



COMUNE DI VILLASOR
(Provincia di Cagliari)

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

(Allegato agli atti C.C. n. 31 del 08.03.1985 e n. 25 del 29.04.1986)

Approvato dalla R.A.S. (Assessorato EE. LL. – Finanze – Urbanistica)
con Decreto assessoriale n. 545/U del 15.04.1987

INDICE GENERALE

TITOLO I° - GENERALITA'

Art. 1 - Disposizioni generali	Pag.	3
Art. 2 - Applicazione e validità	“	3
Art. 3 - Attuazione	“	3
Art. 4 - Caratteristiche degli edifici	“	4
Art. 5 - Caratteristiche geometriche delle strade	“	4
Art. 6 - contributo per il rilascio della concessione	“	5
Art. 7 - Misure di salvaguardia	“	5

TITOLO II° - ZONIZZAZIONE

Art. 8 - Divisione in zone del territorio comunale	Pag.	5
Art. 9 - Delimitazioni	“	6
Art. 10 - Zona omogenea A - Centro Antico	“	6
Art. 11 - Zone omogenee B - Completamento residenziale	“	7
Art. 11/bis - Zone omogenee B0 - Completamento e Ristrutturazione	“	8
Art. 12 - Sottozona B1 - Completamento interno	“	10
Art. 13 - Sottozona B2 - Completamento esterno	“	11
Art. 14 - Zone omogenee C - Espansione residenziale	“	11
Art. 15 - Sottozona C1 - Espansione già infrastrutturata	“	13
Art. 16 - Sottozona C2 - Espansione con piano-quadro di riferimento	“	13
Art. 17 - Zone omogenee D - Artigianali - Commerciali - Industriali	“	14
Art. 18 - Sottozone D1 - Industriali-Commerciali	“	15
Art. 19 - Sottozone D2 - Artigianali-Commerciali	“	16
Art. 19/bis - Sottozone D3 - Artigianali-commerciali sparse nel territorio	“	17
Art. 20 - Zone omogenee E - Agricole-Pastorali	“	17
Art. 21 - Zone omogenee G - Attrezzature di interesse pubblico	“	19
Art. 22 - Sottozone G1 - Parco ferroviario	“	20
Art. 23 - Sottozone G2 - Servizi generali	“	20
Art. 24 - Sottozone G3 - Impianti tecnologici	“	20
Art. 25 - Zone omogenee H - Salvaguardia	“	20
Art. 26 - Sottozona H1 - Rispetto cimiteriale	“	21
Art. 27 - Sottozone H2 - Rispetto Ambientale - Stradale - Ferroviario	“	21
Art. 28 - Zone omogenee S - Servizi - Sottozone S1 - S2 - S3 - S4	“	21
Art. 29 - Sottozona S* - Spazi pubblici da ripartire in sede di utilizzazione	“	23

TITOLO I° - GENERALITA'

ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il Programma di Fabbricazione è costituito inscindibilmente dagli elaborati e tavole appresso elencati:

- a) Relazione Tecnica;
- b) Norme di Attuazione;
- c) Inquadramento territoriale – Prescrizioni di piano 1:10.000;
- d) Zonizzazione – Prescrizioni di piano 1:2.000;
- e) Sezioni stradali tipo 1:50 - Piano/Quadro di riferimento per le Zone di Espansione C2.

In caso di eventuali non corrispondenze tra grafici e scale diverse di rappresentazione, vale sempre il riferimento della cartografia catastale.

ART. 2 - APPLICAZIONI E VALIDITA'

Il Pdf allegato al Regolamento Edilizio Comunale si estende all'intero territorio comunale di Villasor, ai sensi dell'art.34 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, e secondo l'art. 7 della L. 19 maggio 1981, n. 17.

Esso individua i limiti di ciascuna zona omogenea e le caratteristiche da rispettarsi per l'edificazione ai sensi della L. 6 agosto 1967, n. 765 e secondo quanto stabilito dal Decreto dell'Assessore EE,LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni per i Comuni di II^a classe.

Il Pdf entra in vigore con la pubblicazione del decreto di approvazione sul BURAS ed ha valore indeterminato; resta, pertanto, in vigore fino a quando non verranno adottate nuove varianti o nuovi strumenti urbanistici.

I proprietari degli immobili, ricadenti all'interno del territorio comunale di Villasor, hanno l'obbligo di osservare, per ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le previsioni del Pdf.

Per quanto non esplicitamente contemplato nel Pdf, oltreché dal Regolamento Edilizio Comunale, si farà riferimento alle leggi e normative vigenti in materia.

ART. 3 - ATTUAZIONE

Il Pdf si attua mediante:

- a) **Piani attuativi di iniziativa pubblica**, inseriti nel Pdf: sono piani di iniziativa pubblica il Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi dell'art.3 della L. 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni; il Piano delle aree destinate ad Insedimenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art.27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni; il Piano Particolareggiato di Esecuzione (PP) ai sensi dell'art. 13 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.;
- b) **Piani attuativi di iniziativa privata**, ossia Piani di Lottizzazione (PdL) subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune, ai sensi dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- c) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR), di iniziativa pubblica, ovvero dei privati singoli riuniti in consorzio ai sensi dell'art. 27 segg. come al Titolo IV° della L. 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;
- d) Intervento diretto nei casi in cui sia previsto l'immediato rilascio della concessione ad edificare senza subordinarla a piani attuativi, ovvero nelle zone oggetto di piani attuativi già approvati e validi.
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori progettati.

Il PdF potrà, inoltre, attuarsi mediante Programmi Pluriennali di Attuazione di cui all'art. 13 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni.

ART. 4 - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Nelle zone omogenee destinate alla residenza (zone omogenee A – B – C) sarà consentita solamente l'edificazione di abitazioni, locali pubblici, uffici, studi professionali e commerciali, negozi e pubblici esercizi, magazzini limitatamente allo scantinato ed al pianterreno, (con l'esclusione di depositi all'aperto e di capannoni) piccoli laboratori artigianali a conduzione familiare, cliniche ed ambulatori, alberghi, locali per lo spettacolo, il divertimento e lo svago, autorimesse private e pubbliche nel rispetto delle norme tecniche, igieniche e sanitarie in materia. Sono escluse tutte le attività che dovessero essere in contrasto con il carattere residenziale della zona, recare molestia, risultare insalubri o pericolose.

Ai fini della concessione di autorizzazioni per l'apertura di esercizi commerciali e di ampliamento di quelli esistenti, oltre alle norme di cui al presente PdF, dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dal Piano di Sviluppo e di Adeguamento Commerciale (PC) ai sensi della L. 11 giugno 1971, n. 426 e successive modificazioni.

ART. 5 - CARATTERISTICHE GEOMETRICHE DELLE STRADE.

Al fine di ottimizzare gli interventi di infrastrutturazione viaria, dovranno essere valutati sia gli aspetti tecnico-economici sia quelli dell'utilità collettiva.

La viabilità prevista dai piani attuativi dovrà fare riferimento alla maglia stradale esistente, ed a quella contenuta come previsione nel presente PdF, oltreché ai piani attuativi contermini.

La dimensione della piattaforma stradale, degli svincoli e degli incroci, dovrà essere determinata in funzione della densità e qualità di percorrenza e di manovra dei mezzi e dovrà rispettare i seguenti rapporti minimi:

- a) **per le strade di scorrimento esterno** ai centri abitati, aventi caratteristiche di circonvallazione:
larghezza complessiva minima di m. 12,00 di cui m. 8,00 di carreggiata e m. 2,00 + 2,00 di banchine transitabili o marciapiedi;
- b) **per le strade di scorrimento interno** ai centri abitati, aventi funzioni collegamento tra una parte di abitato e di quartieri dello stesso, ovvero di accesso ad attrezzature pubbliche:
larghezza complessiva minima di m. 10,00, di cui m. 7,00 di carreggiata e m. 1,50 + 1,50 di marciapiedi;
- c) **per le strade secondarie di lottizzazione**, che non hanno accesso ad attrezzature pubbliche e che servano una quota di edilizia pari ad un volume complessivo non superiore ai mc. 10.000:
larghezza complessiva minima di m. 8,00, di cui un minimo di m. 5,50 di carreggiata ed un minimo di m. 1,00 + 1,00 di marciapiedi laterali.

Per giustificate esigenze, l'Amministrazione Comunale potrà consentire sezioni stradali inferiori ai minimi di cui sopra, sempreché non comportino pregiudizio per la loro utilità e nel rispetto della circolare del Ministero dei LL. PP. 14 ottobre 1968, n. 5225 e successive modificazioni e delle normative vigenti in materia.

L'Amministrazione Comunale potrà, altresì, richiedere la realizzazione di carreggiate maggiori e l'allargamento dei marciapiedi, ovvero eventuali corsie per il parcheggio, da computarsi (queste ultime) come spazi pubblici agli effetti del rispetto della percentuale dei servizi da cedere ai sensi del Decreto dell'Assessore agli EE. LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

E' fatto divieto di aprire strade senza la preventiva concessione da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale non assumerà in seguito nessun obbligo relativamente alle urbanizzazioni, alle sistemazioni e manutenzioni delle strade stesse, e dovrà invece assicurare, anche per esse, nel caso di richiesta di concessione di edifici, il rispetto della normativa vigente, riguardo ai distacchi ed agli allineamenti previsti per le strade pubbliche.

ART. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

L'esecuzione di ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata al rilascio della concessione di cui all'art. 1 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 ed alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione che essa comporta, secondo il dettato della stessa L. 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 7 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data di deliberazione d'adozione del presente PdF e dei successivi piani attuativi da parte dell'Amministrazione Comunale, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione da parte delle autorità competenti, il Sindaco potrà sospendere ogni determinazione in merito alle domande di concessione di cui all'art. 1 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, quando queste risultino in contrasto con il piano adottato.

A richiesta del Sindaco, il competente organo regionale, con provvedimento motivato, potrà ordinare la sospensione di quei lavori di trasformazione della proprietà privata, che possano compromettere o rendere più onerosi l'attuazione del piano stesso, secondo quanto previsto dall'art. unico della L. 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

TITOLO II° - ZONIZZAZIONE

ART. 8 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il PdF, al fine dell'applicazione degli indici e degli standard urbanistici ed edilizi di cui all'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765, del D. L. 2 aprile 1968, n. 1404 e del D. Ass. LL. PP., finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U, suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee territoriali e relative sottozone:

- Zone A - CENTRO STORICO
- Zone B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
 - Sottozona B0 – Completamento e Ristrutturazione
 - Sottozona B1 - Completamento interno (aggiunto con Delibera C.C. n. 65 del 29.06.1987, accolta con D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 802/U del 09.06.1988)
 - Sottozona B2 - Completamento esterno
- Zone C - ESPANSIONE RESIDENZIALE
 - Sottozona C1 - Espansione già infrastrutturata
 - Sottozona C2 - Espansione con piano quadro di riferimento
- Zone D - INSEDIAMENTI ARTIGIANALI – COMMERCIALI – INDUSTRIALI
 - Sottozona D1 - Industriale-Commerciale
 - Sottozona D2 - Artigianale-Commerciale
- Zone E - AGRICOLE-PASTORALI
- Zone G - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
 - Sottozona G1 - Parco ferroviario
 - Sottozona G2 - Servizi generali
 - Sottozona G3 - Impianti tecnologici
- Zone H - SALVAGUARDIA
 - Sottozona H1 - Rispetto Cimiteriale
 - Sottozona H2 - Rispetto Ambientale-Stradale-Ferroviario
- Zone S - SERVIZI
 - Sottozona S1 - Istruzione

- Sottozona S2 - Attrezzature di interesse comune
- Sottozona S3 - Verde, Gioco, Sport
- Sottozona S4 - Parcheggi
- Sottozona S* - Spazi pubblici da ripartire nelle precedenti sottozone, in sede di utilizzazione, nel rispetto delle percentuali indivise del PdF.

Le sottozone si intendono disciplinate, oltre che dalla relativa normativa, anche, ed in via preventiva, dalle norme di ciascuna Zona Omogenea di appartenenza.

ART. 9 - DELIMITAZIONI

(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)

Il PdF, ai sensi dell'art. 7 della L. R. 19 maggio 1981, n. 17, prevede, inoltre, le sottodescritte delimitazioni ed i conseguenti vincoli per la razionale e coordinata sistemazione degli spazi pubblici e per la realizzazione di opere ed impianti di interesse pubblico:

- a) **ZONA DI RECUPERO:** comprende le zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ai sensi dell'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- b) **P. D. R.:** comprende le zone ove il rilascio della concessione singola diretta è subordinata alla formazione di piani di Recupero, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- c) **LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE:** comprendono le aree interessate da piani attuativi di iniziativa privata già approntati e validi;
- d) **VINCOLO DI VIABILITA':** individua aree nelle quali è prevista la realizzazione di infrastrutture e completamenti viari destinati all'uso pubblico ed aventi la finalità di razionalizzare e migliorare la rete stradale di interesse pubblico;
- e) **VINCOLO DI II^a FASCIA - SERVITU' MILITARI:** individua aree nelle quali vige l'imposizione di Servitù Militari, ai sensi della L. 24 dicembre 1976, n. 898.

ART. 10 - ZONE OMOGENEE "A" - CENTRO ANTICO

Le zone omogenee A interessano le porzioni del centro abitato, che rivestono carattere storico, tradizionale o ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi integranti di tali porzioni.

Gli strumenti di intervento per edifici ed aree compresi nella Zona A sono costituiti dall'autorizzazione e dalla singola concessione diretta per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro o risanamento, secondo la definizione dell'art. 31 (lettere a. b. c.) della L. 5 agosto 1978, n. 457; dal Piano di Recupero (P.d.R.), o del P.P., per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, secondo la definizione del medesimo articolo, lettere d. e.), e per gli interventi di nuova costruzione.

Spazi pubblici o riservati alle attrezzature collettive, a verde pubblico o a parcheggio:

sono state individuate e definite in sede di formazione del presente strumento urbanistico generale (P.d.F.) aree idonee a soddisfare i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature, ai sensi degli artt. 6 e 7 del D. Ass. EE.LL, finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Densità edilizia: l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare quello medio di zona, che dovrà essere preventivamente verificato, isolato per isolato; il volume complessivamente realizzabile dovrà, inoltre, essere suddiviso tra residenze e servizi, ai sensi dell'art. 4 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/u nelle seguenti percentuali:

- a) **Residenze:** sino ad un massimo del 70% del volume complessivamente realizzabile;
- b) **Servizi direttamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria** di iniziativa privata (negozi, studi professionali, bar, tavole calde): sino al massimo del 20% del volume complessivamente realizzabile;
- c) **Servizi pubblici:** dovrà essere riservato il 10% del volume complessivamente realizzabile per l'edificazione di edifici, impianti e attrezzature pubbliche, da realizzare previa

indicazione dell'Amministrazione Comunale, direttamente da questa, su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione; tale quota di volume per servizi pubblici costituisce minimo inderogabile da utilizzare o riservare per tale destinazione, e potrà, semmai, essere incrementata con la procedura di deroga, concessa dall'art. 16 della L. 6 agosto 1967, n. 765, senza pregiudizio per la quota di volumi spettante ai privati.

Limiti di altezza: le nuove costruzioni, le sopraelevazioni o le eventuali trasformazioni non possono superare l'altezza degli edifici circostanti, aventi carattere storico, tradizionale o ambientale.

Distacchi: le distanze tra gli edifici che fronteggiano strade non preesistenti potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di quelle derivanti da costruzioni aggiuntive di poca recente e prive di valore storico, tradizionale o ambientale; dovranno essere conservati gli allineamenti esistenti anche in caso di nuove costruzioni e su lotti precedentemente non edificati, salvo il caso in cui il piano *attuativo* preveda arretramenti di un insieme di fabbricati contigui, in modo da configurare una soluzione urbanistica risolta, nel qual caso le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere maggiore o uguale a m. 10,00.

L'edificazione rispetto ai confini con gli altri lotti edificabili è consentita ad una distanza minima assoluta di m. 5,00 dal confine, ovvero in aderenza, nei seguenti casi:

- a) Sempre, nella ricostruzione previa demolizione di edifici già edificati in aderenza;
- b) Nei casi di nuova costruzione o ampliamento, quando gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
- c) Previa convenzione con la proprietà confinante, quando gli edifici siano a distanza maggiore a m. 8,00 dal confine e quando si tratti di lotti in edificati.

Tipi edilizi: i piani *attuativi* dovranno proporre tipologie derivanti dalle analisi di quelle esistenti, salvaguardando la continuità della cortina edilizia lungo strada e nel rispetto delle soluzioni architettoniche e dei materiali tradizionali.

Deroghe: nel caso di lotti in edificati o risultanti liberi in seguito a demolizione, quando siano contenuti in un tessuto urbano già definito e consolidato e che si estendono lungo il fronte stradale per una lunghezza inferiore a m. 24,00, qualora sia verificata l'impossibilità di costruire in aderenza e quando il conseguente rispetto dei distacchi, di cui alla relativa sottozona, comporti l'inutilizzazione dell'area, potrà essere concessa in deroga la riduzione delle distanze minime previste, ma sempre nel rispetto delle disposizioni del codice Civile,

Nel solo caso in cui si renda necessaria la dotazione di servizi igienici mancanti e non diversamente realizzabili è ammesso l'aumento in deroga delle volumetrie consentite dalle presenti norme, nonché l'ampliamento con concessione singola diretta, fino al massimo del 20% del volume consentito ovvero esistente, e, comunque, per non più di mq. 6,00 di superficie lorda ad alloggio.

(dal D. Ass. n. 2309/U del 10.06.1988, in accoglimento della Delibera C.C. n. 65 del 29.06.1987, per le zone A e B, viene concesso il superamento dell'indice fondiario, solo per la realizzazione di servizi igienici – nella misura di 6 mq. – quando essi non esistano e gli spazi non possano essere recuperati ristrutturando l'edificio.

Parimenti, nelle stesse zone A e B, viene ammesso l'incremento delle unità abitative, purché, con successiva e specifica variante, vengano reperite le aree per i servizi mancanti)

ART. 11 – ZONE OMOGENEE “B” - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)

Le zone omogenee “B” comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone “A”, in cui l'area utilizzata per l'edificazione (superficie coperta) sia maggiore al 20% di quella complessiva, valutata in comparti con superfici non superiori a mq. 5.000.

In tali zone la maglia viaria deve risultare già definita, come pure la localizzazione e la dimensione dei lotti destinati ad uso pubblico.

Tale zona è suddivisa nelle sottozone denominate “sottozona B1” e “sottozona B2”, le cui specialità sono definite negli articoli seguenti.

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

- a) La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro o il risanamento, secondo la definizione dell’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, lettere a. b. c.);
- b) La nuova costruzione, l’ampliamento e la ristrutturazione edilizia, secondo la definizione di cui alla lettera d) del medesimo art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, quando non venga superato il limite massimo di indice fondiario, fissato per ciascuna sottozona, così come prescritto nei successivi artt. 12 e 13;
- c) La demolizione e ricostruzione, quando la nuova volumetria, pur in eccesso rispetto all’indice fondiario massimo, fissato per la relativa sottozona, non sia maggiore al 70% del volume preesistente.

In tutti i casi non contenuti nelle condizioni precedenti, necessarie per il rilascio delle concessioni singole dirette e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, lettera e), è prescritto il Piano di Recupero (P.d.R.).

In sede di P. d. R. il volume complessivo realizzabile dovrà, inoltre, essere suddiviso tra residenza e servizi, ai sensi dell’art. 4 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U, nelle seguenti percentuali:

- a) **Residenze:** fino al massimo del 70% del volume complessivamente realizzabile;
- b) **Servizi direttamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria** (studi professionali, bar, tavole calde): fino al massimo del 20% del volume complessivamente realizzabile;
- c) **Servizi pubblici:** dovrà essere riservato il 10% del volume complessivamente realizzabile per l’edificazione di edifici, impianti ed attrezzature pubbliche da realizzare previa indicazione dell’Amministrazione Comunale direttamente da questa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione; tali quote di volume per servizi pubblici costituisce minimo inderogabile da utilizzare o riservare per tale destinazione e potranno, semmai, essere incrementate con la procedura di deroga concessa dall’art. 16 della L. 6 agosto 1967, n. 765 senza pregiudizio per la quota di volume spettante ai privati.

Per quanto riguarda:

Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: sono state individuate e definite in sede di formazione del presente strumento urbanistico generale P.d.F. aree idonee a soddisfare i fabbisogni relativi a servizi ed attrezzature, ai sensi degli artt. 6 e 7 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Nei lotti inedificati, o risultanti tali a seguito di demolizione, o ricadenti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano lungo il fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24,00, quando sia verificata l’impossibilità di costruire in aderenza e il rispetto dei distacchi di cui alla relativa sottozona comporti l’inutilizzazione dell’area, potrà essere concessa la riduzione delle distanze minime previste, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

ART. 11/bis – SOTTOZONA “B0” - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

(articolo introdotto come allegato alle Delibere C.C. n. 65 del 29.06.1987 e n. 31 del 24.02.1988, ed accolto dal D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica, n. 2309/U del 09.06.1988)

La sottozona B0 comprende le aree adiacenti alle zone omogenee B1 e B2, caratterizzate da un tessuto edilizio compatto e immediatamente a ridosso del Centro Antico.

La particolare posizione e struttura della sottozona B0 richiede che la progettazione edilizia ed urbanistica tenga conto delle preesistenze dei tessuti urbani già definiti e di quelli contigui al Centro Storico; è pertanto prescritto, per gli edifici posti in diretto rapporto con le zone omogenee A, che le altezze, gli allineamenti ed i distacchi facciano riferimento a quanto prescritto per gli edifici ricadenti nella zona A.

Per quanto riguarda:

Densità edilizia: salvo i casi di deroga ammessi dalle norme di zona omogenea B al capoverso c) dell'art.11, l'indice fondiario di fabbricabilità non può superare i 3,0 mc/mq e contemporaneamente l'indice di copertura non può superare i 0,7 mq/mq. incrementi di volumetria, sino al limite massimo di 7,0 mc/mq, sono subordinati alla predisposizione di piano attuativo.

Limiti di altezza: nelle nuove costruzioni, nelle sopraelevazioni ed eventuali trasformazioni, l'altezza massima consentita è di m. 7,50 con un massimo di 2 piani fuori terra.

Distacchi: nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è prescritto il rispetto degli allineamenti esistenti. L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili è consentita da una distanza minima assoluta di m. 5,0 dal confine e comunque non inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, ovvero in aderenza nei seguenti casi:

- a) In ogni caso nella costruzione, previa demolizione, di edifici già edificati in aderenza;
- b) Nei casi di nuova costruzione o ampliamento, quando gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
- c) Quando gli edifici contermini siano a distanza maggiore a m. 10,00 dal confine e quando si tratti di lotti in edificati.

Tipi edilizi: le tipologie dovranno tenere conto di quelle già esistenti e consolidate; potranno essere "binate" o "a schiera", con la possibilità di interrompere il fronte con passi carrabili e simili, su un lato, purché la continuità muraria sia ricostituita con le recinzioni a cortina edilizia continua e con esclusione di tipologie isolate nel lotto e di recinzioni "a giorno" e/o "ad aria passante".

La linea di gronda e gli allineamenti dei vani murari (porte e finestre) dovranno rispettare quelli degli edifici contermini.

Caratteristiche degli interventi

tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia storico-ambientale dell'edificio nel suo contesto, da conseguire attraverso la conservazione della struttura urbana così come si è formata nel tempo, individuando idonei rapporti tra parti edificate e spazi liberi, anche attraverso la eliminazione o sostituzione delle parti fatiscenti e delle superfetazioni.

E' prescritta la conservazione degli allineamenti delle facciate esterne e dei passi carrabili.

E' possibile modificare la linea di gronda solo al fine di conformarsi agli edifici contermini.

La nuova costruzione, come pure la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento dovranno salvaguardare i valori ambientali attraverso un adeguato inserimento nel contesto dell'intero isolato, che dovrà essere specificamente verificato rispetto a tutti gli edifici contermini e prospettanti.

La demolizione ricostruzione è ammessa solamente per gli edifici o parti di essi che abbiano deformato la configurazione originale dei fabbricati aventi valore storico ambientale e solo nel caso in cui l'edificio risulti irrecuperabile con normali interventi di manutenzione e ristrutturazione, comunque, contestualmente al rilascio della concessione, che preveda specificamente la demolizione e la ricostruzione.

La demolizione senza ricostruzione è ammessa per costruzioni o strutture edilizie la cui eliminazioni è resa necessaria per motivate ragioni di salvaguardia ambientale, igienica e strutturale E' consentito:

- a) Installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata.
- b) Introdurre nuove scale, ascensori, montacarichi e modificare gli elementi strutturali, quando questo non comprometta l'unitarietà e la tutela di eventuali volte, soffitti o apparecchiature murarie di pregevole fattura;
- c) Traslare i solai privi di valore architettonico con possibilità di utilizzare a qualsiasi titolo i sottotetti, solo nel caso in cui i medesimi abbiano altezza minima di m. 2,00 e media di m. 2,70 e purché questo non comporti modifiche alla quota di linea della gronda;
- d) L'apertura di finestre in falda, solo negli elementi di falda prospettanti verso l'interno.

Materiali costruttivi:

le murature, i manti di copertura e le rifiniture esterne dovranno impiegare materiali costruttivi tradizionali e tecnologie costruttive locali tenendo conto delle caratteristiche degli edifici esistenti e, in caso di nuova costruzione o demolizione per ricostruzione, degli edifici contermini.

Le pareti ed i prospetti, in qualsiasi materiale vengano realizzati, dovranno essere finiti con intonaco "al civile", con esclusione di intonaci plastici preconfezionati.

Sono ammesse le tinteggiature esterne purché eseguite con tinte a calce, a tempera e del tipo lavabile. Sono ammesse, altresì, le tinteggiature esterne eseguite mediante l'utilizzo dei materiali sopraindicati, integrati con polverino di materiale lapideo.

Non è ammesso l'impiego di canali di gronda e pluviali in PVC e in eternit.

Nella realizzazione dei tetti è ammesso esclusivamente l'utilizzo di tegole curve o di altri laterizi nei soli casi di restauro dei tetti preesistenti.

E' vietata la messa in opera di infissi esterni (porte, finestre, portoni) in alluminio anodizzato, nei prospetti degli edifici lungo il fronte stradale.

E' vietata la demolizione dei portoni carrabili (ad arco); è però consentito, per comprovate esigenze, l'adeguamento di questi: nel caso in cui i portoni sopraccitati versino in precarie condizioni statiche e possano costituire un pericolo per l'incolumità pubblica e si constati l'impossibilità di procedere al restauro, è ammessa la demolizione e ricostruzione dei medesimi, da eseguirsi con l'esclusivo impiego di materiali lapidei.

Documentazione a corredo:

la documentazione prescritta dal Regolamento Edilizio comunale all'atto della domanda di concessione, dovrà essere ulteriormente corredata da:

- a) Rilievo dettagliato dello stato di fatto del lotto interessato, consistente in piante di tutti i piani, sezioni e prospetti di tutti i fronti, in scala 1:100;
- b) Adeguata documentazione fotografica estesa agli edifici contermini;
- c) Prospetti su strada comprendenti gli edifici contermini e prospettanti, in scala 1:100 con l'indicazione del numero dei piani costituenti i singoli fabbricati.

(oggi le disposizioni sulle zone B sono superate da quelle sull'Area Matrice)

ART. 12 – SOTTOZONA “B1” - COMPLETAMENTO INTERNO

(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)

La sottozona B1 comprende le aree, individuate all'interno della zona omogenea B (completamento residenziale) caratterizzate da un tessuto edilizio compatto e immediatamente a ridosso del Centro Antico.

La particolare posizione e struttura della sottozona B1 richiede che la progettazione edilizia e urbanistica tenga conto delle preesistenze dei tessuti urbani già definiti e di quelli contigui del centro storico; è pertanto prescritto, per gli edifici posti in diretto rapporto con le zone omogenee A, che le altezze, gli allineamenti ed i distacchi facciano riferimento a quanto previsto per gli edifici ricadenti nella zona A.

Per quanto riguarda:

- a) **Densità edilizia:** salvo i casi di deroga ammessi dalle norme di zona omogenea B al capoverso c) dell'art. 11, l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 3,0 mc/mq e contemporaneamente l'indice di copertura non può superare i 0,6 mq/mq. Incrementi di volumetria, sino al limite massimo di 7,0 mc/mq, sono subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo.
- b) **Limiti di altezze:** le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le eventuali trasformazioni, non possono superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle zone e, in ogni caso, l'altezza massima consentita è di m. 10,00, con un massimo di 3 piani fuori terra; inoltre dev'essere rispettata l'altezza degli edifici contermini nel caso in cui questi rivestano particolare pregio storico, tradizionale o ambientale. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani di recupero edilizio.

- c) **Distacchi:** nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è prescritto il rispetto degli allineamenti esistenti; negli altri casi e per gli edifici che fronteggiano strade, la distanza minima assoluta dall'asse stradale è di m. 5,00. L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili è consentita ad una distanza minima assoluta di m. 5,0 dal confine, e comunque non inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, ovvero in aderenza nei seguenti casi:
- In ogni caso, nella costruzione previa demolizione, di edifici già edificati in aderenza;
 - Nei casi di nuova costruzione o ampliamento, quando gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
 - Previa convenzione con la proprietà confinante, quando gli edifici contermini siano a distanza maggiore a m. 10,00 dal confine e quando si tratti di lotti in edificati.
- d) **Tipi edilizi:** le tipologie dovranno tenere conto di quelle già esistenti e consolidate; potranno essere in linea, binate ed a schiera, con la possibilità di interrompere il fronte con passi carrai e simili, su di un lato, purché la continuità muraria sia ricostruita con le recinzioni a cortina edilizia continua e con l'esclusione di recinzioni a giorno e/o ad aria passante.

ART. 13 – SOTTOZONA “B2” - COMPLETAMENTO ESTERNO

(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)

La sottozona B2, individuata all'interno delle zone omogenee B di completamento residenziale è costituita da quelle parti di territorio con edificazione a maglia più larga rispetto al centro antico ed alla sottozona B1, ma con impianto urbanistico sostanzialmente definito.

Per gli edifici posti in diretto rapporto con la zona A, in particolare per quelli lungo la Via Baronale e quelli prospettanti con edifici di uso pubblico, aventi rilevante valore storico, tradizionale o ambientale, è prescritto che le altezze, gli allineamenti ed i distacchi facciano riferimento a quanto consentito per gli edifici ricadenti nella zona A (Centro Antico).

Per quanto riguarda:

- a) **Densità edilizia:** salvo i casi di deroga ammessi dalle norme di zona omogenea B al capoverso c) dell'art. 11, l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i m. 3,0 mc/mq e contemporaneamente l'indice di copertura non può superare i 0,6 mq/mq. Incrementi di volume sino al limite massimo di 7,0 mc/mq sono subordinati alla predisposizione del piano Attuativo.
- b) **Limiti di altezza:** le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le eventuali trasformazioni non possono superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, e comunque, l'altezza massima assoluta di m. 10,00 fino ad un numero di 3 piani fuori terra, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di Piano di Recupero (P.d.R.).
- c) **Distacchi:** nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è prescritta la conservazione degli allineamenti esistenti; negli altri casi, per gli edifici che fronteggiano strade, la distanza minima assoluta dell'asse stradale è di m. 5,00.

Per la distanza tra pareti finestrate e dai confini, vale quanto detto per la zona B1.

ART. 14 – ZONE OMOGENEE “C” - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Le zone omogenee C costituiscono porzioni di territorio destinate ai nuovi insediamenti residenziali, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata, richiesti per la zona B (completamento).

In queste zone l'edificazione è consentita solamente previa urbanizzazione del territorio attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica, quali il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), o il Piano Particolareggiato di esecuzione (P.P.), o mediante Piano di Lottizzazione (P.d.L.) di iniziativa privata, subordinato alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

Le successive concessioni singole dirette dovranno essere conformi, oltre che alle presenti norme, a quanto previsto dalle norme e dalle prescrizioni contenute nei piani attuativi adottati.

Vengono confermate la validità e le previsioni dei piani attuativi in essere e vigenti prima dell'entrata in vigore del presente PdF.

I piani attuativi dovranno assicurare integralmente la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, oltre a quelli destinati alle sedi viarie, come da disposto degli artt. 6 e 7 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U, e pertanto pari a complessivi mq. 18,00 per abitante insediabile, così ripartiti:

- a) S1 - aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4,5 mq/abit.;
- b) S2 - aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi) = 2,0 mq/abitante;
- c) S3 - aree per spazi pubblici, attrezzate a parco, per il gioco e per lo sport, effettivamente utilizzabili e dimensionate per tali impianti, con esclusione di fasce di salvaguardia e aree di superficie inferiore a mq. 100: 9,0 mq/abitante;
- d) S4 - aree per parcheggi (oltre alle superfici a parcheggio previste dall'aet. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765) = 2,5 mq/abitante.

Le aree per servizi S e le relative sottozone S1 - S2 - S3 - S4, individuate dagli strumenti attuativi di cui ai commi precedenti, saranno soggette alla relativa disciplina urbanistica ed edilizia di cui alle presenti norme di PdF.

Nelle zone C di espansione ricadono le aree già destinate o da destinarsi a Piani di Zona di cui alla L. 28 gennaio 1977, n. 10; per dette aree vige la normativa specifica, nonché le stesse prescrizioni ed indici previsti dalle presenti norme per le sottozone C1 e C2.

Comparti minimi di intervento: i piani attuativi per l'urbanizzazione delle zone omogenee C, ove non sia possibile estendere lo studio all'intero comparto, dovranno interessare una superficie minima di mq. 10.000; è concessa deroga a tale superficie minima quando sia dimostrata l'impossibilità di ricavare comparti di intervento di tali dimensioni e per comparti che siano già definiti dal contesto urbanistico: in tal caso la predisposizione del relativo Piano Attuativo dovrà costituire oggetto di preventivo piano volumetrico, in forma di proposta da esaminarsi in sede di Commissione Edilizia. I lotti edificabili dovranno avere una superficie minima di 250 mq, per le tipologie a schiera e di mq. 400 per le case isolate.

Densità edilizia: per gli interventi edificatori si assume il parametro di 100 mc/abitante ed una capacità insediativa pari rispettivamente a 150 abitanti/Ha per le sottozone C1 e a 100 abitanti/Ha per le sottozone C2. Dovrà pertanto essere rispettato il limite massimo di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq nelle sottozone C1 e di 1,0 mc/mq nelle sottozone C2.

Il volume complessivamente realizzabile dovrà, inoltre, essere suddiviso tra residenza e servizi, ai sensi dell'art. 4 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U, nelle seguenti percentuali:

- a) **Residenze:** fino al massimo del 70% del volume complessivamente realizzabile;
- b) **Servizi direttamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria** (studi professionali, bar, tavole calde): fino ad un massimo del 20% del volume complessivamente realizzabile;
- c) **Servizi pubblici:** dovrà essere riservato il 10% del volume complessivamente realizzabile per l'edificazione di edifici, impianti ed attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, o direttamente dalla stessa, su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a concessione. Tale quota di volume per servizi pubblici costituisce minimo inderogabile da utilizzare o riservare per tale destinazione e potrà, semmai, essere incrementata con la procedura di deroga concessa dall'art. 16 della L. 6 agosto 1967, n. 765, senza pregiudizio per la quota di volume spettante ai privati.
L'indice di copertura non può superare i 0,5 mq/mq.
- d) **Limiti di altezza:** nell'edificazione dovrà essere rispettata l'altezza massima assoluta di m. 10,00 ed un numero massimo di 3 piani fuori terra, per le tipologie unifamiliari; tale

altezza massima è pari a m. 13, con un numero di piani fuori terra pari a 4, per le tipologie plurifamiliari.

- e) **Distacchi:** tra pareti prospettanti, di cui almeno una finestrata, e da qualsiasi corpo di fabbrica, è prescritta la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto e, comunque, nel rispetto della distanza minima di m. 10,00; la distanza dei fabbricati dall'asse stradale dev'essere superiore a m. 5,00. Nelle porzioni già compromesse, ove lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze predette, si applicano le disposizioni relative alle zone omogenee B, per quanto concerne i distacchi e le altezze.
L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili deve avvenire ad una distanza pari a 0,5 volte l'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di m. 5,00 (tranne i casi in cui sia prescritta dal piano attuativo la costruzione in aderenza). E' altresì obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. dell' 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 de D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni.
- f) **Tipi edilizi:** sono consentiti tipi edilizi a schiera, binati, in linea o isolati nel lotto, purché la soluzione urbanistica risulti tale da consentire un organico intervento edilizio, inserito nel contesto più ampio della zona.
- g) **Recinzioni:** le recinzioni non potranno superare l'altezza massima di m. 2,50; i confini dei lotti prospettanti su strade o spazi pubblici potranno essere recintati con una parete piena per un'altezza massima di m. 1,00, mentre la parte superiore dovrà essere del tipo "a vista", fino all'altezza di m. 2,50 complessivi.

ART. 15 – SOTTOZONA “C1” - ESPANSIONE GIA’ INFRASTRUTTURATA

Le sottozone C1 comprendono le porzioni di zone omogenee C di espansione residenziale già prevalentemente dotate di piano attuativo o immediatamente a ridosso delle zone a tessuto urbano già definito e consolidato.

I piani attuativi, in tali zone, dovranno adeguarsi alle scelte generali del PdF e dovranno, inoltre, trovare una giusta integrazione, tra il contesto urbanistico già definito ed in corso di attuazione, al fine di un corretto inserimento nell'intorno ambientale e paesistico.

Le urbanizzazioni, ed in particolar modo la viabilità e l'edificazione, dovranno essere realizzate con movimenti di terra rigidamente indispensabili ed in modo tale da non comportare modificazioni ambientali e di giacitura orografica tali da costituire ostacolo al deflusso delle acque, alla stabilità dei terreni, al mantenimento della vegetazione d'alto fusto, e alla corretta edificazione dei fabbricati.

Gli spazi ad uso pubblico dovranno essere localizzati in aree effettivamente utilizzabili ed in rapporto a quelle esistenti.

L'edificazione in tali zone, subordinata all'esistenza di piano attuativo, approvato e valido ai sensi dell'art. 5 della L. R. 19 maggio 1981, n. 17, è regolata, inoltre, dalle norme di cui all'articolo precedente per le zone omogenee C (espansione residenziale) e dalle previsioni e norme dei piani attuativi stessi.

ART. 16 – SOTTOZONA “C2” - ESPANSIONE CON PIANO-QUADRO DI RIFERIMENTO

Le sottozone C2 comprendono le porzioni di aree omogenee C di espansione residenziale di nuova individuazione, prive di infrastrutturazione urbanistica e di diretta connessione con il restante tessuto edilizio.

Per tali zone, in ragione della necessità di ricondurle ad un disegno urbano complessivo e all'opportunità di conseguire un intervento il più possibile omogeneo rispetto alle alternative di intervento pubblico e privato, il presente PdF prevede un piano di massima denominato "Piano-quadro di riferimento", che ne costituisce parte integrante.

(con D. Ass. n. 2309/U del 10.06.1988, in accoglimento della delibera C.C. n. 65 del 29.06.1987, la zona omogenea C2 lungo la SS 196 per Serramanna può essere estesa ai 2 compendi, solo a condizione chela strada ed il cavalcaferrovia vengano traslati oltre la stessa zona di espansione – COSA CHE NON E' STATA MAI POSTA IN ESSERE)

Gli interventi di lottizzazione e di attuazione dell'edificazione in tali zone, potranno uniformarsi alle indicazioni del suddetto Piano-quadro di riferimento, per assicurare un'infrastrutturazione coordinata dall'intero comparto, oltre ad una localizzazione dei servizi pubblici che garantisca la migliore fruibilità degli stessi nel complesso degli interventi.

Valgono, inoltre e comunque, per queste sottozone, le prescrizioni di cui agli articoli precedenti per le zone omogenee C di espansione residenziale e per la sottozona C1.

ART. 17 - ZONE OMOGENEEE "D" - ARTIGIANALI – COMMERCIALI – INDUSTRIALI

Sono considerate zone omogenee D (artigianali – commerciali – industriali) le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti direttamente connessi alle attività produttive ed alle connesse attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni.

In queste zone, l'edificazione e l'insediamento di attività artigianali-commerciali-industriali sono consentiti solo previo inquadramento in apposito piano di lottizzazione convenzionato, ovvero Piano di zona per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ex art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865.

Le successive concessioni singole dirette, oltre che alle presenti norme, dovranno essere conformi a quanto previsto dalle norme e dalle prescrizioni contenute nei piani attuativi.

Vengono confermate la validità e le previsioni dei piani attuativi in essere e vigenti prima dell'entrata in vigore del presente Pdf.

I piani attuativi dovranno assicurare integralmente la quantità minima, pari al 10% dell'intera superficie, di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nel rispetto dei rapporti di cui all'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U, la cui localizzazione dovrà essere tale da renderli effettivamente fruibili.

In aggiunta agli spazi pubblici di cui al comma precedente, anche in sede di rilascio della singola concessione, dovrà essere riservata, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici di carattere commerciale e direzionale, la quantità minima di mq. 80 da destinare ulteriormente a spazi verdi ed a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da utilizzare a parcheggio.

Gli spazi pubblici per servizi S (sottozone S1 – S2 – S3 – S4) individuate dagli strumenti attuativi, di cui ai commi precedenti, saranno soggette alla relativa disciplina urbanistica ed edilizia di cui alle presenti norme del Pdf.

I piani attuativi dovranno prevedere apposite strade di servizio per l'accesso ai lotti, con idoneo innesto nella viabilità di collegamento comunale, provinciale o statale, non potendo, quest'ultima, essere assunta come supporto viario di smistamento interno dell'area interessata.

La viabilità dovrà essere studiata in modo tale da consentire, oltre l'accesso diretto ai lotti, la corretta evoluzione dei mezzi in relazione al tipo di aziende che si dovranno insediare.

All'interno dei lotti edificabili, le costruzioni dovranno sorgere isolate, con idonei spazi per la manovra e per la sosta degli automezzi, che dovrà essere pari ad 1 mq. Per ogni 7 mq. Di superficie coperta utilizzata, sistemando ove possibile a verde le parti libere.

E' comunque vietata la costruzione di abitazioni civili, con la sola esclusione di locali strettamente indispensabili per il personale di guardiania.

I piani attuativi e le successive richieste di concessione dovranno, inoltre, specificare con quali mezzi, impianti e sistemi si provvederà alla massima riduzione e massima dispersione dei fumi, polveri, gas ed esalazioni pericolose o nocive, agli scarichi liquidi ed ai rifiuti solidi, i quali dovranno rispettare le prescrizioni di cui alla L. 13 luglio 1966, n. 614 ed alla L. 10 maggio 1976 e successive modificazioni ed alle norme e regolamenti vigenti in materia.

Dovrà inoltre essere assicurata l'inesistenza di pericoli o danni per la salute pubblica, derivabili, nei centri abitati, in particolar modo da esalazioni di vapori, gas o altro, da scoli di acque reflue, rifiuti solidi o liquidi e rumori.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Generale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari.

ART. 18 - SOTTOZONE "D1" - INDUSTRIALI-COMMERCIALI

(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)

Nelle sottozone D1 sono comprese le porzioni di zone omogenee D (artigianali-commerciali-industriali) destinate specificamente all'insediamento di impianti industriali ed attrezzature commerciali, uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio, ad essi collegati.

In tali zone, attualmente occupate in tutta la loro estensione dagli impianti della Società Eridania, potranno essere rilasciate, a giudizio del Sindaco, concessioni singole dirette per tutte quelle trasformazioni riguardanti modifiche, integrazioni ed ampliamenti delle strutture esistenti; sarà invece richiesto un piano attuativo nel caso eventuale di trasformazione integrale, ovvero riconversione complessiva rispetto all'esistente utilizzazione, riguardante anche singole parti dell'area complessiva.

La concessione e l'autorizzazione, relative ad opere, lavori ed attività che comportino rilevanti modificazioni dell'assetto ambientale esistente, potranno essere subordinate ad una preventiva Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale; a tal fine, e fino all'entrata in vigore di una apposita normativa regionale, potrà essere richiesta, all'atto della domanda di concessione, o autorizzazione, un'adeguata documentazione contenente la descrizione delle opere, degli impianti e delle attività previste, nonché uno studio delle caratteristiche ambientali della zona ed un progetto di futura messa in pristino, la cui esecuzione dovrà essere assicurata da idonea garanzia da prestarsi nei modi di legge, conformemente a quanto prescritto in analogia dal Regolamento Edilizio per quanto attiene all'apertura e coltivazione di cave.

Comparto minimo di intervento: nel caso di ricorso a piano attuativo, questo dovrà essere esteso all'intero comparto; eventuali lotti edificabili dovranno avere una superficie minima di mq. 1.000.

Densità edilizia: nell'edificazione dei fabbricati attinenti alle destinazioni di zona dovranno essere rispettate contemporaneamente le seguenti prescrizioni:

- a) Indice di fabbricabilità fondiario non superiore al limite massimo di 5 mc/mq nei casi di ampliamenti necessari per l'ammmodernamento, il riordino, la riconversione degli impianti esistenti e, comunque, al piano *attuativo*;
- b) Indice di copertura massimo realizzabile pari a 0,4 mq/mq; con la sola esclusione dal computo di vasche, serbatoi ed impianti tecnologici che non comportino volumetrie fuori terra;
- c) Rapporto massimo tra superfici utili coperte e superfici fondiarie pari a 0,6 mq/mq.

Limiti di altezza: per i fabbricati adibiti alla trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti, dovrà essere rispettata l'altezza massima di m. 12, con la sola eccezione per particolari impianti ed attrezzature per i quali sia dimostrata l'esigenza di altezze maggiori in relazione al loro funzionamento.

La limitazione di altezza non si applica ai camini, ciminiera, antenne o altre infrastrutture tecnologiche, per le quali sia dimostrata l'esigenza di altezze superiori al limite di cui sopra.

Distacchi: nell'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:

- a) Tra i corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata un'altezza pari all'altezza dell'edificio più alto;
- b) Dai confini laterali, salvo i casi in cui sia ammessa dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza dovrà essere assicurata una distanza pari al 0,50 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 7,0;

- c) Dal ciglio delle strade di servizio, interne alle aree incluse nei piani attuativi, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00;
- d) Dovrà essere altresì assicurato il rispetto delle norme di cui all'art. 5 del D. M. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime da osservarsi a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni.

Tipi edilizi: I fabbricati dovranno sorgere di massima isolati nel lotto, con la possibilità di prevedere, in sede di piano attuativo, tecnologie speciali, la cui realizzazione, oltre ad essere soggetta alle norme vigenti in materia, riguardo alle pareti comuni, dovrà anche essere proposta come soluzione architettonica unitaria.

Nel caso di costruzione in aderenza, eventuali arretramenti dei corpi di fabbrica rispetto al confine comune dovranno rispettare i distacchi previsti al comma precedente.

Recinzioni: le recinzioni sul fronte strada e su spazi d'uso pubblico dovranno essere del tipo "a vista"; potranno essere consentite eccezioni e deroghe purché strettamente connesse a caratteri peculiari delle lavorazioni dell'azienda insediata e, in questo caso, saranno motivate da vigenti disposizioni di legge. Le recinzioni tra lotti contermini potranno essere realizzate in muratura continua, ma non potranno superare l'altezza di m. 3,00.

Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche, si trovino nelle dirette pertinenze di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R.D. 8 dicembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

ART. 19 - SOTTOZONE "D2" - ARTIGIANALI-COMMERCIALI

Le sottozone D2 delimitano, all'interno delle zone D (artigianali-commerciali-industriali) quelle aree specificamente destinate, previa predisposizione di piani attuativi, all'insediamento di attività artigianali ed attrezzature commerciali, uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio ad esse collegate.

Comparto minimo di intervento: la superficie minima da includere nei piani di attuazione, ove non sia possibile estendere lo studio dell'intero comparto, sarà di Ha 2,00. I lotti edificabili dovranno avere una superficie minima di 400 mq per le attività minori e le tipologie a schiera, e di 800 mq. per le edificazioni isolate nel lotto o binate.

Densità edilizia: nell'edificazione dei fabbricati attinenti alle destinazioni di zona, dovranno essere rispettate contemporaneamente le seguenti prescrizioni:

- a) Indice di copertura massimo realizzabile pari a 0,5 mq/mq;
- b) Rapporto massimo tra superfici utili coperte e superfici fondiari pari a 0,6 mq/mq.

Limiti di altezza: per i fabbricati conformi alle norme di zona, dovrà essere rispettata l'altezza massima di m. 10,00, con la sola eccezione per particolari impianti tecnologici, per i quali sia dimostrata l'esigenza di altezze maggiori in relazione al loro funzionamento.

Distacchi: nell'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:

- a) Tra i corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
- b) Dai confini laterali, salvo i casi in cui sia ammessa dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza, dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a m. 5,00;
- c) Dal ciglio delle strade interne di servizio, nelle aree incluse nei piani attuativi, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 8,00;
- d) Dovrà, altresì, essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. M. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del manto stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica, n. 2266/u e successive modificazioni.

Tipi edilizi: vale quanto previsto all'articolo precedente per le sottozone D1 (industriali-commerciali).

Recinzioni: vale quanto previsto all'articolo precedente per le sottozone D1 (industriali-commerciali).

ART. 19/BIS - SOTTOZONE "D3" - ARTIGIANALI-COMMERCIALI SPARSE NEL TERRITORIO

(dal D. Ass. n. 802/U del 09.06.1988, in accoglimento della Delibera C.C. n. 65 del 29.06.1987, viene ammessa l'esistenza di una Sottozona D3 per le attività artigianali sparse nel territorio, insediate prima dell'approvazione del 1° Pdf risalente al 15 febbraio del 1970 – ma non nuove concessioni o aumenti di volumetria –, solo fino all'attuazione del PIP – IN EFFETTI TALII AUTORIZZAZIONI, ESPLICITE O TACITE, NON SONO MAI STATE REVOCATE, NEANCHE DOPO IL PIP)

(con Delibera C.C. n. 15 del 08.08.2002, approvata definitivamente con Delibera C.C. n. 19 del 17.05 2005, le aree riclassificate nella sottozona D3 vengono dotate dei seguenti indici urbanistici: "nell'edificazione dei fabbricati attinenti alle destinazioni di zona, dovranno essere rispettate contemporaneamente le seguenti prescrizioni:

Densità edilizia: *indice di copertura massimo realizzabile Pari a 0,25 mq/mq.*

Limiti di altezza: *per i fabbricati conformi alle norme di zona, dovrà essere rispettata l'altezza massima di m. 10,00, con la sola eccezione per particolari impianti tecnologici, per i quali sia dimostrata l'esigenza di altezze maggiori in relazione al loro funzionamento.*

Distacchi: *nelle edificazioni dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:*

- a) Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;*
- b) Dai confini laterali, salvo i casi in cui sia ammessa dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza, dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non superiore a m. 5,00;*
- c) Dal ciglio delle strade di servizio interne, nelle aree incluse nei piani attuativi, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 8,00;*
- d) Dovrà, altresì, essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. M. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U e successive modificazioni.*

Indice fondiario: *l'indice di fabbricabilità fondiario viene determinato in 1,00 mc/mq.*

Tipi edilizi: *vale quanto previsto dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del vigente Pdf, per le sottozone D1 (Industriali-Commerciali).*

Recinzioni: *vale quanto previsto dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del vigente Pdf, per le sottozone D1 (Industriali-Commerciali).*

ART. 20 – ZONE OMOGENEE "E" - AGRICOLE-PASTORALI

Le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zonali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì

ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.
- b) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)
- c) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- a) indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;
- b) Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- c) Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

- Volumi superiori a mc 3.000;
- Numero di addetti superiore a 20 unità;
- numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità;

il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- b) per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;
- c) per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- d) per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:

- a) Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
- b) Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a m. 10,00;
- c) Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;
- d) Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00.
- e) *Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali.*

(quest'ultimo punto è stato introdotto come eccezione dalla Nota Ass. n. 1242/U del 31.03.1988 in approvazione della delibera C.C. n. 118 del 17.1.1987)

Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale.

Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista".

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

ART. 21 - ZONE OMOGENEE "G" - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Le zone omogenee "G" sono costituite da quelle parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature e impianti riservati a servizi di interesse generale quali: strutture per l'istruzione, i beni culturali, la sanità lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, l'annona ed i mercati, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

La realizzazione di tali servizi, da attuarsi attraverso progetti esecutivi estesi all'intero comparto, compete all'Amministrazione Comunale, la quale tuttavia, previa deliberazione del Consiglio Comunale e apposita convenzione, potrà consentire la realizzazione ovvero concedere l'area in proprietà o in diritto di superficie, anche parziale, a cooperative, Enti o privati che assumano la gestione del servizio stesso con scopi sociali o di pubblico interesse. In questo caso, le cooperative, gli Enti o i privati, dovranno realizzare le attrezzature e gli edifici a proprie spese e con progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Per gli edifici e le attrezzature attualmente ricadenti in tali zone, sono ammessi unicamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria; eventuali ampliamenti costruttivi potranno essere concessi con delibera del Consiglio Comunale, ove l'utilizzo dell'area non sia in contrasto con la destinazione di zona, restando esclusa la trasformazione edilizia e di uso fino alla predisposizione del progetto e della stipula della convenzione di cui sopra.

Comparto minimo di intervento: i progetti esecutivi di utilizzo delle aree dovranno essere estesi a tutto il comparto.

Densità edilizia: potranno esser previste cubature fino ad un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq;

Limiti di altezza: con la sola eccezione degli impianti per i quali siano necessarie altezze maggiori in relazione al loro funzionamento, le altezze massime dei nuovi edifici non potranno superare la più restrittiva di quelle consentite per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee contermini.

Distacchi: tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto.

Per i distacchi delle strade e dai confini dovranno essere rispettate le norme di cui alle zone omogenee contermini.

In ogni caso, ed in quanto applicabile, dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime da osservarsi a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U e successive modificazioni.

Tipi edilizi: gli edifici dovranno essere realizzati in conformità alle leggi ed ai regolamenti speciali, che stabiliscono le norme edilizie per ciascuna categoria di servizi; dovranno inoltre essere accuratamente evitate le barriere architettoniche.

Recinzioni: le recinzioni dovranno essere unicamente del tipo "a vista".

ART. 22 - SOTTOZONA "G1" - PARCO FERROVIARIO

(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)

Le sottozone G1 (parco ferroviario) comprendono le porzioni di zone omogenee G (attrezzature di interesse generale) destinate al potenziamento delle strutture dell'attuale scalo ferroviario, quali stazione per viaggiatori, scalo merci ed eventuali impianti tecnologici connessi a tele servizio.

Per tali interventi, dietro nulla osta preventivo da parte dell'organo di controllo regionale, potranno essere rilasciate concessioni in deroga, secondo quanto consentito dal Regolamento Edilizio comunale per gli edifici e gli impianti pubblici o di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 41 quater della L. 17 agosto 1942, n. 1150, nei limiti e nelle forme stabiliti dalla L. 6 agosto 1967, n.765 e delle leggi regionali.

ART. 23 - SOTTOZONA "G2" - SERVIZI GENERALI

Le sottozone G2 (servizi generali) comprendono le porzioni di zone omogenee G (attrezzature di interesse generale) da destinare a edifici ed impianti di interesse comunale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport, e le attività ricreative, il credito, i parchi, le comunicazioni ed i mercati generali.

I progetti esecutivi di utilizzo di tali aree dovranno riservare una superficie a parcheggio opportunamente dimensionata alle caratteristiche specifiche dell'attrezzatura prevista, a spazi da sistemare a verde per un totale non inferiore allo 0,50 della superficie territoriale.

ART. 24 - SOTTOZONA "G3" - IMPIANTI TECNOLOGICI

Le sottozone G3 (impianti tecnologici) comprendono le porzioni di zone omogenee G (attrezzature di interesse generale), destinate ad accogliere impianti tecnologici quali depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e depositi, stazioni di pompaggio di interesse comunale e sovracomunale.

Tali impianti dovranno osservare rigorosamente le norme vigenti contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, e non creare pericolo alcuno per la salute pubblica. Inoltre, i rapporti tecnici e dimensionale dovranno essere preventivamente giudicati idonei dall'Amministrazione Comunale attraverso i suoi organi tecnici, e studi opportuni in relazione all'interesse pubblico ed al rispetto ambientale.

I progetti esecutivi di intervento dovranno assicurare spazi per il parcheggio e la manovra dei mezzi, opportunamente dimensionati, e la sistemazione a verde delle superfici restanti

ART. 25 - ZONE OMOGENEE "H" - SALVAGUARDIA

Le zone omogenee H (salvaguardia) individuano le parti di territorio che non possono essere classificate diversamente e che rivestono particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico e paesaggistico o particolare interesse per la comunità, quali fasce perimetrali al centro abitato, fascia di rispetto cimiteriale, fasce di protezione alle strade statali, provinciali e comunali.

I soli interventi di trasformazione consentiti in tali zone sono quelli atti a recuperare e salvaguardare le caratteristiche ambientali dei luoghi, fatta esplicita esclusione per le edificazioni a scopo residenziale.

I piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata (PP – PdR – PEEP – OIP – PdL) dovranno comprendere lo studio delle zone omogenee H (salvaguardia) limitrofe; in tale caso gli eventuali spazi pubblici, ricadenti all'interno delle stesse zone omogenee H, non potranno essere computati a soddisfacimento degli standard di cui all'art. 6 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

ART. 26 - SOTTOZONA “H1” - RISPETTO CIMITERIALE

La sottozona H1 (rispetto cimiteriale) comprendono, all'interno delle zone omogenee H (salvaguardia), quelle aree individuate dal medico provinciale quale fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni.

In tali zone è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti.

In assenza di progetto esecutivo di sistemazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che preveda la realizzazione della viabilità, dei parcheggi e di sistemazione a verde, per il decoro degli spazi contermini all'edificio cimiteriale, le aree potranno essere utilizzate a fini agricoli e saranno consentiti, con apposita autorizzazione, unicamente interventi di manutenzione degli edifici esistenti e recinzioni del tipo “a vista”.

ART. 27 - SOTTOZONE “H2” - RISPETTO AMBIENTALE – STRADALE - FERROVIARIO

Le sottozone H2 (rispetto ambientale – stradale – ferroviario) comprendono all'interno delle zone H (salvaguardia) quelle aree nelle quali è vietata l'edificazione, la piantumazione di alberi o siepi, l'apertura di fossi o canali o altre trasformazioni che possano essere in contrasto con la natura dei luoghi, a ridosso di fiumi e canali, ovvero di ostacolo alla sicurezza delle strade (ai sensi del D. I. 1 aprile 1968, n. 1404 e del R. D. 8 dicembre 1933, n. 1740) e delle ferrovie (ai sensi della L. 12 settembre 1968, n. 1202 e successive modificazioni)

In tali zone, che, in assenza di progetto esecutivo di trasformazione da parte dell'Amministrazione Comunale, potranno essere utilizzate a fini agricoli, saranno consentiti solamente interventi di manutenzione dei fabbricati esistenti, previa autorizzazione ai sensi dell'art.48 della L. 5 agosto 1978, n. 457, e recinzioni del tipo “a vista”, previa apposita autorizzazione.

Tutte le altre trasformazioni potranno essere oggetto di concessione singola diretta, esclusivamente dietro preventivo parere favorevole delle amministrazioni competenti all'ambiente, all'ecologia ovvero per classi di strada e, comunque, dovrà essere rispettato l'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,01 mc/mq e tutte le disposizioni relative ai distacchi ed alle altezze massime di cui alle zone omogenee contermini.

ART. 28 - ZONE OMOGENEE “S” - SERVIZI - SOTTOZONE S1 – S2 – S3 – S4

Sono classificate zone omogenee S (servizi) le zone destinate a spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, che rivestono interesse di pubblico servizio a scala quartiere.

Sono individuate come tali, in sede di PdF, le zone capaci di soddisfare, su aree idonee ed accessibili, la quantità minima (a norma dell'art. 6 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U) di spazi a copertura dei fabbisogni relativi alle zone omogenee A (centro antico) e zone omogenee B (completamento residenziale).

Nelle restanti zone omogenee C (espansione residenziale), nelle zone omogenee D (artigianale – commerciale – industriale) e nei nuovi insediamenti commerciali, saranno individuate dagli strumenti attuativi le quantità minime sottoelencate di spazi pubblici e riservati ad attività collettive, a verde o a parcheggi, secondo il rispetto delle norme vigenti alla data dell'adozione dello strumento attuativo stesso e più precisamente:

- Per le zone C (espansione residenziale):
 - S1 (aree per l'istruzione): mq 4,5 ad abitante insediabile;
 - S2 (aree per attrezzature di interesse comune): mq 2,0 ad abitante insediabile;

- S3 (verde – gioco – sport): mq 9,0 ad abitante insediabile;
 - S4 (parcheggi) mq 2,5 ad abitante insediabile.
- Per le zone D (artigianali – commerciali – industriali):
Nei nuovi insediamenti di carattere artigianale o industriale dev'essere assicurata una superficie complessiva da destinare ai servizi di cui sopra (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% della superficie territoriale.
 - Per i nuovi insediamenti commerciali (tutte le zone):
Nei i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, dev'essere assicurata per ogni 100 mq. di superficie utile lorda, la quantità minima di mq. 80 di spazi liberi (dei quali almeno la metà destinata a parcheggi), escluse le sedi viarie ed in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765.
 - Per gli insediamenti ricadenti nelle zone A (centro antico) e nelle zone B (completamento residenziale):
Negli insediamenti ricadenti nelle zone A (centro antico) e nelle zone B (completamento residenziale) tali quantità sono ridotte alla metà; nel caso di piccoli insediamenti, aventi interesse pubblico, la cui corrispondente dotazione di servizi non dovesse essere idonea, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche della zona, il Sindaco potrà concedere opportune deroghe nelle forme e nei modi previsti dal Regolamento Edilizio comunale.
 - Nelle zone omogenee diverse dalle zone A (centro storico) e nelle zone B (completamento residenziale):
Nelle zone omogenee diverse dalle zone A (centro storico) e nelle zone B (completamento residenziale) tali quantità minime dovranno essere assicurate integralmente ed in maniera idonea ed accessibile, tenuto conto degli spazi pubblici già esistenti nelle aree limitrofe.

Le aree destinate a servizi, di cui ai commi precedenti, ove risultassero ancora non edificate, ovvero utilizzate a parcheggio, saranno sistemate a verde, a cura dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di edifici ricadenti in tali zone sono consentiti ai privati i soli interventi di manutenzione, previa autorizzazione, ai sensi dell'art. 48 della L. 4 agosto 1978, n. 457.

Nelle zone omogenee S (servizi), il PdF si attua per intervento diretto che, nei casi di ampliamento o di nuova costruzione, deve comprendere la sistemazione complessiva della sottozona interessata (S1 – S2 – S3 – S4).

Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità alle leggi ed ai regolamenti speciali, che stabiliscono le norme edilizie per ciascuna categoria di servizi, con opportuna dotazione di parcheggi, in numero adeguato alle utenze, ed attrezzature, predisposte in modo da evitare barriere architettoniche.

Le aree non utilizzate per gli edifici, le attrezzature o i parcheggi, dovranno essere sistemate a verde.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione la quale, tuttavia, potrà affidarne la concessione del diritto di superficie a cooperative, enti o privati, che attraverso atto d'obbligo (convenzione), si impegnino a rendere disponibili, a proprie spese, gli edifici e le attrezzature necessari e ne assumano la gestione garantendone i fini sociali.

Detta convenzione dovrà contenere, tra le altre disposizioni, quelle specificanti i modi con i quali dovrà effettuarsi il pubblico controllo sul servizio, nonché la data e le modalità concernenti la durata della concessione.

Sottozona S1 – Istruzione

Le sottozone S1 (istruzione) riguardano quelle aree all'interno della zona omogenea S (servizi) che sono destinate ad attrezzature quali gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari, le scuole medie dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici edilizi compatibili per le zone omogenee contermini.

Sottozona S2 - Attrezzature collettive

Le sottozone S2 (attrezzature collettive) riguardano quelle aree all'interno della zona omogenea S (servizi), che sono destinate ad attrezzature di carattere religioso, partecipativo, amministrativo, culturale sociale, associativo, sanitario, assistenziale, ricreativo.

Nelle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici edilizi compatibili con le zone omogenee contermini.

Sottozona S3 - Verde – Gioco – Sport

Le sottozone S3 (verde – gioco – sport) riguardano quelle aree all'interno delle zone omogenee S (servizi), che sono destinate ad attrezzature quali i parchi naturali, il verde attrezzato per il gioco, lo sport e gli impianti sportivi.

Nelle aree destinate al solo verde attrezzato potranno essere realizzate unicamente piccole costruzioni in precario o in muratura di pietra eseguita alla maniera locale ad uso di bar, ristoro, ricovero di attrezzature per il mantenimento e la cura del verde.

Nelle aree destinate ad impianti sportivi, coperti o scoperti, il verde dovrà occupare almeno il 50% dell'intera area.

Nelle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici edilizi compatibili con le zone omogenee contermini.

Sottozona S4 - Parcheggi

Le sottozone S4 (parcheggi) riguardano quelle aree che, all'interno delle zone omogenee S (servizi), sono destinate al parcheggio pubblico, da realizzarsi al livello stradale e, solo eccezionalmente, a più piani e sotto il livello stradale.

Nei parcheggi a livello stradale dovranno essere messe a disposizione piante d'alto fusto ed arbusti, secondo un progetto di sistemazione che comprenda l'intera zona e, comunque, per un'area pari ad almeno il 10% dell'intera zona.

Non è ammesso alcun tipo di costruzione, salvo nei casi di parcheggi a più livelli, per i quali è richiesta la predisposizione e l'inserimento all'interno di apposito piano attuativo che ne disciplina gli indici urbanistici e le caratteristiche architettoniche ed edilizie.

ART. 29 - SOTTOZONA “S*” - SPAZI PUBBLICI DA RIPARTIRE IN SEDE DI UTILIZZAZIONE

Le sottozone S* (spazi pubblici da ripartire in sede di utilizzazione) riguardano quelle aree, all'interno delle zone omogenee S (servizi), che, secondo le percentuali indicate nella tavola “Zonizzazione – Prescrizioni di Piano”, sono destinate a soddisfare una quota parte di servizi di cui alle sottozone S1 – S2 – S3 – S4.

Dovrà essere preliminarmente predisposto un apposito progetto generale di sistemazione dell'intero comparto e successivi progetti esecutivi per le singole sottozone, conformemente alle relative prescrizioni di cui all'articolo precedente.