

COMUNE DI SIAPICCIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA

Generalità

art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME.

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

art. 2 - CARTOGRAFIA E COMPETENZE

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale il centro abitato di Siapiccia, le sue zone di espansione e l'intero territorio comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nei rapporti 1:1000 per il centro abitato e per la zona artigianale e di servizio limitrofe e 1:5000 per l'intero territorio Comunale.

art. 3 - LE ZONE OMOGENEE DEL P.U.C.

Il territorio Comunale è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

Zona A - Centro Storico:

è costituita dalla parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico, artistico, ambientale o tradizionale. La Zona A è stata delimitata con apposita simbologia nella tavola della zonizzazione.

Zona B - Completamento residenziale:

comprende tutte le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A in cui il volume realizzato non sia inferiore al 10% di quello complessivamente realizzabile nel comparto e completamente urbanizzate.

Zona C - Espansione residenziale:

è costituita da parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di volume richiesti per le Zone B o prive di opere di urbanizzazione.

Zona D - Artigianale e commerciale:

comprende le parti di territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali, commerciali e di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Zona E - Agricola:

comprende le parti di territorio destinate ad usi agricoli o altri usi compatibili e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Sono state individuate due sub-zone E secondo le denominazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole":

zona E₂ - agricola principale, con produzione di primaria importanza

zona E₅ - agricola marginale, con adeguata stabilità ambientale

Zona G - Servizi generali:

comprende le parti di territorio destinate ad impianti, pubblici e privati, destinati a servizi di interesse generale. E' stato individuato il solo servizio di campo sportivo extraurbano.

Zone H - Tutela:

comprende le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fasce di rispetto cimiteriale, oltre alla fascia lungo le strade statali e provinciali, dove è inibita l'edificazione, pur permanendo la classificazione di zona.

Sono state individuate due sub-zone H:

zone H₂, le parti di territorio non altrimenti classificate, che rivestono un particolare pregio storico-archeologico;

zona H_c, la fascia di rispetto area cimiteriale (50 mt).

Zona S - Spazi pubblici. Sono stati individuati i quattro sottotipi, per un totale minimo di 12 mq ad abitante, secondo il Decreto Ass.le EE.LL. 2266/U del 20.12.1983:

zona S₁ - Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, nella misura minima di 4 mq ad abitante.

zona S₂ - Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali,

assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre, nella misura minima di 2 mq ad abitante.

zona S₃ - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, nella misura minima di 5 mq ad abitante.

zona S₄ - Aree per parcheggi pubblici, nella misura minima di 1 mq ad abitante

art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Per le **Zone A** - mediante concessione diretta in vigore di Piano Particolareggiato o di Recupero e con le indicazioni ed indici in esso elencati.

Per le **Zone B** - mediante concessione diretta, secondo le limitazioni indicate per le zone B.

Per le **Zone C** - a mezzo Piani Particolareggiati di comparti edificatori ed a mezzo di lottizzazioni convenzionate.

Per le **Zone D-E-G-H-S** - l'utilizzazione avverrà secondo le prescrizioni riportate negli articoli seguenti.

art. 5 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

I **Piani Particolareggiati** sono elaborati a cura dell'Amministrazione Comunale secondo le prescrizioni della vigente Legge Urbanistica, ovvero per iniziativa privata. Essi sono obbligatori nelle zone A, C e D.

art. 6 - PIANI ATTUATIVI

Gli studi di piani attuativi di comparti edificatori, attraverso cui può essere attuato il P.U.C., per le zone per cui sono necessari, possono essere di **iniziativa Pubblica e/o privata**. In essi l'edificazione viene definita e determinata con uno studio di Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionato, esteso all'intero comparto, elaborato nel rigoroso rispetto degli indici e prescrizioni relative alle varie zone contenute nel comparto medesimo, redatto e firmato da un Professionista laureato in architettura, urbanistica o ingegneria, abilitato all'esercizio della professione.

Lo studio deve chiaramente prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una zona omogenea di territorio, la cui entità minima, senza solu-

zione di continuità, è prevista per ogni zona nei relativi articoli.

Lo studio deve contenere:

- 1) Una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde e a tutte le infrastrutture, secondo gli indici minimi previsti dall'art. 6 del Decr. Ass. 2266/U del 20.12.1983;
- 2) Previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria relativa al comparto e gli eventuali collegamenti esterni e la ripartizione millesimale della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;
- 3) Schema di convenzione di cui all'art. 28 della legge 17/08/1942 n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni, contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione definitiva; la convenzione dovrà contenere anche la scansione dell'esecuzione delle opere e quali opere di urbanizzazione debbano essere completate perché il Comune possa rilasciare la Concessione Edilizia sulle singole aree edificabili;
- 4) Norme d'attuazione, relative al comparto, integrative a quelle del P.U.C.;
- 5) Stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e cartografia);
- 6) Certificati catastali, estratti autentici di mappa ed elenchi catastali aggiornati delle proprietà interessate al comparto, con suddivisione delle destinazioni;
- 7) Lo studio deve chiaramente indicare e determinare in scala 1:500:
 - i) la rete esecutiva di tutta la viabilità interna suddivisa per gerarchie con la delimitazione delle zone destinate a parcheggio pubblico
 - ii) i dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali della zona (piano quotato ante e post sistemazione);
 - iii) la suddivisione in lotti edificabili;
 - iv) gli spazi riservati ad opere, impianti ed attrezzature di pubblico interesse, con precisa indicazione della situazione di contorno la cui occupazione serve ad integrare la finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future; essi dovranno essere possibilmente di forma, dimensioni e contiguità tali da consentire un'utilizzazione anche per edifici pubblici;
 - v) le sistemazioni interne ed esterne a verde, le attrezzature e servizi parti-

colari quali: stazioni di servizio, chioschi, servizi commerciali, etc.;

vi) lo studio planovolumetrico in scala 1:500, contenente i massimi ingombri planimetrici ed altimetrici consentiti di tutti i fabbricati nonché la specificazione dei vari tipi edilizi previsti, in scala 1:200

vii) lo schema di tutti gli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria.

8) La relazione geologica;

9) La relazione geotecnica

10) Gli elaborati per la verifica di compatibilità ambientale nei casi di progetti di trasformazione urbanistica e territoriale (nuove urbanizzazioni in zone C e D), di cui all'art. 19 comma i) della L.R. 20.12.89 n° 45, consistenti in:

i) carte tematiche in scala non inferiore a 1:5.000, atte a descrivere i seguenti tematismi: idrogeologia, geolitologia, permeabilità dei suoli, emergenze storico-culturali-ambientali, infrastrutture esistenti. Tali tematismi dovranno essere estesi ad un intorno non inferiore ai 500 metri dall'ambito di progetto;

ii) relazione analitica, sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento specifico proposto, con particolare riferimento a i valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico.

iii) relazione di verifica, che illustri in maniera approfondita le risposte prodotte dallo studio progettuale effettuato, in relazione alle problematiche emerse dalle carte tematiche, dalla relazione analitica e dal confronto con le pianificazioni superiori, con riferimento anche alla valutazione di alternative progettuali di massima, in ordine a: fattori strutturali (geologia, idrogeologia, morfologia, etc.); fattori infrastrutturali (presenza di servizi, raccordi alla viabilità, modalità per i contenimento dei consumi idrici ed energetici, etc.); fattori ambientali (trasformazione del paesaggio, scelta dei materiali, delle tipologie, dei colori, metodi di mitigazione dell'inserimento ambientale); fattori di sviluppo (sociali, occupazionali, miglioramento della qualità della vita, miglioramento della sicurezza, mitigazione delle eventuali fonti di inquinamen-

to ambientale, percettivo, acustico, etc.).

Anche senza l'assenso di tutti i proprietari, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, uno o più proprietari possono predisporre il Piano di Lottizzazione, esteso all'unità minima suddetta. In tale ipotesi il Piano potrà essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e studiati in modo che le aree incluse nello stralcio comprendano gli standards previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio potranno essere studiati anche in variante al piano di lottizzazione generale, purché coordinati con i piani stralcio già assentiti.

Le permuta che si rendessero necessarie per raggiungere una soluzione urbanistica razionale fruiscono delle agevolazioni tributarie stabiliti dall'art. 20 della L. 10/77.

Quando le opere di urbanizzazione relative allo stralcio in attuazione siano fruibili da proprietari non aderenti alla lottizzazione, se questi non vorranno partecipare agli oneri relativi alle opere, il Comune potrà eseguirle d'ufficio e ne addebiterà le spese ai proprietari all'atto della concessione, in proporzione alle superfici fondiarie che ne usufruiscono. La spesa sarà aggiornata con l'indice ISTAT sulle costruzioni, riferito al momento del rilascio della concessione.

I volumi edificabili in base allo studio del comparto saranno ridistribuiti tra i proprietari delle aree, in proporzione alla superficie di terreno di proprietà.

Può essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche nei casi in cui le superfici del comparto non raggiungano i minimi previsti per la zona, qualora esista una situazione di compromissione al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona, con particolare riguardo agli indici di fabbricabilità e gli standard urbanistici.

Approvato e perfezionato lo studio esecutivo si dovrà procedere, per ogni singolo fabbricato, alla richiesta, corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio, della Concessione ad Edificare.

Nel caso di preminente interesse della collettività, ravvisata dagli Organi Deliberanti dell'Amministrazione comunale, o nel caso in cui i privati proprietari non abbiano provveduto, entro i termini fissati nell'invito notificato dal Sindaco, alla elaborazione del piano esecutivo, il Comune potrà procedere alla redazione d'ufficio dello studio ed all'espropriazione del comparto.

Dopo che detto studio avrà riportato le approvazioni di legge si procederà all'assegnazione dei singoli lotti del comparto ai sensi dell'art. 23 comma V e VI della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive integrazioni e modificazioni, con l'obbligo della ese-

cuzione dei lavori di edificazione ed urbanizzazione secondo le modalità e i tempi che verranno precisati e fissati in apposite convenzioni.

L'assegnazione potrà avvenire mediante gare aperte a tutti, previa autorizzazione degli organi di controllo, sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità di esproprio maggiorata degli oneri di urbanizzazione, in proporzione al volume edificabili, nel caso che sia il Comune a provvedere all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione.

PARTE SECONDA
Norme di attuazione

art. 7 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano Urbanistico Comunale regola l'assetto urbanistico di tutto il territorio Comunale secondo le indicazioni e prescrizioni delle presenti norme specifiche, secondo le norme del Regolamento Edilizio e le norme generali della legge 17/08/42 n° 1150 modificate ed integrate dalla Legge 06/08/67 n° 765, le norme di cui al Decreto ASS.EE.LL.R.A.S. del 20/12/83 n° 2266/U, le norme di cui alla Legge Urbanistica Regionale n° 45 del 22.12.1989 e succ. integrazioni e modificazioni; le disposizioni del Decreto Legislativo n° 285 del 30/04/1992 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e modificazioni; le "Direttive per le zone agricole" (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228); quanto disposto dal D.Lvo 31/03/1998 n° 114 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000 n° 55/108 e allegati "Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica".

art. 8 - NORME PER LE ZONE A

Per le norme di dettaglio si rimanda al Piano Particolareggiato del Centro Storico e relative Norme di Attuazione, o le varianti che l'Amministrazione intendesse adottare.

In caso di futura assenza di Piano Attuativo (Piano Particolareggiato del Centro Storico) valgono le seguenti norme di carattere generale:

Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti nel Regolamento Edilizio.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico- artistico; non è inoltre consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture.

art. 9 - NORME PER LE ZONE B

Comprendono le aree edificate ed urbanizzate che non presentano caratteristiche storiche ed architettoniche tali da essere classificate in Zona A.

Sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, uffici e

studi professionali, attività artigianali non nocive, moleste o inquinanti, magazzini (con esclusione di quelli destinati a contenere materiali inquinanti, radioattivi o comunque pericolosi per la contiguità con le zone abitate), piccole attività ricettive, pubblici esercizi, ristoranti, bar e mescite.

L'edificazione di tale Zona si attua:

i) con concessione diretta quando l'indice fondiario massimo non sia superiore ai 3,00 mc/mq;

Vigono le seguenti prescrizioni:

- | | |
|---|-------------|
| 1) Indice di fabbricabilità fondiaria | 3,00 mc/mq |
| 2) Rapporto di copertura massimo | 0,60 mq/mq |
| 3) Numero massimo di piani fuori terra | n° 3 (tre). |
| Altezza massima degli edifici: | 8,00 ml |

4) **Distanza tra gli edifici:**

la distanza minima dai confini o da pareti cieche di altri edifici dovrà essere non inferiore ai ml. **6,00** e la distanza tra pareti di cui almeno una finestrata ml. **8,00**. E' consentito costruire in aderenza (o in comunione, in caso di edificazione contemporanea su lotti contigui).

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

Nel caso di nuove costruzioni non all'interno di un tessuto urbano già definito e consolidato si dovrà rispettare la distanza minima di ml. **3,00** dal ciglio stradale, da elevare ad almeno 5,00 ove sia prevista una zona di parcheggio all'aperto.

Nei lotti ineditati o risultanti liberi a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, o nel caso di soluzione tecnica inaccettabile, il Consiglio Comunale, sentito il parere del Responsabile del Servizio, può consentire la riduzione progressiva delle distanze tra pareti finestrate, secondo le necessità dei casi, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

5) **Aree per parcheggio:**

all'interno del lotto edificabile dovrà essere reperita, con soluzione tecnicamente accettabile, una superficie da destinare a parcheggio privato in misura di **1 mq ogni 10 mc** di costruzione e/ o a parcheggi ed aree di manovra ad uso privato e pubblico in rapporto alla superficie di vendita, nelle costruzioni ad uso commerciale, secondo quanto disposto dalle Norme di Attuazione in materia di Urbanistica Commerciale del presente P.U.C.

art. 10 - NORME PER LE ZONE C

Comprendono le zone di espansione residenziale, da attuare mediante comparti soggetti a **Lottizzazione Convenzionata** di cui all'Art. 6 delle Norme di Attuazione.

Per comparto si intende una superficie territoriale continua di almeno 15000 mq, individuata da confini catastali ben definiti o da strade esistenti, salvo condizioni di comprovata soluzione di continuità che impediscono il raggiungimento della superficie predetta.

Tali zone costituiranno le unità urbanistiche di espansione dell'abitato e sono esclusivamente destinate alle residenze, ai relativi servizi di interesse collettivo, alle attività professionali, di servizio, commerciali ed artigianali non inquinanti e non rumorose.

Nell'ambito di ogni singolo comparto l'edificazione e l'utilizzazione delle aree dovrà avvenire nel rigoroso rispetto dei limiti di densità, di altezza, di distanza tra fabbricati e rapporti fra spazi destinati agli insediamenti privati ed ai servizi pubblici o per attività collettive nella misura minima di 12 mq/ab per servizi, oltre a quelli necessari per la viabilità, secondo le ripartizioni dell'art. 6 del Decreto ASS.EE.LL.R.A.S. n° 2266 del 20/12/83, e delle presenti Norme appresso elencate:

- | | |
|---|-------------------|
| 1) Indice di fabbricabilità territoriale | 1,00 mc/mq |
| 2) Superficie minima del lotto (tipologia isolata) | 400 mq |
| 3) Superficie minima del lotto (tipologia binata o in linea) | 250 mq |
| 4) Rapporto di copertura (tipologia isolata) | 0,40 |
| 5) Rapporto di copertura (tipologia binata o in linea) | 0,50 |
| 6) Viabilità principale: la sezione tipo dovrà prevedere due marciapiede da 1,50 m e la carreggiata da 5,00 m per un totale di | ml. 8,00 |
| 7) Viabilità di accesso ai lotti: la sezione tipo dovrà prevedere un marciapiede da 1,50 m e la carreggiata da 4,50 m per un totale di | ml. 6,00 |

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 8) Distacchi minimi dai confini | ml. 4,00 oppure contiguità |
| 9) Distacchi minimi tra fabbricati | ml. 8,00 oppure aderenza |
| 10) Distanza minima dal ciglio delle strade | ml. 3,00 |
| 11) Numero piani fuori terra | n° 3 (tre) |
| 12) Altezza massima | ml. 9,00 |

(se la tipologia prevede pilotis, è consentita una maggiore altezza di m. 2,50)

13) Aree per parcheggio:

all'interno del lotto edificabile dovrà essere reperita, con soluzione tecnicamente accettabile, una superficie da destinare a parcheggio privato in misura di **1 mq ogni 10 mc** di costruzione e/ o a parcheggi ed aree di manovra ad uso privato e pubblico in rapporto alla superficie di vendita, nelle costruzioni ad uso commerciale, secondo quanto disposto dalle Norme di Attuazione in materia di Urbanistica Commerciale del presente P.U.C.

art. 11 - NORME PER LE ZONE D

Comprendono la parte di territorio interessata ad interventi produttivi non inquinanti, adiacenti al centro abitato. In queste aree potranno trovare una collocazione piccoli insediamenti artigianali e commerciali, esposizioni permanenti, depositi non pericolosi, etc.

Eccezion fatta per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza variazione di volumetria e superficie coperta e senza modifica di destinazione d'uso, per l'edificazione in questa zona si applica la seguente normativa.

I proprietari, riuniti in consorzio dovranno presentare un piano di Lottizzazione per l'intero comparto, definito come unità territoriale contigua di superficie non inferiore a **15.000 mq** o in condizioni di comprovata soluzione di continuità che impediscono il raggiungimento della superficie minima, seguendo le indicazioni della normativa sulle Lottizzazioni convenzionate del precedente Art. 6 ed ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 965.

Nel caso in cui lo studio urbanistico preveda la presenza di attività commerciali, lo stesso piano attuativo dovrà contenere anche la verifica di compatibilità ambientale, ai sensi del punto 5.4.4 della Delibera di giunta Regionale n° 55/108/2000.

Nel caso di inerzia da parte dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà predisporre un P.I.P., seguendo le disposizioni di legge.

Le suddette Norme vengono così precisate e completate:

- 1) - **Lotto minimo** **mq. 800**
- 2) - **Superficie per viabilità di servizio e spazi pubblici a verde** **30%**
- 3) - **Indice territoriale** **2,00 mc/mq**
- 4) - **Viabilità principale:** la sezione tipo dovrà prevedere due marciapiede da 1,50 m e la carreggiata da 9,00 m per un totale di **ml. 12,00**
- 5) - **Viabilità secondaria:** la sezione tipo dovrà prevedere due marciapiede da 1,50 m e la carreggiata da 7,00 m per un totale di **ml. 10,00**
- 6) - **Altezza massima costruzioni** **ml. 8,00**
- 7) - **Rapporto di copertura massimo** **0,50 mq/mq**
- 8) - **Distanza minima** dei fabbricati dalle strade pubbliche **ml. 5,00**
- 9) - **Distacchi minimi** dai confini interni **ml. 5,00**

E' consentita l'edificazione in comunione o aderenza, con tipologie binate.

10) - **Recinzioni:**

I lotti devono essere recintati con cancellate a giorno fino all'altezza di **2 m**, su muretti in muratura o calcestruzzo, di altezza pari a ca. **60 cm**, appositamente fondati.

11) - **Aree per parcheggio:**

all'interno del lotto edificabile dovrà essere reperita, con soluzione tecnicamente accettabile, una superficie da destinare a parcheggio privato in misura di **1 mq ogni 10 mc** di costruzione e/ o a parcheggi ed aree di manovra ad uso privato e pubblico in rapporto alla superficie di vendita, nelle costruzioni ad uso commerciale, secondo quanto disposto dalle Norme di Attuazione in materia di Urbanistica Commerciale del presente P.U.C.

art. 12 - NORME PER LE ZONE E

Si rimanda alle seguenti **Norme di Attuazione per le Zone Agricole e per le Zone di Salvaguardia**

art. 13 - NORME PER LE ZONE H

Si rimanda alle seguenti **Norme di Attuazione per le Zone Agricole e per le Zone di Salvaguardia.**

art. 14 - NORME PER LE ZONE S e G

14.1 - NORME PER LE ZONE S₁ -

Comprendono le aree e gli edifici per attrezzature scolastiche.

Nell'edificazione si dovranno rispettare le norme sull'edilizia scolastica, ed in particolare il D.M. 18/12/1975 (norme tecniche per gli edifici scolastici) e il D.M. 26/08/1992 (prevenzione incendi per edifici scolastici), ed i seguenti limiti:

- | | |
|---|-------------------|
| 1) Indice di fabbricabilità fondiaria | 3,00 mc/mq |
| 2) - Altezza massima costruzioni | ml. 8,00 |
| 3) - Rapporto di copertura massimo | 0,30 mq/mq |
| 4) - Distanza minima dei fabbricati dalle strade pubbliche | ml. 5,00 |
| 5) - Distacchi minimi dai confini interni | ml. 5,00 |

14.2 - NORME PER LE ZONE S₂ -

Comprendono le aree e gli edifici di interesse comune come Municipio, Poste, Centri polifunzionali, biblioteche, etc.

Nell'edificazione si dovranno rispettare le norme vigenti per le singole tipologie, e i seguenti limiti:

- | | |
|---|-------------------|
| 1) Indice di fabbricabilità fondiaria | 3,00 mc/mq |
| 2) - Altezza massima costruzioni | ml. 8,00 |
| 3) - Rapporto di copertura massimo | 0,30 mq/mq |
| 4) - Distanza minima dei fabbricati dalle strade pubbliche | ml. 5,00 |
| 5) - Distacchi minimi dai confini interni | ml. 5,00 |

14.3 - NORME PER LE ZONE S₃

Comprendono le zone per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco ed impianti sportivi e ricreativi. Nell'edificazione delle strutture e di ridotti volumi in funzione delle destinazioni di zona, si applicheranno le norme specifiche, e in particolare quelle sull'edilizia sportiva e ricreativa, per gli ambiti di competenza.

14.4 - NORME PER LE ZONE S₄ -

Comprendono le parti di territorio interessate da parcheggi pubblici. Si dovranno rispettare le norme tecniche relative ad i parcheggi e quelle sull'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi pubblici

14.5 - NORME PER LE ZONE G sportive

Comprendono le zone per impianti sportivi e ricreativi. L'edificazione delle strutture e dei volumi avverrà in seguito alla redazione ed approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge Regionale n° 20/91. Per l'edificazione, in funzione delle destinazioni attuative, si applicheranno le norme specifiche, e in particolare quelle sull'edilizia sportiva e ricreativa.

art. 15 - DEROGHE

Nei casi di edifici ed impianti pubblici potranno essere concesse deroghe dal Consiglio Comunale alle presenti norme, secondo le modalità prescritte dalle vigenti leggi.

art. 16 - PARCHEGGI

In tutte le nuove costruzioni i parcheggi ad uso privato dovranno essere commisurati nel rapporto di **1 mq ogni 10 mc**, e/o a parcheggi ed aree di manovra ad uso privato e pubblico in rapporto alla superficie di vendita, nelle costruzioni ad uso commerciale, secondo quanto disposto dalle Norme di Attuazione in materia di Urbanistica Commerciale del presente P.U.C.

PARTE TERZA

Norme di attuazione per le zone agricole e per le zone di salvaguardia

art. 17 - FINALITA'

1. Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

2. Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione delle zone agricole (zone E) nel Comune di Siapiccia, perseguendo le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;

b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.

c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;

d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;

f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;

g) orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di Siapiccia.

art. 18 - ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA

1. Entro le zone agricole del Comune di Siapiccia (come dalla tavola *zonizzazione del territorio comunale*) sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C.

art. 19 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano, o spazio rurale, viene classificato come segue:

- **zona E2 zona agricola principale**

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

- **zone E5 zona agricola marginale**

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

2. I confini delle zone agricole sono riportati nella tavola *zonizzazione del territorio comunale*.

3. Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati al successivo art. 20.

art. 20 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Entro il territorio del Comune di Siapiccia, nelle sottozone agricole sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- **Zone E2**

a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;

b) fabbricati per agriturismo e turismo rurale, così come normati ai successivi artt. 22 e 23;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;

e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.

- Zone E5

a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,05 mc/mq;

b) fabbricati per agriturismo e turismo rurale, così come normati ai successivi artt. 22 e 23;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;

e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq.

2. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 2.0, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 7. Per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0.50.

3. Per le residenze, la cui realizzazione deve essere motivatamente collegata alla coltivazione dei fondi, la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita come segue:

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 1.00;
- per colture arboree, da frutto, agrumi, vigneti e oliveti: ha 3.0
- per aziende zootecniche: ha 5.0
- per seminativi e colture erbacee: ha 10.0.

4. Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35% ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche classificate, e nelle aree di scavi minerari dimessi o di cava è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

5. Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche utilizzare più corpi aziendali in appezzamenti non contigui (ciascuno produttore il volume relativo all'indice di zona agricola di cui si tratta), ma che siano al servizio della stessa azienda; in tal caso non è comunque consentita la realizzazione di un volume superiore al doppio di quello computabile sul lotto oggetto dell'edificazione. Tali volumetrie potranno derivare da

corpi aziendali compresi nella fascia di 2 Km dal corpo in cui si vuole realizzare il volume. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, a vincolo di edificazione, certificato e verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

6. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

- a) certificato di regolare iscrizione del richiedente nei ruoli previdenziali ai sensi della Legge 2 agosto 1990, n 233, o iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo che egli è un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del codice civile e dei familiari ai sensi dell'art 230 bis del codice civile, e che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
- c) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 22 comma 2.
- d) elaborati tecnici a firma di tecnico agrario abilitato (o, per quanto riguarda gli aspetti non agronomici, di altri tecnici abilitati, nei limiti delle competenze stabilite dai rispettivi ordinamenti professionali), comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
 - 1) **relazione tecnica** contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:
 - a - indicazioni catastali e proprietà;
 - b - descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
 - c - inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffreddamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;
 - d - indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.
 - e - descrizione delle modalità di smaltimento dei reflui;
 - f - adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
 - g - *relazione agronomica*, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fon-

do, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;

h - descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti;

2) elaborati di progetto contenenti:

a -corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;

b -stralcio della tavola di zonizzazione;

c -planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento

d -planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000)

e -planimetria quotata degli interventi in scala uguale;

f -eventuali disegni particolari delle opere;

3) **schema di visualizzazione**, come previsto al successivo art. 21 lettera d).

4) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo art. 21, nel caso in cui l'intervento riguardi:

a -fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi);

b -impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta

c -altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

7. Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 19, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;

b) il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;

c) il rispetto delle norme di riferimento;

d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

8. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

9. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

10. Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 6 m. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m, per le strade comunali 15 m, per le strade provinciali 20 m, per le strade statali 30 m.

11. Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,5 m.

art. 21 - CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. 20, comma 6, lettera e), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori

naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) “**Schema di visualizzazione**” destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):

a) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;

b) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);

c) nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;

d) nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;

e) previsione delle soluzioni per la riduzione degli impatti connessi allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti dall'insediamento;

f) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

art. 22 - AGRITURISMO

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agritu-

ristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

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

4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

art. 23 - TURISMO RURALE

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro di cui all'art. 4 del D.A. 2266/U/83 finalizzati anche allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;

b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;

c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

d) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;

e) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;

f) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

art. 24 - FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2. Sui corpi catastali in zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai 5 ha, per un periodo di 3 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile mediante

piano di riordino catastale a firma di tecnico abilitato.

art. 25 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;

b) **Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.** Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).

c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);

d) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)

e) **Corpi di fabbrica nuovi,** conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

a) **altezza:** con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda , per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, min. m 6, max. m 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 né maggiore di m 3.80.;

b) **spessore del corpo di fabbrica:** max m 6,50, min. m 4; E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;

c) **tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

d) **sistema delle coperture:** a tetto a due falde inclinate con pendenza

compresa tra 15° e 25° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aerazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;

e) **articolazione dei prospetti**, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;

f) **materiali di finitura (interni ed esterni)**, selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce), evitando prodotti a base cemento.

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui all'articolo 22 lettera d) delle presenti N.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.

b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;

c) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale

d) Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

2. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).

4. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

5. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

art. 26 - ANNESI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C.

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

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

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone D, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

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

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

7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere in-

stallata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

art. 27 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1. 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 dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

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

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

3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 21, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 21.

art. 28 - SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DI LIQUAMI

1. Ferme restando le prescrizioni di cui al Dlgs. 152/99 e di cui al Dlgs.258/2000, e successive modificazioni e integrazioni, nonché le prescrizioni del D.A. Regionale Ambiente 21/1/97 n. 34, dalla data di entrata in vigore delle presenti norme 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 delle acque; nel caso di nuovi interventi o di ristrutturazioni il sistema di smaltimento dovrà essere effettuato con impianto di fitodepurazione e riciclo completo dell'acqua per usi irrigui.

ZONE H

art. 29 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI SALVAGUARDIA

1. Si premette che sono state individuate le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale delle strade provinciali, secondo il Nuovo Codice della Strada, nelle sottozone C, D, E, G ed S. In tali zone, mentre è permesso ogni altro uso consentito dalle normative specifiche delle zone di pertinenza, non è consentita l'edificazione, la ricostruzione conseguente a demolizione o l'ampliamento verso la strada di costruzioni. Si precisa che tali zone possono invece essere computate ai fini edificatori, secondo le norme specifiche della zona, e non sono pertanto urbanisticamente equiparabili a zone H.

2. Le zone di salvaguardia **H₂** sono destinate alla funzione prioritaria di tutela. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri archeologici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, secondo quanto indicato nella tavola specifica di piano, e in particolare:

a) attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse storico-archeologiche e ambientali;

b) fruizione culturale del bene, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) ed attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

c) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

d) il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

e) l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

f) gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

g) interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

3. Le zone **H_c** sono infine le zone su cui grava il vincolo "Non aedificandi" ai sensi del R.D. 27/07/1934 n° 1265, la Legge 17/10/1957 n° 983 e del "Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria" DPR 10/09/1990 n° 285 (Zone di rispetto di aree cimiteriali).

art. 30 - PIANO DEL VERDE URBANO

1. Il *piano del verde urbano* è uno strumento che consente di determinare un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici dell'area urbana.

2. Il *piano del verde urbano* potrà essere predisposto, dietro specifico incarico, dall'Amministrazione Comunale.

3. Il *piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:

a) *censimento del verde*, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di ***carta di rilievo del verde urbano***, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;

b) un *regolamento del verde*, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e comprenderà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, ecc.

c) un *piano degli interventi sul verde pubblico*, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;

d) un *piano generale delle manutenzioni del verde pubblico*, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;

e) un *piano generale di programmazione del verde*, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;

f) un *piano di promozione del verde*, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini;

4. Il *piano degli interventi* potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico – sezione giardini del Comune, mentre l'intero piano del verde dovrà

essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.

5. Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano. Il gruppo di lavoro avrà al suo interno almeno un architetto e sarà coordinato da un dottore agronomo o da dottore forestale iscritto all'Albo.

INDICE

art. 1 -	VALIDITA' DELLE NORME.	1
art. 2 -	CARTOGRAFIA E COMPETENZE	1
art. 3 -	LE ZONE OMOGENEE DEL P.U.C.	1
art. 4 -	ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	3
art. 5 -	PIANI PARTICOLAREGGIATI	3
art. 6 -	PIANI ATTUATIVI	3
art. 7 -	DISPOSIZIONI GENERALI	8
art. 8 -	NORME PER LE ZONE A	8
art. 9 -	NORME PER LE ZONE B	8
art. 10 -	NORME PER LE ZONE C	10
art. 11 -	NORME PER LE ZONE D	11
art. 12 -	NORME PER LE ZONE E	12
art. 13 -	NORME PER LE ZONE H	12
art. 14 -	NORME PER LE ZONE S e G	13
art. 15 -	DEROGHE	14
art. 16 -	PARCHEGGI	14
art. 17 -	FINALITA'	15
art. 18 -	ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA	15
art. 19 -	INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE	16
art. 20 -	CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE	16
art. 21 -	CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE	20
art. 22 -	AGRITURISMO	21
art. 23 -	TURISMO RURALE	22
art. 24 -	FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI	23
art. 25 -	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI	24
art. 26 -	ANNESI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	27
art. 27 -	EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE	28
art. 28 -	SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DI LIQUAMI	28
art. 29 -	INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI SALVAGUARDIA	29
art. 30 -	PIANO DEL VERDE URBANO	30