati sulle alture in loc. “Sa Costa”, alcuni caratterizzati da profili altimetrici ad elevata pendenza, altri degradanti dolcemente a fondo valle, tutti ricompresi all’interno del territorio già vincolato ai sensi del R.D. 3267/1923 e della Legge 991/1952.

Viene conservata la destinazione d’uso relativa alle colture agricole e arboree, intesa come funzione produttiva ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico e naturale.

A tal fine la zona omogenea E.5 viene ripartita nelle due sottozone E.5A ed E.5B, il cui limite è materializzato sul crinale del monte, la prima delle quali sovrasta l’abitato e riveste, per questa particolare giacitura, maggiore pregio ambientale.

### NORME EDIFICATORIE

1) destinazione d’uso:

nelle sottozone agricole E. 5 sono ammesse esclusivamente le attività pertinenti all’uso agricolo, ivi comprese quelle agrituristiche in esercizio su costruzioni rurali esistenti, e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti.

2) nuove costruzioni:

nelle sottozone agricole E. 5 sono ammesse:

2.a) costruzioni rurali di servizio di modesta entità, per supporto allo svolgimento dell’attività produttiva nel fondo agricolo.

3) modalità di intervento:

gli interventi edilizi ammessi si attuano con le seguenti modalità:

3.1) nuove costruzioni;

3.2) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento (Art. 31 Legge 457/’78);

3.3) demolizione e ricostruzione;

e col seguente procedimento amministrativo:

- comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per la manutenzione ordinaria;
- autorizzazione per la manutenzione straordinaria;
- concessione edilizia per tutti gli altri casi.

Sia l'autorizzazione che la concessione edilizia sono rilasciate al proprietario dell'immobile (aree ed edifici) o a chi ha titolo per richiederle. La concessione è gratuita nei soli casi previsti dall'Art. 9 della Legge 10/77 ed è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione per quanto attiene le destinazioni d'uso.

4) disciplina dell'edificazione:

4.1) nuove costruzioni:

per superfici di intervento fino ad un ettaro si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,02 mc/mq, con incrementi nella misura di 0,01 mc/mq per i restanti ettari accorpabili nel numero massimo di tre.

Tale indice è ridotto a 0,01 mc/mq nella sottozona E.5A, sul versante prospiciente l'abitato, senza possibilità di incremento per gli ettari accorpabili in aggiunta al primo.

4.1a Per le superfici vitate ricadenti all'interno della zona omogenea E.5 l'indice di fabbricabilità fondiaria è elevato a 0,03 mc/mq limitatamente al primo ettaro o a parte di esso, fermo restando l'indice di 0,01 mc/mq per i restanti ettari accorpabili fino al terzo, ma tale incremento comporta il vincolo di conservazione della superficie vitata per almeno dieci anni decorrenti dal rilascio della concessione edilizia.

4.2) costruzioni esistenti:

oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione interna, è ammesso un eventuale ampliamento nei limiti dimensionali di cui al precedente comma 4.1.

Le strutture agrituristiche esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere ampliate solo se disporranno di una superficie minima di intervento pari a 3 ettari: in tal caso l'ampliamento sarà consentito nella misura di 50 mc per posto letto e fino a un massimo di venti posti letto.

4.3) demolizioni e ricostruzioni:

le ricostruzioni dovranno rispettare i parametri dimensionali di cui al precedente comma 4.1 e si eseguiranno, salvo dimostrata impossibilità, nell'area occupata dall'edificio demolito.

4.4) costruzioni rurali e di servizio :

nella sottozona E.5B per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, oltre che alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, l'indice di fabbricabilità fondiaria di cui all'Art. 12 –comma b–punto b.1- si applica nella misura massima di 0,10 mc/mq.

5) tipologie edilizie:

5.1) numero di piani:

le nuove costruzioni rurali di servizio dovranno articolarsi su un solo piano, anche se parzialmente seminterrato.

Gli ampliamenti delle strutture agrituristiche esistenti potranno, invece, disporre di due piani quando ciò sia richiesto dalle esigenze dell'uso o da coerenza tipologica.

5.2) modelli architettonici:

nelle costruzioni rurali di servizio la copertura è prescritta a tetto, a uno o a due spioventi rigorosamente non sfalsati e protetti con manto di tegole curve o portoghesi, con divieto di ampliamento planimetrico per l'inserimento di verande coperte o porticati.

Le facciate, quando non siano costruite con muratura a faccia vista in pietra locale, dovranno essere intonacate e tinteggiate secondo un tavolozza di colori che contempla, oltre il bianco, la gamma dei colori “caldi” o delle “terre naturali” e prevederanno l’impiego di infissi preferibilmente in legno o in ferro lavorato.

Criteri simili si seguiranno per gli ampliamenti delle strutture agrituristiche esistenti: in questa ipotesi i lavori di ampliamento comporteranno l’obbligo di rifacimento e adeguamento delle facciate dei vecchi immobili in modo da assicurare all’intero complesso una veste architettonica dignitosa e coerente.

5.4) deroghe:

le aziende agricole e le costruzioni annesse all’interno della zona omogenea E.2, esistenti alla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale, saranno considerate compatibili con la destinazione d’uso prevista.

Per esse, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento delle strutture, di restauro e risanamento conservativo, di semplice demolizione, è consentito un incremento di volumetria pari al 10 % di quella attualmente edificata, al fine di adeguarle alle esigenze produttive.

Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi della legislazione vigente conservano la loro efficacia sempreché i lavori autorizzati abbiano inizio entro un anno dalla data del rilascio e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, decorso il quale, e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate, si dichiarerà la decadenza d’ufficio.

## ART. 13) ZONE OMOGENEE “G”, PER SERVIZI GENERALI

Le zone omogenee “G” comprendono le parti del territorio comunale destinate a edifici, attrezzature e impianti – pubblici e privati – di interesse generale.

Di norma per esse è previsto l’indice territoriale di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

Ai sensi della L. R. 1 luglio 1991 n° 20, Art. 3). per l’edificazione nelle zone omogenee “G” è, comunque, obbligatoria la predisposizione del Piano Attuativo.

A tal fine i Piani di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa privata hanno la stessa efficacia del Piano Particolareggiato purché contemplino di destinare una quota per il 20% della superficie territoriale, e la volumetria corrispondente, ai necessari servizi pubblici.

### 13.1 - SOTTOZONE G.C: PER ATTREZZATURE CULTURALI E AMMINISTRATIVE

Le sottozone G. C comprendono le parti del territorio urbano destinate agli insediamenti per le attività sociali, culturali e amministrative o ad esse assimilabili.

#### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA’

- a) indice di fabbricabilità territoriale:  
il Piano Attuativo può assumere un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
- b) rapporto di copertura:  
il rapporto di copertura non deve essere superiore al 25% della area della superficie fondiaria.  
Tale parametro non si applica per interventi di recupero di edifici esistenti nella sottozona G. C;
- c) altezza massima:  
l’altezza massima delle nuove costruzioni non deve superare 6,50 metri rispetto alla quota del piano stradale o del piano di campagna di sistemazione definitiva quando questo sia impostato a quota inferiore rispetto al piano stradale di riferimento.
- d) deroghe:  
nel rispetto della destinazione d’uso consentita il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale in conformità di quanto stabilito dall’Art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 potrà esercitare i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici pubblici o di interesse pubblico.

### 13.2 - SOTTOZONE G. D: PER ATTREZZATURE TECNICHE

Le sottozone G. D sono riservate agli impianti di depurazione fognaria, macelli, serbatoi idrici, centrali elettriche e telefoniche, etc..

In esse non è consentita alcun tipo di edificazione che non sia finalizzato al miglior funzionamento degli impianti esistenti.

### 13.3 - SOTTOZONE G. S: PER IMPIANTI SPORTIVI

Nelle sottozone G. S, destinate dallo strumento urbanistico generale alle attività sportive, sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo – sportivi ed attrezzature per il tempo libero.

#### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

- a) indice di fabbricabilità territoriale:  
nella sottozona G. S si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,03 mc/mq;
- b) rapporto di copertura:
  - per gli impianti coperti: max 0,20 mq/mq
  - per gli impianti all'aperto: max 0,60 mq/mq
- c) parcheggi:  
sono previsti nella misura minima di un metro quadrato per ogni cinquanta metri quadrati di superficie fondiaria;
- d) deroghe:  
nel rispetto della destinazione d'uso consentita il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale in conformità di quanto stabilito dall'Art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 potrà esercitare i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici pubblici o di interesse pubblici.

## ART. 14) ZONE OMOGENEE “H”, DI SALVAGUARDIA

Comprendono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, paesaggistico o sono di rilevante interesse per la collettività.

In esse è prescritto un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'Art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, limitatamente ad edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Nelle zone omogenee “H” si applicano, comunque, le norme contenute nella Circolare n° 16210 del 2 luglio 1986, approvata dalla Giunta Regionale in applicazione della Legge 8 agosto 1985 n° 431, limitatamente alle zone e ai territori vincolati.

### 14.1 - SOTTOZONA H. C: DI RISPETTO CIMITERIALE

Comprende sia le aree destinate alle attrezzature cimiteriali sia le zone di rispetto per la salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane, nelle quali è consentita solo la coltivazione dei terreni.

In queste ultime, che hanno una profondità di 70,00 metri rispetto al recinto del luogo cimiteriale, evidenziata in cartografia, sono ammesse anche piccole costruzioni precarie destinate alla vendita dei fiori o di oggetti per il culto e le onoranze funebri nonché gli interventi necessari per l'accesso di persone e mezzi di trasporto e per la sosta.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale dovranno essere individuate superfici a parcheggio nella misura di un metro quadrato per ogni venti metri quadrati di superficie fondiaria.

### 14.2 - SOTTOZONE H. V: DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Comprendono le zone di rispetto della viabilità principale e secondaria, in osservanza delle disposizioni di cui al D. M. 1 aprile 1968 e successive modificazioni e integrazioni (D. P. R. 495/'92; D. L. 285/'92 e D. L. 610/'96).

Le zone H. V sono in parte indicate nella cartografia allegata ma devono essere espressamente previste e individuate nei Piani Particolareggiati di Attuazione e nei progetti esecutivi.

In esse sono consentiti esclusivamente parcheggi ed impianti per la distribuzione dei carburanti.

Le costruzioni eventualmente esistenti possono essere oggetto esclusivamente di intervento di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione.

## ART. 15) AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI QUARTIERE

Nell'ambito delle zone omogenee "A" e "B" sono state individuate delle aree (simboleggiate in planimetria) esclusivamente riservate a servizi generali e ricreativi di quartiere, a verde pubblico e ai parcheggi al fine di assicurare un adeguata dotazione di spazi pubblici ed una razionale distribuzione sul territorio in aggiunta a quella esistente, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 6 del D.A.EE.LL. n° 2266/U del 20/12/1983.

### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) destinazione d'uso:  
sono ammessi esclusivamente edifici, attrezzature, impianti di interesse generale ed opere di urbanizzazione o aventi finalità assimilabili, sempre e comunque di iniziativa pubblica.  
L'area eccedente quella strettamente necessaria per l'inserimento dei servizi dovrà essere destinata a verde di rispetto e parco di quartiere;

b) modalità di intervento:  
nelle aree per servizi pubblici e di quartiere lo strumento urbanistico generale si attua per intervento diretto.

Le aree per servizi pubblici e di quartiere sono suddivise in:

1. zone per l'istruzione;
2. zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune;
3. zone a verde naturale e attrezzate o a verde sportivo;
4. zone di parcheggi.

Le superfici ad esse destinate assumono, salva diversa specificazione, le prescrizioni e le norme delle zone omogenee in cui ricadono o alle quali sono contigue.

#### 1. ZONE PER L'ISTRUZIONE

Comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione primaria (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo) ed altre attività connesse con l'istruzione (palestre, campi da gioco, etc.).

In esse è vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di nuova costruzione a scopo residenziale o produttivo.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

a) superficie coperta:  
può essere pari alla metà della superficie fondiaria;

b) altezza massima:  
l'altezza massima delle nuove costruzioni non potrà essere superiore a 10,50 metri.

#### 2. ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE

Sono destinate alle attrezzature amministrative, sociali, culturali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione, ad eccezione delle attrezzature ricreative e associative, assistenziali, direzionali.

Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio per un numero di anni superiore a venti, eventualmente garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio e un limitato uso dei locali da parte del Comune.

Scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e ha termine ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

a) superficie coperta:

può essere pari a 0,60 mq/mq;

b) altezza massima:

l'altezza delle nuove costruzioni non potrà essere superiore a 9,00 metri;

c) deroghe:

nel rispetto della destinazione d'uso consentita il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale in conformità di quanto stabilito dall'Art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, potrà esercitare i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici;

d) edifici per il culto:

nelle zone destinate alle attrezzature religiose di interesse comune valgono le seguenti disposizioni:

d.1- la superficie coperta può essere pari a 0,60 mq/mq;

d.2- l'altezza massima può essere pari a 12,00 metri, ad eccezione dei campanili;

d.3- per le attrezzature non destinate al culto (oratori e simili) l'altezza delle nuove costruzioni non può essere superiore a 6,50 metri.

### 3.1 ZONE A VERDE NATURALE E ATTREZZATO

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

In esse possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso di bar o posto di ristoro.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

a) superficie coperta:

può essere pari a 0,005 mq/mq.

### 3.2 ZONE A VERDE SPORTIVO

Sono destinate agli impianti sportivi di modesta importanza, immersi nel verde, e ad impianti coperti al servizio della scuola di ogni ordine e grado.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

a) superficie coperta:

a.1 - per gli impianti coperti è pari a 0,30 mq/mq;

a.2 - per gli impianti all'aperto è pari a 0,60 mq/mq.

b) parcheggi:

sono previsti nella misura minima di un metro quadrato per ogni venti metri quadrati di superficie fondiaria.

#### 4. ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Sono destinate ad esaurire il fabbisogno arretrato di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici al livello stradale.

#### ART. 16) DEROGHE

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al preventivo nulla – osta dei competenti organi, ai sensi dell'Art. 1 del D. P. R. 15 gennaio 1972 n° 8, il Sindaco può rilasciare concessione edilizia in contrasto con le precedenti norme e con le disposizioni del Regolamento Edilizio solo per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto delle procedure stabilite nell'Art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni.

Per gli edifici e impianti pubblici, in sostituzione dell'esercizio della deroga, può avviarsi la procedura prevista dall'Art. 1 – comma 4 e 5 – della Legge 3 gennaio 1978 n° 1, la quale produce i seguenti effetti:

a) l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale su aree destinate a servizi pubblici anche non conformi alle specifiche destinazioni di piano non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico generale;

b) le deliberazioni consiliari di approvazione di opere pubbliche ricadenti su aree non destinate a servizi pubblici costituiscono variante allo strumento urbanistico comunale, non necessitano della preventiva autorizzazione regionale e vanno approvate dalla Regione entro 60 giorni dal ricevimento degli atti da parte del Comune, una volta espletata la pubblicità dei suindicati provvedimenti in conformità alle norme vigenti.

#### ART. 17) PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO

Tutti gli interventi da attuarsi nelle zone omogenee A e B del Comune di Atzara dovranno risultare correttamente inseriti nel contesto urbano preesistente per quanto attiene alle tipologie edilizie, all'uso dei materiali e alle modalità costruttive.

##### A) COPERTURE

- \* la formazione di nuovi manti di copertura, o il ripristino di quelli esistenti, dovrà essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegole e coppi;
- \* i parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando i materiali preesistenti quando questi siano in laterizio; nel caso in cui siano, invece, di diverso materiale (eternit, plastica, lamiera, catrame od altri) dovranno essere sostituiti con elementi in laterizio di tipo tradizionale (tegole e coppi);
- \* in tutti gli interventi di tipo conservativo è prescritto il restauro o il ripristino delle cornici di gronda realizzate in laterizio ed intonaco e delle eventuali mensole o fregi di coronamento. Nei medesimi interventi è assolutamente vietato modificare le pendenze attuali delle coperture e la loro tipologia.

##### B) FACCIATE E INTONACI

- \* ogni intervento di recupero presuppone il risanamento e il ripristino delle facciate, siano esse in muratura a faccia vista o intonacate;

- \* in particolare è prescritta la conservazione, il restauro e, ove se ne riscontri la preesistenza, il ripristino delle riquadrature in pietra di finestre e portoni oltre che delle decorazioni ad intonaco rilevato;
- \* nei casi in cui le facciate degli immobili non siano in muratura a faccia vista è prescritto l'impiego di intonaci fratazzati;
- \* non sono consentiti i rivestimenti esterni delle murature con legno, ceramiche, grès o altro materiale.

#### C) FINESTRE E INFISSI

- \* le eventuali nuove aperture sulle murature perimetrali, quando siano ammesse, avranno forma e dimensione da scegliersi nell'abaco delle finestrate esistenti nella medesima Unità Edilizia;
- \* sono prescritti infissi in legno naturale o verniciato, protetti da persiane o sportelloni nelle medesime essenze, oppure in ferro lavorato o alluminio laccato;
- \* non è ammessa la posa in opera di serramenti in alluminio anodizzato o materiale plastico.

#### D) COLORITURE ESTERNE

- \* l'indicazione della coloritura degli intonaci esterni dovrà essere contenuta negli elaborati di progetto e sarà confermata, in corso d'opera, dai competenti Uffici Tecnici comunali;
- \* la tavolozza dei colori contempla, oltre il bianco, la gamma dei colori "caldi" o delle "terre naturali" (dal beige al marrone, attraverso le sfumature degli ocra, dei rosati e dei rossastri, dei nocciola) con esclusione di verdi e di azzurri.  
In mancanza di specifico Piano del Colore riferito al Centro Storico del Comune di Atzara l'uso di colori diversi da quelli proposti nel comma precedente può, tuttavia, consentirsi purché risulti adeguatamente motivato.
- \* il repertorio cromatico ammesso tiene conto delle qualità ambientali del contesto edilizio ed è articolato su due differenti tonalità:
  - a) tonalità più tenue: repertorio composto dai colori destinati a superfici di notevole estensione (su murature perimetrali, etc.);
  - b) tonalità più intense: repertorio composto dai colori destinati ad elementi di dettaglio (zoccolature, cornici, lesene, finestre, etc.);
- \* non sono ammesse divisioni colorimetriche di facciate che hanno una unitarietà formale e tipologica anche se queste definiscono diverse proprietà

#### E) AREE LIBERE E A VERDE

- \* le aree libere ed i giardini di pertinenza delle Unità Edilizie sono, di norma, inedificabili in assenza di esplicita indicazione progettuale e devono essere conservati con la massima cura;
- \* negli spazi non pavimentati è prescritta la permanenza delle attuali utilizzazioni del suolo quando si tratti di orti, giardini o colture a frutteto;
- \* è vietato mettere in opera pavimentazioni in conglomerato cementizio o bituminoso su superfici scoperte pavimentate e non, dovendosi provvedere al rifacimento e all'ampliamento delle stesse con materiali litoidi;
- \* le opere di recinzione devono essere desunte dal repertorio della tradizione locale per quanto concerne materiali (muratura di pietrame intonacata o a faccia vista, cancellate in ferro lavorato), dimensioni e forma e, comunque, realizzate in armonia col contesto edilizio.  
Le attuali recinzioni in rete metallica o plastificata devono essere integrate da essenze vegetali atte alla formazione di siepi.
- \* la sistemazione delle aree esterne deve assicurare la raccolta ed il convogliamento delle acque e non comporta inquinamento.

#### F) IMPIANTI

- \* non devono essere visibili da spazi pubblici gli scarichi di acque bianche e nere, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili, ad eccezione delle canne fumarie che abbiano un preciso carattere architettonico componendosi con l'insieme;
- \* i pluviali devono essere mantenuti all'esterno delle murature e devono essere realizzati, come i canali di gronda, preferibilmente in lamierino verniciato.  
Non è ammesso l'uso di tubi in materiale plastico.

#### G) ALLINEAMENTI STRADALI

- \* la ricostruzione di murature perimetrali prospicienti spazi pubblici può comportare, in alcuni casi, allineamenti differenti rispetto a quelli esistenti.  
Negli elaborati di progetto del Piano Particolareggiato è espressamente segnalata la necessità di nuovi allineamenti i quali, tuttavia, dovranno inderogabilmente essere quantificati, per profondità e fili fissi, dal competente Ufficio Tecnico comunale.

#### H) SPAZI DI PERTINENZA RESIDUALI

- gli spazi interclusi di pertinenza degli edifici privati per i quali si prevede la sostituibilità (o il completamento) possono essere coperti, quando fronteggino spazi pubblici e rappresentino elementi deturpanti l'ambiente urbano, nei limiti della volumetria consentita purché costituiscano un unico volume architettonico con l'organismo edilizio principale ed abbiano altezza massima corrispondente a un piano rispetto alla quota della strada o piazza su cui prospettano.

#### ART. 18) DISPOSIZIONI FINALI

Le costruzioni che alla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale risultassero, eventualmente, ubicate al di fuori delle zone classificate residenziali o produttive saranno considerate compatibili con la destinazione d'uso della zona di appartenenza.

Per esse, salvo diversa specificazione, sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento delle strutture, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione.

Le concessioni edilizie rilasciate dalla Amministrazione comunale prima della adozione del P.U.C. e delle presenti Norme conservano la loro validità anche se in con gli stessi in contrasto, sempreché i lavori autorizzati abbiano inizio entro un anno dalla data del rilascio e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, decorso il quale, e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate, si dichiarerà la decadenza d'ufficio.

Nel caso in cui le concessioni rilasciate pregiudichino in modo significativo gli assetti urbanistici del P.U.C. adottato il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, potrà provvedere alla sospensione della concessione fino alla approvazione del Piano.

Dopo tale data egli potrà confermare o revocare la stessa concessione.

## TABELLA RIASSUNTIVA DI INDICI E PARAMETRI

Comune : ATZARA		Classe : II		Comprensorio : XII		Superficie territoriale : 35,81 Km <sup>q</sup>					Pop. Residente: 1.347
ZONA	SUPERF. TERRITOR. mq	I.ft mc/mq	I.ff mc/mq	ABITANTI N.	S.1 mq	S.2 mq	S.3 mq	S.4 mq	S mq		
A.1	63.590	2,50		330		3.960	240		4.200	Centro storico propriamente detto	
A.2	22.450	2,20		144	340	760	200	255	4.615	Aree di modesto pregio ambientale	
A.3	9.380	2,00		56		1.395	210		1.605	Aree marginali di più recente edificazione	
	95.420			530					10.420		
B.1	40.060	2,00	2,60	281		360			360	Completamento primario	
B.2	69.190	2,00	2,50	458	9.620			1.420	11.040	Completamento secondario	
B.3	16.450	1,30	1,80	60			816		816	Completamento esterno	
B.4	21.910	1,10	1,30	51		1.270			1.270	Completamento estensivo	
B.5	12.320	1,20	1,40	38						Completamento definito	
	154.730			885					13.486		
C.1	18.120	1,00		105					4.500	P.E.E.P.	
C.2	4.700	0,75		55					630	P.E.E.P.	
C.3	22.100	0,75		92					2.760	Espansione residenziale estensiva	
C.4	11.400	1,00		114					2.050	Espansione residenziale	
	56.320			366							
D	22.180	1,50								Insedimenti produttivi	
G.C	730	1,00								Servizi generali	
G.D	3.922									Attrezzature tecniche	
G.S	31.780	0,03								Impianti sportivi	

POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE : 1.784

## INDICE

Art. 1)	VALIDITA' DEL PIANO	PAG. 1
Art. 2)	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PAG. 1
Art. 3)	DISPOSIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI	PAG. 1
Art. 4)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	PAG. 1
Art. 5)	LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA	PAG. 2
Art. 6)	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	PAG. 3
Art. 7)	FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'	PAG. 3
Art. 8)	ZONA OMOGENEA "A": CENTRO STORICO	PAG. 4
Art. 9)	ZONE OMOGENEE "B": COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	PAG. 6
	9.1 – sottozona B. 1: disposizioni particolari	PAG. 7
	9.2 – sottozona B. 2: disposizioni particolari	PAG. 8
	9.3 – sottozona B. 3: disposizioni particolari	PAG. 9
	9.4 – sottozona B. 4: disposizioni particolari	PAG. 10
	9.5 – sottozona B. 5: disposizioni particolari	PAG. 10
Art. 10)	ZONE OMOGENEE "C": ESPANSIONE RESIDENZIALE	PAG. 12
	10.1 – sottozona C. 1: disposizioni particolari	PAG. 13
	10.2 – sottozona C. 2: disposizioni particolari	PAG. 13
	10.3 – sottozona C. 3: disposizioni particolari	PAG. 14
	10.4 – sottozona C. 4: disposizioni particolari	PAG. 14
Art. 11)	ZONA OMOGENEA "D": INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	PAG. 15
Art. 12)	ZONA OMOGENEA "E": AGRICOLA NORMALE	PAG. 16
	12.1 – sottozona E. 1: disposizioni particolari	PAG. 18
	12.2 – sottozona E. 2: disposizioni particolari	
	12.3 - sottozona E. 5: disposizioni particolari	PAG. 22
Art. 13)	ZONE OMOGENEE "G": SERVIZI GENERALI	PAG. 24
	13.1 – sottozona G. C: culturali e amministrative	PAG. 24
	13.2 – sottozona G. D: attrezzature tecniche	PAG. 24
	13.3 – sottozona G. S: impianti sportivi	PAG. 25
Art. 14)	ZONE OMOGENEE "H": DI SALVAGUARDIA	PAG. 26
	14.1 – sottozona H. C: rispetto cimiteriale	PAG. 26
	14.3 – sottozona H. V: rispetto della viabilità	PAG. 26
Art. 15)	AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI QUARTIERE	PAG. 27
Art. 16)	DEROGHE	PAG. 29
Art. 17)	PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO	PAG. 29
Art. 18)	DISPOSIZIONI FINALI	PAG. 31