

# COMUNE DI MASAINAS

## PROVINCIA DI CARBONIA - IGLESIAS

### PIANO URBANISTICO COMUNALE

### NORME DI ATTUAZIONE

**Aggiornate con :**

- (Deliberazione di C.C. n. 9 del 27/06/2003 – comprendenti gli adeguamenti riguardanti le zone omogenee E ed F);
- (Deliberazione di C.C. n. 17 del 20/07/2010 - variante all'articolo 8 sezione C delle norme tecniche di attuazione del P.U.C.- zona C0 espansione residenziale P.E.E.P. “Mitza Arramini;
- (Deliberazione di C.C. n. 29 del 21/10/2011 - variante all'articolo 9 – Sez. C (zone C1 di completamento residenziale);

## SEZIONE A      DISPOSIZIONI GENERALI

### art. 1 – CONTENUTO E VALIDITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE”

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) considera la totalità del territorio comunale ai sensi della L. N. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e della L. R. n. 45/89 del 22/12/1989.

Il P.U.C. individua i limiti di ciascuna zona omogenea, ne indica le specifiche competenze e caratteristiche urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso (residenziale, produttiva etc.), le direttrici di espansione e la rete viaria di importanza e interesse locale, e prevede vincoli su aree e beni destinati ad uso pubblico per la realizzazione di opere, impianti e attrezzature di interesse generale.

Il P.U.C. è redatto nel rispetto della legislazione nazionale e regionale (D.A. EE.LL. Fin. R urb. N. 2266-U/1983; L.R. n: 23/1985 e successive modificazioni e integrazioni e L.R. n. 45/89) per Comuni classificati di III classe, e non contrasta con la legislazione nazionale e regionale vigente in materia di Agricoltura e riforma agropastorale, di Difesa dell'Ambiente, Igiene e Sanità, Pubblica Istruzione e Beni Culturali etc.

Ai sensi della L.N. n.1150/1942 e della legislazione regionale, il territorio comunale è soggetto, per destinazioni e per altri vincoli, alla Disciplina Urbanistica definita dal P.U.C. nei suoi elaborati e dalle presenti Norme di Attuazione (N. di A.)

La Disciplina Urbanistica si applica:

- a tutte le opere e costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito del territorio comunale durante il periodo di validità del P.U.C.;
- - alle opere, in genere, che secondo le norme del P.U.C. e del R.E., sono subordinate a concessione (CONC), autorizzazione (AUT), denuncia o notifica;
- - a tutte quelle opere e attività che comportino comunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, che non sia quella della normale lavorazione del terreno a scopo agricolo.

Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia e alle norme stabilite dagli art. del Codice Civile (c.c.).

Il P.U.C. entra in vigore con la pubblicazione del Decreto Assessoriale di approvazione sul B.U.R.A.S., ed ha validità a tempo indeterminato o fino all'adozione e approvazione di una variante ad esso o di altro strumento urbanistico generale.

art. 2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il P.U.C. rappresenta il modello delle previsioni di sviluppo del territorio comunale elaborate in funzione degli obiettivi amministrativi e politici.

In generale L'attuazione del P.U.C. avviene attraverso una serie di Strumenti Urbanistici che, nel tempo, trasformano lo stato del territorio adeguandolo alle previsioni del Piano stesso. Questi sono:

a) Piani Attuativi(P.A) di iniziativa pubblica:

- Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) o Piano di Zona(P.Z.), L.n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni;
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), L.n.865/1971;
- Piano Particolareggiato (P.P.), L. n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni;
- Piano di Lottizzazione d'Ufficio (P.L.U.), L.n.1150/1942,art28.

b)Piani Attuativi di iniziativa privata.

- Piano di Lottizzazione convenzionata (P.L.), subordinato all'approvazione da parte dell'A.C. e alla stipula di una "convenzione" con il Comune ai sensi della L.U.N. n.1150/1942 art.28 e L.n.765/1967;

c)Intervento diretto:

- CONC o AUT edilizia, con rilascio diretto da parte del Sindaco laddove il Piano non preveda preventiva approvazione di un P.A. o dove il P.A. è già approvato e operante.

In particolare, le previsioni del P.U.C. del Comune di Masainas saranno attuate con i seguenti Strumenti Urbanistici:

a') Piani attuativi di iniziativa pubblica:

- P.E.E.P. o P.Z. per le zone C1 di espansione riservate al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- P.I.P. per le zone D riservate al Piano per gli Insediamenti Produttivi;
- P.P. per le zone F, H2, H3, G5 e G6 riservate agli insediamenti turistici.

b') Piani Attuativi di iniziativa privata:

- P.L. per le zone C2-8 di espansione riservata all'insediamento residenziale privato.

c') Intervento diretto:

- CONC o AUT diretta del Sindaco per le zone A, B, BE, E, urbanisticamente definite, e per le altre zone omogenee oggetto di P.A. già approvato e in vigore.

I P.A. di iniziativa sia pubblica che privata devono essere predisposti con le modalità che e gli allegati previsti dalle leggi vigenti nazionali e regionali.

## art. 3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

### -3.1 GENERALITÀ

Gli Interventi urbanistici ed edilizi, cura di privati, inerenti le zone C di espansione residenziali sono subordinati alla presentazione e approvazione di un P.L.

Prima dell'approvazione del P.U.C. e del R:E. è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio, ai sensi dell'art. 28 L.n. 1150/1942 e dell'art. 8 L. n.765/1967.

L' A.C. definisce l'unità minima (o ambito o comparto minimo) di intervento in ciascuna delle singole zone C di espansione residenziale individuate negli elaborati grafici del P.U.C., secondo quanto prescritto nelle N.di A. relative.

Più ambiti di intervento possono essere considerati in un unico Progetto di Lottizzazione.

Più proprietari riuniti in "consorzio" possono presentare un Progetto unitario. Il consorzio operativo può essere costituito dai proprietari (o aventi titolo) a cui compete quota parte non inferiore al 60% della superficie totale dei terreni interessati. ***Il consorzio può conseguire la piena disponibilità delle aree degli eventuali fabbricati dei proprietari non aderenti mediante espropriazione.<sup>1</sup>***

Al consorzio costituito possono aderire tutti i proprietari competenti anche successivamente all'approvazione del P.d.L.

L'autorizzazione comunale alla Lottizzazione è subordinata alla stipula di una "convenzione" tra i proprietari lottizzanti e il Comune.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare entro congruo termine temporale un Progetto di Lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono può provvedere alla compilazione d'ufficio (P.L.U.).

Per l'attuazione del P.L. è previsto il termine massimo di 10 anni. L'A.C. può stabilire tempi minori. ***Trascorso inutilmente il tempo concesso, l'A.C. ha facoltà di espropriare le aree non lottizzate.<sup>2</sup>***

---

<sup>1</sup> [Violazione art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni]

<sup>2</sup> [Violazione art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni]

### 3.2 - CONTENUTO

Il Progetto(o Piano) di Lottizzazione deve:

- predisporre un programma urbanistico unitario nell'ambito dell'intera area di intervento, atto a garantire un soddisfacente livello di infrastrutture e servizi sociali e a coordinare il realizzando insediamento con il tessuto territoriale ed ambientale esistente;
- rispettare le previsioni e le prescrizioni del P.U.C. ed in particolare delle destinazioni di zona e degli indici urbanistici ed edilizi;
- prevedere la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e individuare adeguatamente e nel rispetto degli standard stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale in vigore (D.A.EE.LL.Fin.e Urb. n.2266-U/83) la dotazione degli "spazi pubblici" destinati ad opere di Urbanizzazione Secondaria da cedere al Comune, al netto delle sedi viarie. V.Sez.B Cap.2 art.5.

### 3.3 - PROGETTO DEL P.L.

Il Progetto del P.L., redatto e firmato da un tecnico progettista laureato e firmato dai proprietari interessati, è composto dai seguenti elaborati:

1) Relazione tecnica-illustrativa concernente:

- descrizione generale dell'intervento;
- riferimenti al P.U.C.;
- norme e disposizioni integrative delle N.di A. del P.U.C.;
- calcolo della volumetria globale e della superficie lorda complessiva, e indicazione della superficie e volumetria massima per singolo edificio;
- tipologie e caratteristiche tecniche degli edifici, e altezze, distanze e posizione nel lotto;
- calcolo delle superfici destinate all'urbanizzazione primaria e degli spazi riservati all'urbanizzazione secondaria;
- reti dei servizi canalizzati e dimensionamento di massima.

2) Stralcio del P.U.C. con l'individuazione della zona oggetto del P.L. e Norme di Attuazione;

3) Estratti autentici di mappa aggiornati dei lotti interessati;

4) Elenco dei proprietari di ciascuna delle particelle interessate dal P.L. e riferimento agli atti comprovanti il titolo di possesso;

5) Planimetria generale, in scala catastale e in scala non inferiore a 1:1000, dell'intera superficie interessata dal P.L.;

6) Documentazione fotografica esauriente dello stato di fatto della zona interessata;

7) Planivolumetria dello stato di fatto in scala non inferiore 1:1000 con l'indicazione delle presenze naturalistiche e ambientali esistenti;

8) Planivolumetria di Progetto dell'intero comparto oggetto del P. L., in scala non inferiore a 1:1000, indicante:

- la rete stradale interna a quella di allacciamento alla rete urbana, definite con sezioni longitudinali e trasversali;
- la delimitazione e l'area dei singoli lotti destinati alla edificabilità;
- la posizione planovolumetrica dei fabbricati e loro destinazione;
- la delimitazione delle aree verdi primarie;
- la delimitazione degli spazi pubblici riservati ad attività collettiva, verde pubblico e parcheggi, nel rispetto degli standard.

9) Planimetria in scala non inferiore a 1:1000 e dimensionamento delle reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica e illuminazione, telefonica) e di allacciamento alle reti urbane esistenti o previste.

10) Tavola (o elaborato) di calcolo e riepilogo dei dati significativi.

11) "Convenzione" con il Comune da trasciversi a cura dei proprietari, del P.L. secondo quanto previsto dall'art. 28 L. n. 1150/1942 integrato dall'art. 8 L. n. 765/1967.

### 3.4 – CONVENZIONE P.L.

La convenzione di cui sopra, approvata con deliberazione del C.C., è un documento essenziale con il quale il proprietario (o i proprietari) lottizzante dei terreni interessati assume per se (e per conto di quanti possano subentrargli nella proprietà dei lotti e ai quali deve farne preciso obbligo contrattuale) gli oneri previsti dall'art. 8 L. n. 765/67, e in particolare si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- a cedere al Comune quota parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria o ad assumersene tutti gli oneri finanziari, ai sensi dell'art. 4 L. 847/1964;
- a realizzare quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria oppure a realizzare gli allacciamenti ai servizi pubblici esistenti o ad assumersene tutti gli oneri;
- a rispettare i termini, da stabilirsi, non superiori a 10 anni (l'A. C. può stabilire tempi minori) per la ultimazione delle suddette, nei modi, tempi e priorità stabiliti;
- a fornire la necessaria manutenzione alle opere di urbanizzazione fino alla consegna all'A. C.;
- a fornire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

#### art. 4 – CONCESSIONE EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e la esecuzione delle opere è subordinata a rilascio di CONC da parte del Sindaco ai sensi dell'art. 1 L.N. 10/1977 e successive integrazioni e della L. R. n.23/1985 (salvo le opere soggette ad AUT di cui al seg. art. 6)

La CONC comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo della costruzione (art. 3 L. n. 10/77).

A scomputo totale o parziale del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 5 stessa legge, il concessionario può obbligarsi, d'accordo con il Comune, ad eseguire direttamente le opere di urbanizz. con le modalità e garanzie stabilite dall'A. C.

La CONC (a edificare) può essere:

- subordinata all'attuazione di un P.A. (attuazione indiretta);
- rilasciata direttamente dal Sindaco per interventi indipendenti da P.A. (attuazione diretta).

Nel caso di "Piani di Lottizzazione convenzionata" (art. 8 L. n. 765/1967) per i quali siano stati pagati i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione di cui alla L.N. 10/77 o per i quali sia stato assunto dal lottizzante l'impegno alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, il rilascio (ai richiedenti) della singola CONC è subordinato al pagamento della sola quota afferente il costo di costruzione.

Nel caso do "interventi diretti", il rilascio della CONC edilizia è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 L.N. 10/77, con le precisazioni, eccezioni e misure relative ai casi di cui all'art. 7 (edilizia convenzionata), all'art. 9 (CONC gratuita) e all'art. 10 (CONC per opere e impianti non destinati alla residenza) della stessa Legge.

Vedasi anche Cap. 5 specifico del R.E. e N.di A. per ciascuna zona omogenea.

## art. 5 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

L'AUT edilizia è uno speciale permesso del Sindaco rilasciato per consentire lavori, opere ed azioni (non soggette a CONC o a semplice comunicazione o denuncia) sul patrimonio urbanistico ed edilizio del territorio comunale.

L'AUT, di norma, ha carattere di non “onerosità” nei confronti del richiedente.

Agli effetti degli art.31 e 48 L. n. 457/78 e dell'art.7 L. n. 94/92 e degli art. 11 e 13 L.N. 23/85 sono soggette ad AUT gratuita:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria (che, modificando e anche sostituendo parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e la loro localizzazione e non comportino modifiche alla destinazione d'uso);
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;

Agli effetti degli artt. di cui sopra purchè conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle L.N. 1497/1939 (Protezione delle bellezze naturali), sono altresì soggette ad AUT gratuita:

- c) le recinzioni dei terreni;
- d) le opere costituenti pertinenze, ai sensi dell'art.817 del c.c., o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, e quelle occorrenti per la loro installazione;
- e) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- f) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o merci a titolo di esposizione o di stoccaggio a cielo libero;
- g) le vasche, fuori terra o interrate, di approvvigionamento idrico, i pozzi trivellati o artesiani, i forni all'aperto, gli scavi, delimitati e recintati a norme di sicurezza, per la formazione di fontane protette, laghetti o bacini ad uso ricerca, captazione ed accumulo di acqua per uso irriguo in zone a carattere agricolo, o comunque, a discrezione dell'A.C., in zone non destinate ad insediamenti residenziali secondo le previsioni del P.U.C.
- h) le “serre” agricole, i tunnels e manufatti similari al servizio di aziende agricole;
- i) le opere oggettivamente minori, precarie e temporanee che non siano in contrasto con le previsioni e prescrizioni del P.U.C.

Vedasi anche Cap. 6 specifico del R.E.

## art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONC O AD AUT

Agli effetti dell'art.15 L.R. n.23/85, non sono soggette a CONC o ad AUT:

a) le opere di manutenzione ordinaria (cioè di ripristino e sostituzione di parti o elementi suscettibili di normale usura) quali:

- sostituzione di infissi interni;
- rifacimento intonaci e tinteggiature interne;
- riparazione e sostituzione di pavimenti interni e soffitti non portanti;
- manutenzione e riparazione di coperture, gronde e pluviali;
- manutenzione e riparazione di terrazze, balconi e recinzioni;
- ripulitura e ritinteggiatura di facciate e infissi esterni;
- manutenzione, riparazione e sostituzione di impianti interni;
- altre opere e lavori di analoga natura e significato.

b) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;

c) l'apposizione di tende e analoghi a servizio di edifici esistenti;

d) i manufatti occorrenti per la installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori legittimi;

e) le opere interne. Sono tali quelle che vengono realizzate all'interno degli edifici purché non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari; non modificano la destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'edificio e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

In caso di opere interne, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve presentare al Sindaco una relazione tecnica-illustrativa, firmata da un professionista abilitato alla progettazione e direzione dei lavori, che asseveri le opere da eseguirsi e il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igieniche e sanitarie, e delle prescrizioni e previsioni dello strumento urbanistico generale vigente.

Il mancato recapito della relazione al Sindaco, e all'U.T. comunale per conoscenza e competenza tecnica, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa nelle misure stabilite dall'A.C.

f) le opere e gli interventi di assoluta urgenza o necessità o emergenza ordinate dal Sindaco.

## art.7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. DEFINIZIONI E NORMATIVA

### 7a) PARAMETRI URBANISTICI.

I parametri urbanistici disciplinano gli interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione urbana del suolo proporzionando le strutture (abitative, produttive etc.) e le relative infrastrutture.

I principali parametri urbanistici di riferimento e uso corrente sono i seguenti.

#### 7a.1. Ambito di intervento: Ai.

E' una parte di territorio comunale in cui l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario preliminare agli interventi edilizi.

#### 7a.2 Superficie territoriale: St.

E' la superficie totale di una parte di territorio(o di un ambito di intervento) considerato unitariamente ai fini urbanistici e/o edilizi privati e/o pubblici che comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione;
- la superficie della viabilità perimetrale e interna;
- le aree di rispetto di attrezzature o manufatti pubblici o di interesse pubblico.

#### 7a.3. Superficie fondiaria. Sf.

E' la superficie destinata agli interventi edilizi abitativi produttivi da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene depurando la superficie territoriale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, alla viabilità e delle aree di rispetto.

7a.4. Comparto minimo (o Superf. territ. min.) di intervento St.min Definisce, per ciascuna zona omogenea l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario.

7a.5. Superficie minima del lottoto lotto minimo): L min. E' l'area fondiaria minima richiesta o prevista dal Piano per intervento edilizio diretto.

#### 7a.6. Indice di fabbricabilità territoriale: It

E' il rapporto, espresso in mc/mq, che indica la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie territoriale. Si applica all'ambito territoriale di intervento in cui l'edificazione è subordinata a studio e approvazione di strumento urbanistico attuativo.

o

#### 7a.7. Indice di fabbricabilità fondiario: If.

E' il rapporto, espresso in mc/mq, che indica la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria. Si applica quando gli interventi edilizi sono subordinati a rilascio diretto di CONC da parte del Sindaco.

#### 7a.8. Standard urbanistici (S).

Indicano la dotazione minima per spazi pubblici(S) riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, che deve essere assicurata ad ogni insediamento residenziale, produttivo, turistico etc. Sono espressi in mq/abitante per le zone prettamente residenziali, misura percentuale(%) rispetto alla superficie considerata per gli insediamenti di carattere produttivo e turistico. Questi rapporti sono definiti dall'art.17 L. n.765/1967, dal D.I. n.1444/1968 e dal D.A.EE.LL.Fin. e Urb. n.2266-U/1963.

#### 7b) PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi disciplinano gli interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione edilizia del lotto. Si applicano sia in caso di nuova costruzione che di interventi su edifici esistenti.

I principali parametri edilizi di riferimento e uso corrente sono i seguenti.

##### 7b.1. Area edificabile. Ae.

E' l'area o lotto (o porzione di essi) che, a norma dello strumento urbanistico vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia sia con intervento diretto che con intervento conseguente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo; e alla quale si applicano i parametri edilizi per precisare l'entità, la posizione, la dotazione e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

Ai suddetti fini si considera di norma la superficie catastale; si considera la superficie reale se lo scarto riguardo alla superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile concerne di norma una sola proprietà; ma può concernere più proprietà o più lotti quando queste/i siano stati costituiti in "unità di intervento" nei modi di legge, e siano perciò soggetti a modalità operative omogenee.

L'area edificabile, espressa in mq di superficie, si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà o lotto.

- le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico vigente, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi pubblici (strade, attrezzature o servizi, verde pubblico, parcheggi etc.) o ad uso privato vincolato(es. verde privato) o ad altri usi di interesse generale vincolante.

Fa eccezione il caso in cui parte del lotto catastale, pur essendo divenuto nel tempo analogo ad uno spazio pubblico per acquisizione bonaria alla proprietà pubblica(o all'utilizzo pubblico, es. marciapiedi) senza le modalità di legge, continua ad essere considerato catastalmente appartenente alla proprietà o lotto originario, e pertanto assoggettabile alle norme e indici dell'edificazione.

- le porzioni di lotto che siano state eventualmente cedute in proprietà, anche non regolarizzata.  
- le porzioni di lotto di pertinenza di edifici esistenti nello stesso lotto principale, la quale pertinenza si intenda mantenere.  
- le porzioni di superficie la cui capacità edificatoria, volumetrica e superficiaria, sia stata anche bonariamente trasferita ad altro lotto finitimo dello stesso proprietario o ceduta per "convenzione"

(registrata nei modi di legge) ad un lotto confinante di altro proprietario  
- gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Per quanto al penultimo punto, agli effetti della capacità edificatoria, possono considerarsi eventualmente aggregate all'area in riferimento, aree confinanti anche di altro proprietario purché la cessione delle possibilità di sfruttamento (in volume e/o in superficie) risulti da "convenzione" trascritta e non modificabile se non on autorizzazione comunale.

E' comprensibile come la cessione sia possibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua (rispetto all'edificio esistente), cioè che siano sottoedificati.

Nel caso di lotti confinanti con un "cortile o passaggio comune", ciascuna delle aree edificabili comprende anche la quota competente(di norma il 50%) della superficie comune secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione stipulata tra i comproprietari interessati.

#### 7b.2. Volume ammissibile: Vamm.

E' il massimo volume teoricamente costruibile su un'area o lotto edificabile, calcolato in base alla massima densità edilizia fondiaria (o indice di fabbricabilità fondiaria) prevista dal Piano Urbanistico per ciascuna zona omogenea.

#### 7b.3. Volume edilizio: Ve.

E' quello che, relativamente all'area considerata, concerne tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti o previsti (in progetto). Si computa moltiplicando la superficie di base per l'altezza nei modi appresso specificati, ai sensi del D.A. n.2266-U/83 e della Circ. A.EE.LL.Fin. e Urb. n.2-A/78.

##### 7b.3.1. Computo dei volumi.

- Nel caso di fabbricati con copertura piana o tetto con pendenza minore del 35%, i volumi si computano assumendo come altezza H di calcolo la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio (piano o inclinato) e il piano naturale, o definitivamente sistemato, di campagna sul prospetto a monte (inteso come punto medio della intersezione tra la parete esterna e il piano di campagna).

La modifica eventuale del piano di campagna sul prospetto a monte deve essere preventivamente approvata in sede di rilascio della CONC o stabilita specificatamente dall'A.C. in relazione a proprie esigenze.

L'altezza H di cui sopra, così definita per il calcolo dei volumi, deve essere determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie di base sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato.

In caso di corpi (di edificio) sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno stabilite per singolo corpo.

- Nel caso di tetto con falde a pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio (piano) non contenuti entro piani ideali a pendenza del 35%, al volume computato secondo i commi precedenti( $p < 35\%$ ) deve aggiungersi anche il volume ulteriore racchiuso al di sopra dell'ultimo solaio.

- I volumi dei piani interrati o seminterrati per almeno un lato, risultanti sotto il piano di campagna sul prospetto a monte, non sono computabili ai fini della volumetria ammissibile solo se sono

destinati a cantine, magazzini o depositi, locali caldaia, autorimesse e simili.

Qualora questi volumi (o locali) siano destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, partecipano al computo della volumetria per la parte emergente dal piano di campagna.

- Nelle zone turistiche e in quelle agricole a distanza inferiore a 1.000 mt dal mare, devono essere computati tutti i volumi eccetto quelli interrati o seminterrati per almeno 2 lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garages e simili, che abbiano altezza interna inferiore a 2,40 mt.

- Non si computa il volume racchiuso tra l'ultimo solaio e il tetto che abbia pendenza inferiore al 35% sempre che si tratti di tetto a capanna o a padiglione con linee di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

- Non si computa il volume in caso di tetti sfalsati o con falde asimmetriche o linee di gronda a quote diverse, semprechè le falde differiscano meno di  $1/5$  della lunghezza della falda maggiore:  $(a-b) < 1/5a$ .

In caso contrario, come pure nel caso della falda unica, tutto il volume del sottotetto va computato.

- In caso di tetto a falde con pendenza anche minore del 35%, il cui intradosso costituisca il soffitto dell'ultimo piano abitabile, il volume racchiuso si computa interamente.

### 7b.3.2. Casi pratici di computo dei volumi.

#### Piano sottotetto.

In caso di una o più falde con pendenza inferiore al 35%, di edifici la cui superficie di base non sia necessariamente contenuta in un quadrato di 12 mt di lato, nel rispetto di quanto disposto nei punti precedenti, valgono le seguenti regole pratiche:

a) altezza d'imposta  $h_i < 0.50$  mt

- per altezza interna media  $h_m < 2.00$  mt il volume racchiuso dalla falda non si computa;
- per altezza  $h_m \geq 2.00$  mt il volume racchiuso dalla falda si computa interamente.

b)  $h_i \geq 0.50$  mt:

- per  $h_m$  qualsiasi il volume si computa interamente.

In ogni caso, la "superficie non residenziale (Snr)" si considera quando sia previsto l'accesso al piano sottotetto e/o quando siano previste finestre o luci, relativamente alle parti o spazi delimitati.

Non si computa il volume, superiore al piano di falda, della finestra o luce ad abbaino tradizionale se la superficie vetrata è inferiore a 1/10 della superficie di pavimento.

Allo stesso modo non si computa il volume, superiore al piano di falda, relativo alla porta, finestra o luce aperta sul muro di imposta, o relativo alla porta o finestra a balconcino.

#### Piani pilotis

Per altezze del piano maggiori di 3.40 mt il volume si computa dall'altezza di 2.40 mt.

Per altezze del piano inferiori o uguali a 3.40 mt, il volume si computa a partire da un metro sotto il soffitto.

Se il piano pilotis è destinato realmente a parcheggi, anche privati, di uso pubblico secondo una impegnativa stipulata con il Comune, il volume coperto non si computa. In questo caso il cambio di destinazione d'uso è subordinata ad AUT comunale.

#### Portici, verande, loggiati, tettoie, magazzini e depositi.

Il volume relativo a questi spazi, considerati come "superfici non residenziali" al servizio delle abitazioni, si computano in funzione del grado di apertura secondo quanto appresso specificato.

- per apertura totale, il volume si considera pari a 1/4 del totale;
- per apertura da 3 lati, il volume si considera pari a 1/3 del totale;
- per apertura da 2 lati, il volume si considera pari a 2/3 del totale;
- per apertura da 1 lato o chiusura totale, il volume si considera interamente.

Ugualmente, il volume relativo agli spazi coperti di cui sopra, considerati come accessori di attività artigianali, industriali, commerciali, direzionali, turistiche, ristorative e simili, si computa nei modi sopra visti.

Allo stesso modo, i parcheggi coperti e aperti, ad eccezione dei piani pilotis convenzionati, al servizio delle attività dette, rientrano, per il computo dei volumi, nei modi sopraesposti.

Le superfici relative agli spazi di cui sopra sono interamente computate come "superfici per servizi ed accessori".

#### 7b.4. Volumi tecnici: Vt.

Sono quei volumi che servono a incompressibili esigenze tecniche e tecnologiche in quanto strettamente necessari per isolare l'edificio, per accedere e contenere quegli impianti tecnologici ed accessori che per esigenze tecniche e di funzionalità non possono essere collocati nei locali abitabili, quali impianto idrico, impianto termico e di condizionamento, elettrico e telefonico, ascensore etc.(Circ.M.LL.PP.31/1/1973 n.2474).

Pertanto, ai fini della esclusione dal computo della volumetria ammissibile, i volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i serbatoi di gas e gasolio, i locali caldaia, il vano scala al di sopra del piano di falda o del tetto piano, il vano di extracorsa ascensore, il sottotetto ai soli fini di isolamento termico dell'edificio e del contenimento dei vasi di espansione degli impianti termici, le canne fumarie etc.

Questi volumi tecnici si escludono dal computo della volumetria ammissibile fino al limite massimo del 5% del totale volume edilizio computato secondo quanto detto in precedenza. La parte eccedente la suddetta percentuale si computa come volume utile.

#### 7b.5. Superficie coperta: Sc.

E' la proiezione su piano orizzontale della superficie del fabbricato e sue parti delimitata dal perimetro dei muri esterni.

Generalmente coincide con la superficie occupata dal piano terra dell'edificio o fabbricato. Sono comprese in essa le superfici relative a porticati o loggiati, tettoie, verande, pensiline di ingresso di superficie superiore a 4.00 mq

Per edifici con diversa estensione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta quella di maggiore estensione dei piani considerati fino a 4,50 mt di altezza sul piano di campagna a monte.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta i balconi aperti fino a 1.20 mt di sporgenza, purchè per ogni fronte dell'edificio non occupino più del 40 % della stessa, i cornicioni e le gronde di sporgenza normale, le pensiline di ingresso di superficie non superiore a 4.00 mq, le parti di edificio completamente sotterranee, quali autorimesse e magazzini, rispetto al piano di campagna, purchè coperti da uno strato di almeno 30 cm di terreno vegetale coltivabile a prato, le piscine e le vasche all'aperto, le platee e le concimaie, le serre in ferro-alluminio-vetro e simili in zone a carattere agricolo, i piani caricatori, le superfici occupate da impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi a servizio delle attività in zone produttive.

#### 7b.6. Indice(o rapporto) di copertura: Rc.

Esprime, in mq/mq edificabile o in misura percentuale (%), la quota massima di area copribile rispetto alla totale superficie fondiaria del lotto edificabile.

#### 7b.7. Superfici interne (Su, Snr, Sn, Sa)

Relativamente agli edifici "residenziali":

##### Superficie utile abitabile: Su.

Si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata la netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori compresi nelle abitazioni quali i servizi igienici, disimpegno, ripostigli, locali di sgombero etc.

##### Superficie non residenziale: Snr.

Si intende la superficie, anch'essa al netto di quanto previsto per la Su, destinata a servizi ed accessori della parte residenziale quali:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi, esclusi i porticati destinati ad uso pubblico;
- logge e balconi;
- piani pilotis e lastrici solari e terrazze praticabili.

Relativamente agli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

##### Superficie netta: Sn.

Si intende la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la Su, destinati allo svolgimento dell'attività specifica.

Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in

diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività e ad essa strettamente connessi, quali i servizi igienici, ripostigli o locali di sgombero, le celle frigorifere o altri locali di conservazione, i locali di deposito, i locali di appoggio etc.

Superficie per accessori: Sa:

Si intende la superficie degli spazi o locali destinati al soddisfacimento di necessità complementari all'attività quali depositi o magazzini, cantine, garages, locali per impianti tecnologici, terrazze, porticati e simili.

7b.8. Altezza degli edifici: H.

L'altezza di un edificio può essere considerata diversamente in funzione dello scopo prefisso e del parametro o grandezza che si vuole controllare, evidenziare, verificare.

E' stata già definita in precedenza l'altezza H di calcolo utilizzata ai fini del computo della volumetria edilizia e ammissibile.

Per quanto riguarda invece l'aspetto funzionale, estetico e ambientale dell'edificazione, si definiscono i seguenti due parametri che presiedono al controllo dell'altezza massima degli edifici prescritta dalle norme.

Altezza all'intradosso del tetto: Hi.

Misura la distanza media tra la linea d'intradosso del tetto (solaio di copertura) e il piano di campagna naturale o definitivamente modificato, o della strada o del marciapiede, sul prospetto a monte (intendendo quest'ultimo come punto medio della linea d'intersezione tra la parete esterna e il piano di campagna).

Altezza totale: Ht.

Misura la distanza media (c.s.) tra il punto più alto della linea di colmo del tetto all'estradosso e il piano di campagna sul prospetto a valle o più alto.

In caso di tetto piano l'altezza viene misurata all'estradosso o al parapetto se questo è di altezza superiore a 1.20 mt

Dalla misura dell'altezza sono esclusi i "volumi tecnici" esterni al tetto riconosciuti strettamente necessari, secondo quanto disposto nell'art.7b.4.

Nell'ambito del territorio comunale, gli edifici non possono superare le altezze massime (Hi e Ht) prescritte per ciascuna zona omogenea; ed in particolare non possono avere altezza totale Ht superiore a 12.50 mt, né altezza Hi minore di 3.20 mt (compreso il vespaio).

Possono prescindere dall'altezza totale massima di 12.50 mt solo gli impianti tecnologici (serbatoi etc.), i campanili e simili; e dall'altezza minima di 3.20 mt i fabbricati accessori al servizio di edifici principali, secondo quanto stabilito dal R.E. e dalle N.di A. per ciascuna zona omogenea.

I limiti di altezza concernono gli edifici(o fabbricati) qualsiasi tipo e destinazione d'uso, con eccezione per edifici pubblici o di uso pubblico per i quali l'A.C. può concedere deroga a norma delle leggi vigenti.

#### 7b.9. Numero di piani: np

Considera il numero totale ammissibile dei piani, utili e per servizi ed accessori, dell'edificio, compresi il piano interrato o seminterrato, i piani fuori terra e l'eventuale piano sottotetto quando sia considerato abitabile oppure quando la superficie non residenziale (Snr) sia superiore al 50% della superficie coperta dell'edificio o dell'alloggio; la mansarda abitabile e l'attico in ritiro. Il numero totale (o ammissibile) dei piani è stabilito per ciascuna zona omogenea.

#### Numero di piani fuori terra: np ft

Considera il numero totale dei piano ammissibili fuori terra.

Il "piano seminterrato" è da considerarsi come piano fuori terra quando il volume utile fuori terra (emergente dal piano di campagna) è maggiore del 60% del volume totale relativo al piano stesso; oppure quando l'altezza interna media corrispondente al volume fuori terra è superiore al 60% dell'altezza interna del piano seminterrato misurata dal pavimento al soffitto.

#### 7b.10. Distanze

La posizione di un edificio, all'interno del lotto di pertinenza e rispetto all'esterno, è individuata da tre parametri lineari omogenei..

- Distanza dagli edifici (o fabbricati o manufatti): D1
- Distanza dai confini: D2
- Distanza dall'asse stradale: D3a o dal ciglio stradale: D3c

La "distanza minima" è data dalla misura del segmento di retta che unisce i due punti più vicini degli elementi considerati in proiezione sul piano orizzontale, esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde fino a 1.20 mt di sporgenza.

Le norme relative ai valori di questi parametri sono definite per ciascuna zona omogenea, dentro e fuori del centro abitato, e si applicano agli edifici di nuova costruzione, ai sopralzi, agli ampliamenti e alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda le distanze minime di edificazione "a protezione del nastro stradale", il D.A. n.2266-U/83 estende l'applicazione delle distanze fissate dal D.I. n.1404/68 (per le zone agricole) a tutte le zone omogenee diverse dalla A e dalla B con riferimento alle autostrade, strade statali e provinciali, e alle strade comunali che abbiano funzione di collegamento tra comuni o tra centro abitato e frazioni o tra centro abitato e insediamenti turistici e produttivi.

Con riferimento al presente Piano, le strade suscettibili delle norme di cui sopra sono le strade statali di media importanza, di tipo C, e le strade di interesse locale, provinciali e comunali, di tipo D, per le quali valgono i seguenti valori delle distanze minime di edificazione a partire dal ciglio stradale

- strade statali di tipo C:  $D_{3c} = 30$  mt
- strade provinciali e comunali di tipo D:  $D_{3c} = 20$  mt.

Queste distanze non si applicano laddove esista una situazione già largamente compromessa.

Inoltre non si applicano alle strade vicinali, poderali e interpoderali, consortili e di bonifica, e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare.

Per queste strade è fissata la distanza minima di 6.00 mt di fabbricazione (recinzioni, edifici etc.) dall'asse stradale.

Per tutte le altre strade e per le strade che costituiscono viabilità interna dell'abitato (perimetro di agglomerazione) le distanze degli edifici dal ciglio o dall'asse stradale sono fissate dalle norme per ciascuna zona omogenea.

#### 7b.11. Sede stradale

Si intende la somma di tutte le sedi viabili sia veicolari (carreggiata) che pedonali, inclusi i marciapiedi e le banchine, eventuali spazi laterali transitabili o di sosta, strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti e arginelle, e aree di pertinenza della strada, quali fossi, cunette, scoli, scarpate etc.

#### 7b.12. Ciolio stradale

Si intende la linea di limite della sede stradale.

#### 7b.13. Filo stradale

È il limite legale tra la proprietà pubblica (demanio stradale) e la proprietà privata.

Nel linguaggio tecnico comune il filo e il ciglio stradale si identificano.

#### 7b. 14. Allineamento

È la linea su cui deve sorgere l'edificio.

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso.

Quando non sussista l'obbligo di edificare lungo una data linea (allineamento obbligato), si ha l'allineamento libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

In ogni caso, salvo casi di provata impossibilità per impedimenti di carattere tecnico, edilizio o urbanistico, a per la particolare geometria del lotto, i fabbricati devono avere sempre una fronte parallela al filo stradale o sul filo stradale o parallela all'asse stradale.

L'allineamento, quando se ne ravvisi la specifica necessità, è indicato o definito per ciascuna zona omogenea. Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con gli allineamenti indicati, possono essere oggetto di interventi edilizi conservativi e adeguativi; in caso di ampliamenti, ristrutturazioni o ricostruzioni, le nuove opere devono adeguarsi alle norme o indicazioni in merito.

#### 7b. 15. Arretramento

Indica la distanza minima che l'edificio o l'edificazione in genere deve osservare dal limite di uno spazio pubblico (strada, piazza etc.). Si misura dal punto più vicino dell'edificato al confine dell'area pubblica, esclusi di norma i balconi aperti di sporgenza limitata.

Quando si tratti di arretramento rispetto al filo stradale, la linea (di arretramento) vincola la posizione dell'edificio ma non pregiudica lo sfruttamento edilizio del lotto intero.

Laddove se ne ravvisi la necessità, l'arretramento è indicato o determinato in entità per zona omogenea o con riferimento alla larghezza della strada esistente o prevista o alla piazza, anche indipendentemente dagli allineamenti esistenti e dalle larghezze stradali.

In ogni caso l'A.C., nella stessa CONC edilizia, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti:

- per motivi di ordine architettonico, ambientale o panoramico;
- per rettificare, migliorare o allargare il tracciato viario;
- per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per consentire adeguati spazi di sosta o manovra a edifici particolare importanza o interesse o destinazione;

Gli oneri e le modalità per la sistemazione dell'area rimasta libera in margine alla strada o piazza o altra struttura sono decisi dall'A.C.

#### 7b.16. Tipo edilizio

Indica la classificazione degli edifici o, in generale, delle realizzazioni urbanistiche o edilizie, in gruppi o classi omogenee rispondenti a caratteristiche essenziali di forma, di funzione o costruttive.

I tipi edilizi sono definiti per ciascuna zona omogenea.

#### art. 8 - VALIDITÀ E APPLICABILITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Ogni CONC o AUT edilizia rilasciata dopo l'entrata in vigore del P.U.C. è subordinata al rispetto delle presenti N.di A. e del R.E.

Ogni CONC o AUT rilasciata in precedenza potrà essere prorogata a discrezione dell'A.C.

Il rinnovo delle CONC edilizie rilasciate in precedenza non potrà essere concesso qualora queste siano in contrasto con le nuove N. di A. del P.U.C., con le previsioni e indicazioni P.U.C. stesso e con il R.E.

Queste norme sostituiscono totalmente ogni disposizione o norma del precedente P.F. che siano in contrasto.

#### art. 9 - SALVAGUARDIA DEL P.U.C.

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del P.U.C. e fino all'emanazione del relativo Decreto Regionale di approvazione, il Sindaco, in applicazione delle "misure di salvaguardia" previste dalla L. 3/11/1952 n.1902 e successive modificazioni e integrazioni, sospende il rilascio delle CONC e AUT che siano in contrasto con le previsioni e le norme di attuazione del nuovo Piano adottato in itinere.

Nelle more dell'approvazione hanno validità le norme del precedente P.F. che non siano in contrasto con il nuovo.

Pertanto il Sindaco non può rilasciare nuove CONC che non siano contemporaneamente conformi alle norme del P.F. vigente e del Piano Urbanistico (P.U.C.) in itinere di approvazione.

Nel periodo suddetto, a richiesta del Sindaco, il Prefetto o altro organo competente può ordinare, con provvedimento motivato, la sospensione dei lavori di trasformazione delle proprietà private che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del Piano stesso.

#### art. 10 - DEROGHE AL P.U.C.

Il Sindaco, sulla base dell'art.16 L. n.765/67, può esercitare il potere di deroga riguardo alle N. di A. del P.U.C. e al R.E. limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 L.21/12/1955 n.1357, e facendo salvi i limiti inderogabili previsti dal D.A.EE.LL.Fin. e Urb. n.2266-U/1983.

L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Quando l'intervento di interesse pubblico in deroga sia di iniziativa privata, la CONC (in deroga) viene rilasciata sulla base di una "convenzione" appositamente stipulata da approvarsi in C.C., la quale garantisca il rispetto dei vincoli posti, quali la destinazione e l'uso dell'immobile, e delle altre prescrizioni.

art. 11 - OSSERVAZIONI AL P.U.C.

Il progetto del P.U.C. adottato, contenente dei vincoli su aree e beni individuati per i a realizzazione di opere, impianti e attrezzature di interesse pubblico, e depositato, secondo l'art. 9 della L. n. 1150/1942 e l'art. L. R. 20 n. 45/1989, nella Segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione.

L'effettato deposito è reso noto al pubblico o mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e inserzioni in almeno uno dei più cii diffusi quotidiani dell'Isola.

Chiunque, fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, può presentare in carta da bollo, osservazioni al P.U.C. nell'esclusivo interesse pubblico.

Il C.C. delibera sulle osservazioni e se le accoglie in tutto o in parte può apportare le\_necessarie modifiche al P.U.C.

***Quando invece le osservazioni, pur accolte, non portino a modifiche conseguenti del P.U.C., esse costituiscono "proposte" da lasciare al vaglio e alle decisioni dell'Autorità Regionale.<sup>3</sup>***

---

<sup>3</sup> [Violazione art. 20 - IV comma della Legge regionale e successive modifiche ed integrazioni]

## SEZIONE B - INTERVENTI SUL TERRITORIO

### CAPITOLO 1 - TUTELA DELL'AMBIENTE

#### art. 1 - VALORI STORICI, TRADIZIONALI, ARTISTICI ED ARCHEOLOGICI

Il P.U.C. persegue la tutela di tutti i valori di cui sopra esistenti nell'ambito del territorio comunale, evidenziando, tutelando e vincolando i luoghi o spazi e gli edifici interessati con gli strumenti più adeguati e nei modi e termini di legge.

Gli interventi ammessi tenderanno al recupero e al ripristino dei valori originali architettonici o artistici e alla loro conservazione.

Per quanto riguarda edifici di valore storico, tradizionale o artistico, è vietata ogni alterazione volumetrica. Interventi parziali di demolizione, relativi a elementi recenti e privi di valore, sono consentiti (anche nell'ambito di un P.A.) purché siano finalizzati al restauro conservativo e al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie.

Le alberature pregiate esistenti, quale parte integrante dell'ambito interessato, di norma non sono toccate; possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità, e in subordine ad approvazione o nell'ambito di un P.A., da parte delle autorità competenti.

Ogni cittadino, anche non residente nel comune, che, in qualsiasi modo, sia o venga a conoscenza di presenze (scavi, reperti, documentazioni etc.) storiche, artistiche, tradizionali o archeologiche, è obbligato, sotto sua personale responsabilità in caso di inadempienza, ad informarne immediatamente le Autorità Comunali, sospendendo nel frattempo, se interessato personalmente, i lavori agricoli, di ricerca, di scavo o di altro tipo in seguito ai quali è venuto a conoscenza della scoperta.

In nessun caso l'A.C. può rilasciare alcuna CONC o AUT per opere e lavori da eseguirsi in zone già coperte da vincoli di tutela dei valori di cui sopra o per opere e lavori anche agricoli da eseguirsi in zone anche non vincolate ma nelle quali si abbia conoscenza della presenza di valori di cui sopra.

La eventuale ripresa dei lavori, agricoli o di altro tipo, è, in tal caso, subordinata ad autorizzazione o nullaosta delle competenti Autorità o uffici Regionali.

## art. 2 - ZONE E AREE DI INTERESSE O PREGIO AMBIENTALE

Le aree individuate nel P.U.C., di interesse specificatamente morfologico, paesaggistico o panoramico, sono soggette a "salvaguardia" che comporta adeguate misure di protezione al fine di preservare e migliorare le caratteristiche naturali esaltandone le peculiarità ambientali.

Queste misure si esplicano nelle seguenti norme:

È vietata ogni alterazione dello stato di fatto ed ogni nuova costruzione, anche provvisoria, che non sia funzionale alle caratteristiche naturali della zona o all'uso agricolo del suolo.

È assolutamente vietato l'abbattimento di alberi e l'estirpazione di significative superfici cespugliate senza l'AUT dell'A.C.

E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili (o veicolari) senza CONC comunale.

E' vietata l'apertura di cave o l'ampliamento di cave esistenti.

Sono ammessi interventi di restauro, di manutenzione e di adeguamento igienico di fabbricati esistenti e funzionali all'agricoltura; ma non sono ammessi interventi di modifica della superficie coperta e dei volumi.

In ogni caso l'estetica delle forme ed i colori devono essere compatibili con l'ambiente. L'A.C. può imporre forme, materiali e colori.

Sono ammesse, con AUT comunale, le strade pedonali e le sistemazioni a verde che non comportino sensibili modifiche dell'andamento del terreno.

E' ammessa, con AUT, la sistemazione delle strade poderali esistenti.

Sono ammesse, con AUT, le recinzioni a rete per esigenze agricole e zootecniche.

E' ammesso il potenziamento delle aree boschive.

Possono essere ammesse, con le procedure di deroga di cui all'art.16 L. n.765/67, opere, edifici, impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

La sistemazione dei terreni in pendio, ancorchè richiesta da esigenze agricole, è soggetta ad AUT comunale.

Significative zone boschive, alberate o cespugliate, colpite da incendio, sono interdette all'uso agricolo di pascolo e di coltivazione per anni.....

L'A.C. stabilisce le condizioni e le modalità di ripristino dello stato originario della flora.

### art. 3- SALVAGUARDIA ECOLOGICA

Il P.U.C. persegue l'obiettivo della "salvaguardia" ecologica dell'ambiente tutelandone i valori e le risorse naturali ed impedendone l'uso o l'alterazione indiscriminata, compatibilmente con le necessità dell'attività umana, sempre più foriera di inquinamenti e di impoverimento generalizzato dell'ambiente stesso.

Le misure di salvaguardia ecologica si traducono, in generale, nelle seguenti norme:

- ✓ È vietata qualsiasi alterazione, non funzionale all'attività agricola, delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria, quali sterri, reinterri, accatastamento o deposito di materiali all'aperto, senza la preventiva AUT comunale.
- ✓ È vietato alterare il deflusso naturale delle acque piovane o dei corsi d'acqua superficiali, alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale, o provocarne l'inquinamento.
- ✓ È vietato l'insediamento di attività o impianti produttivi di qualsiasi tipo o natura, classificati o ritenuti inquinanti dall'A.C. in relazione all'ambiente naturale ed agli agglomerati urbani.
- ✓ ***L'apertura di nuove cave o l'ampliamento di cave esistenti è sottoposta a valutazione e ad AUT o diniego da parte dell'A.C. Le cave (eventualmente) esistenti sono sottoposte a periodici controlli sull'inquinamento e sull'impatto ambientale da parte dell'A.C.***
- ✓ ***Al riguardo l'A.C. può decretarne la chiusura sulla base di conformi e giustificati motivi di carattere ambientale, ecologico, panoramico o paesaggistico.***<sup>4</sup>

### art.4- TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE

Il P.U.C. persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, pubbliche e private, in tutto il territorio comunale.

Le prescrizioni degli art.2 e 3 sono integrate dalle seguenti norme:

Nel caso di interventi di qualsiasi genere, liberi, concessi o autorizzati dal Sindaco fuori dal perimetro urbano o di agglomerazione (che comprende tutte le zone escluse E ed H) previsto dal Piano, su aree anche precedentemente utilizzate a scopi agricoli o meno, dotate di alberi o di significative superfici arbustate o cespugliate caratteristiche della flora locale (mirto, lentisco, ginepro, oleandro, olivastro, alloro etc. ) questi devono essere rispettati e, quando per motivi inderogabili ne sia autorizzato l'abbattimento o il taglio e l'estirpazione, il Sindaco ne ordina l'immediato reintegro con la messa a dimora di un numero equivalente o maggiore di alberi secondo l'ubicazione concordata.

Ogni opera di disboscamento anche parziale, a qualsiasi titolo, di terreni alberati, arbustati o cespugliati, anche non sotto il vincolo della salvaguardia ambientale, è sottoposta a valutazione e ad eventuale AUT o diniego parziale o totale dell'A.C. L'A.C. nega l'AUT quando, nel caso di terreni precedentemente mai interessati da lavorazioni agricole, si tratti di salvaguardare l'equilibrio ambientale e le specie della flora protetta o caratteristiche locali.

L'A.C. nega l'AUT in altri casi a sua discrezione motivata in funzione della salvaguardia ecologica ed ambientale.

---

<sup>4</sup> [Violazione della Legge regionale 07/06/1989, n. 30 – titolo IV - e successive modifiche ed integrazioni]

Il taglio, quando venga autorizzato, deve essere rivolto alla flora a rapida ricrescita e mai deve interessare l'apparato radicale e vitale della flora stessa, secondo normativa che l'A.C. renderà nota pubblicamente.

E' ammessa, con AUT comunale, la sistemazione delle superfici libere o non boschive a bosco cespugliato, arbustato o alberato anche a scopo di attività silvicolturale.

Nel caso di interventi urbanistici o edilizi o di altro tipo, liberi, autorizzati o concessi dal Sindaco, all'interno del perimetro urbano sopra aree dotate di alberi o di significative superfici arbustate o cespugliate caratteristiche della flora locale, questi devono essere rispettati nei termini dettati dalle presenti norme e dall'A.C.

Nella progettazione di opere urbanistiche ed edilizie, gli esistenti alberi(e arbusti e cespugli significativi) devono essere accuratamente rilevati, riportati su planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie.

La progettazione e la ubicazione delle opere deve tenerne conto.

L'eventuale, ritenuto inevitabile taglio di alberi può essere autorizzato dall'A.C. contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto e nella posizione e con i tempi e le modalità concordate con l'A.C.

In sede di progetto l'A.C. può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando, in apposita planimetria, le superfici alberate, cespugliate, a prato verde, a giardino o a orto.

L'A.C. si premura di rendere pubblica una tabella della flora caratteristica locale (alberi, arbusti, cespugli) con le allegate norme di salvaguardia delle specie.

art. 5 - MODIFICAZIONE DELLA CONFORMAZIONE NATURALE DEI TERRENI  
NELLA EDIFICAZIONE

Nelle aree che il P.U.C. classifica come edificabili, comprese le zone agricole, qualunque ne sia la destinazione d'uso, la pendenza del terreno non costituisce generalmente motivo di inedificabilità.

Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale, l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti norme:

Sono vietate quelle opere di sbancamento, reinterro e sostegno dei terreni, suscettibili di provocare vistose, pericolose o irreversibili alterazioni dell'assetto naturale dei declivi.

La porzione di lotto da coprire con il nuovo fabbricato non deve superare, allo stato naturale, la pendenza del 40%.

La parte ineditata del lotto può essere sistemata con terrazzamenti ad andamento scalare eseguiti con muri di sostegno capaci di tenere la spinta del terreno, di altezza massima di 2.20 mt, misurata dal piano del terreno sottostante.

Il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni o scarpate naturali.

I muri di sostegno e i terrapieni non devono compromettere la stabilità e l'estetica degli edifici e la sicurezza delle aree circostanti.

## CAPITOLO 2 - URBANIZZAZIONE DELLE AREE

### art. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE(O.u.): GENERALITÀ

Urbanizzare una porzione di territorio significa dotarla dei servizi e attrezzature necessarie per renderla idonea all'uso edificatorio e alla vita comunitaria e sociale.

L'urbanizzazione può essere "primaria" (o tecnologica) e "secondaria"(o sociale o generale).

Si definiscono:

Opere di urbanizzazione primaria(O.U. I), ai sensi dell'art.4 L. n.847/1964, le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici, quali:

- le strade residenziali e i passaggi pedonali di accesso agli edifici;
- le aree di sosta e i relativi spazi di accesso e di manovra;
- la rete dei servizi canalizzati come rete fognaria, r. idrica, r. di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, r. di illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato (v. primario) in prossimità e al servizio degli edifici.

Si definiscono:

Opere di urbanizzazione secondaria (O.U. II), le opere che rendono possibile la vita sociale di quartiere, quali:

- gli allacciamenti ai servizi urbani canalizzati;
- le attrezzature viarie e di collegamento;
- le opere di carattere sociale, quali attrezzature scolastiche, religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, commerciali, ricreative etc.;
- gli spazi di verde di interesse sociale, quali i parchi di quartiere, il verde con attrezzature sportive e ricreative, le aree verdi destinate ad accogliere particolari impianti.

### art. 2 - COMPETENZE, REALIZZAZIONE, ONERI

I soggetti competenti sono il Comune, i privati e i consorzi:

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione relativi interventi ad edilizi diretti, vedasi Sez.A art.4, CONCESSIONE.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e gli oneri relativi ad interventi subordinati a studio di P.L. di iniziativa privata, si rimanda all'art.5 seguente.

### art. 3 STANDARD URBANISTICI E PIANI ATTUATIVI

In sede di studio di P.A. (PZ, PIP, PP, PL) di iniziativa pubblica e privata la dotazione di spazi pubblici (S) va assicurata in misura uguale o maggiore agli Standard minimi previsti ai sensi del D.A. n. 2266-U/83.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici nei P.L. vedasi Sez. A art. 3 e Sez. B art.5.

### art. 4 - RELAZIONE TRA SPAZI PUBBLICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli spazi pubblici (S) definiti dagli standard urbanistici sono, q in realtà, le aree destinate ad accogliere le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria).

Essi possono, a tal fine, essere assoggettati a preventivo studio di P.P. (piano particolareggiato) per definire la viabilità, la sosta, il verde, l'edificazione.

### art. 5 - RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI, ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI ED ONERI NELL'ATTUAZIONE DEI P.L.

Ogni P.L. deve prevedere aree per spazi pubblici (S) riservati ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi nel rispetto degli standard minimi fissati dal D.A. n.2266-U/83.

Le aree per spazi pubblici da cedere gratuitamente alla proprietà comunale sono computate al netto degli spazi destinati alle sedi viarie (O.U. Ia) esistenti o previste.

***Le aree, eventualmente concordate, non cedute all'A.C. devono essere monetizzate.<sup>5</sup>***

Per quanto concerne gli adempimenti urbanizzativi, il P.L. deve precisare le aree necessarie per le O. U. primaria, a servizio diretto degli insediamenti proposti e le aree necessarie per le O. U. secondaria nel rispetto delle norme specifiche e comunque della quantità minima fissata dalla legislazione vigente.

Per quanto riguarda la realizzazione delle O. U. primaria e di quota parte delle O. U. secondaria di competenza dei proprietari lottizzanti, l'A.C. può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito; nel qual caso i proprietari delle aree interessate dal P. L. sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuno di essi per la mancata diretta realizzazione delle O.U.

***Infine in alternativa totale o parziale delle aree e all'esecuzione delle O.U. primaria e secondaria, l'A.C., se lo ritiene opportuno, può convenire con i lottizzanti la monetizzazione delle aree stesse cioè il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute e delle O.U. non realizzate, valutate con i criteri stabiliti dalle leggi regionali e comunque in misura non inferiore agli oneri di urbanizzazione deliberati dall'A.C. per gli interventi a CONC diretta.<sup>6</sup>***

In ogni caso, l'obbligo di contribuire pro quota agli oneri urbanizzativi compete anche ai proprietari di lotti parzialmente o totalmente edificati, eventualmente compresi entro il perimetro del P.L., e scatta in occasione del primo intervento non manutentivo.

---

<sup>5</sup> [Violazione art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni]

<sup>6</sup> [Violazione art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni]

## art. 6 - VIABILITÀ GENERALITÀ E NORMATIVA

La viabilità prevista (esistente e proposta) dal P.U.C. ha lo scopo principale di disciplinare il traffico urbano distribuendolo uniformemente nella rete interna secondaria; ma nel contempo si propone di indurre, anche a lungo termine, una razionalizzazione dell'edificazione entro direttrici ben precise e secondo norme e rapporti ben commisurati.

Pertanto, per l'importanza che la viabilità riveste nello sviluppo di un centro urbano, e quindi con lo scopo di creare, nel tempo, i presupposti più favorevoli per un futuro adeguamento della viabilità stessa in funzione dei prevedibili sviluppi urbani, edificatori e sociali, si stabilisce la "larghezza della sede stradale" per ogni tipo di strada, esistente, proposta dal P.U.C. o prevedibile in sede di studio di P.A. di iniziativa pubblica o privata; non prescindendo, per quanto riguarda zone o parti edificate a tessuto urbano ormai consolidato (anche irrazionalmente), dalla effettiva attuale dimensione della stessa sede stradale e da situazioni edificative particolarmente compromesse.

Al riguardo, le larghezze minime "Ls" delle sedi stradali, stabilite per i vari tipi di strada previsti dal Piano, sono le seguenti.

### Strade esistenti

- |  |                |
|--|----------------|
| a) Strada urbana principale(S.S.195 Giba-Cagliari) | :Ls = 12.00 mt |
| b) Strade urbane interne(zone a tessuto definito)  | :Ls = 9.00 mt  |
| c) Strade esterne all'abitato(di colleg. a fraz.)  | :Ls = 12.00 mt |

### Strade di nuova previsione nel Piano

- |   |                |
|---|----------------|
| d) Strade mt. di collegam. tra zone e quartieri | :Ls = 10.00 mt |
| e) Strade di scorrimento esterne                | :Ls = 12.00 mt |

### Strade prevedibili (o previste) nei P.A.

- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| f) Strada principale             | :Ls = 10.00 mt |
| g) Strade interne di smistamento | :Ls = 9.00 mt  |
| h) Strade interne a fondo cieco  | :Ls = 9.00 mt. |

Le previsioni del Piano concernenti la viabilità hanno carattere vincolante; tuttavia il progetto esecutivo delle singole strade potrà adeguare il tracciato alla situazione di fatto.

Per giustificate ragioni l'A.C. potrà stabilire dimensioni maggiori.

In funzione di quanto sopra, per l'ottenimento dello scopo prefisso, quando si tratti di "viabilità esistente", sia in zone edificate a tessuto urbano già definito, che in zone non ancora edificate o a edificazione rada, sono state fissate, per ciascuna zona omogenea e per ciascun tipo di strada, delle norme che regolano la distanza (D3a) della fabbricazione (edifici o recinzioni) dall'asse della strada fronteggiata.

Può capitare, in caso di nuova costruzione, di ricostruzione a seguito di demolizione o di ristrutturazione, che, per il rispetto delle larghezze stradali  $L_s$  sopra stabilite e delle distanze D3a fissate dalle norme per ciascuna zona, che il fabbricato debba sorgere in arretramento rispetto al filo stradale o che la stessa recinzione del lotto debba in pratica arretrarsi.

In ogni caso l'U.T. comunale stabilisce la "linea di edificazione" (o la linea di arretramento) indicando i punti di allineamento, rispetto all'asse stradale, nel rispetto delle norme fissate.

La porzione di area eventualmente risultante libera tra la fabbricazione e il ciglio stradale resta a disposizione dell'A.C. per futuri adeguamenti della sede stradale o per spazi pubblici di sosta.

Il Sindaco, quando sia riscontrata dall'U.T. comunale la reale impossibilità all'edificazione nei termini imposti dal rispetto delle norme a riguardo della distanza di fabbricazione dall'asse della sede stradale esistente o prevista, concede, relativamente alle parti delle zone edificate (B) a tessuto urbano consolidato e realmente "compromesso", la possibilità di applicare distanze D3a inferiori o di mantenere l'allineamento preesistente, ai sensi dell'art.5 D.A.EE.LL. Fin.e Urb. n.2266-U/83.

In ogni caso, nelle zone a tessuto urbano consolidato, è vietato superare l'allineamento preesistente verso la strada, anche quando siano rispettate le distanze minime stabilite dalle norme.

#### art. 7 – VERDE LUNGO LE STRADE INTERNE

Quando la larghezza della sede stradale lo consenta, le strade interne al centro abitato saranno dotate di verde alberato o arbustato sulle banchine o sui marciapiedi.

## art. 8 - ALLACCIAMENTO AI SERVIZI TECNOLOGICI CANALIZZATI

Ogni edificio deve essere allacciato alla rete fognaria comunale quando il collettore disti meno di 100 mt.

Possono, in via temporanea, essere esentati da tale obbligo quei fabbricati urbani che potrebbero allacciarsi più vantaggiosamente ad altro collettore comunale da realizzare o in progetto.

Nelle località non servite dalla fognatura pubblica può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride (fossa biologica) purché lo consenta la natura del terreno e l'impianto sia debitamente dimensionato ed eseguito.

Si applicano le norme tecniche del Regolamento comunale di fognatura. V. R. E..

Ogni edificio residenziale deve essere allacciato alla rete idrica comunale.

Nelle località non servite dall'acquedotto pubblico ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio adeguato serbatoio e di un valido impianto di acqua potabile. V. R.E.

Valgono le norme tecniche del Regolamento comunale dell'acquedotto.

Ogni edificio residenziale deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica quando la cabina o la linea di distribuzione disti meno di 300 mt.

Le modalità di allacciamento sono stabilite dall'Ente erogante.

## CAPITOLO 3 - EDIFICAZIONE DELLE AREE

### art. 1- GENERALITÀ

L'edificabilità delle aree è stabilita dalle previsioni del P.U.C. e dalle prescrizioni e vincoli definiti dalle N.di A. del Piano e dal R.E.

Il rilascio della CONC a edificare comporta quindi per il richiedente l'impegno della osservanza delle indicazioni, prescrizioni e vincoli di cui sopra.

### art. 2 - TERMINI DI USO CORRENTE. DEFINIZIONI

Fabbricato: qualsiasi costruzione edile di tipo aperto o chiuso, coperto o scoperto (casa di abitazione, capannone, recinzione), eseguita con qualsiasi tecnica (tradizionale o prefabbricazione) e con materiali naturali o artificiali (pietre naturali, mattoni di terracotta, legno, materiali metallici, sintetici etc.) avente generica destinazione d'uso.

Sono tali anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulottes) quando siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio tecnologico.

Edificio: Fabbricato civile coperto, eseguito con struttura portante in muratura, cem. armato, legno o metallica, avente destinazione d'uso specifica(ed. residenziale, ed. scolastico, ed. storico, ed. pubblico, ed. artigianale etc.) con funzione autonoma e indipendente da altri fabbricati o costruzioni, da cui è separato per mezzo di vie, spazi liberi, o muri maestri fino al tetto, e con accesso e scala indipendenti.

**N.B.:** nell'accezione comune i termini fabbricato ed edificio si usano indifferentemente.

Fabbricato o edificio "principale": fabbricato o edificio nel quale si svolga prevalentemente la funzione (d'uso) a cui è destinato (residenziale, commerciale, artigianale etc.).

Edificio residenziale: fabbricato urbano o rurale specificatamente strutturato e destinato esclusivamente o per la maggior parte del suo volume o della sua superficie lorda di piano ad uso di abitazione.

Edificio non residenziale: fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Fabbricato rurale: Si definiscono fabbricati rurali

- le abitazioni dell'imprenditore agricolo e del personale coadiuvante;
- i fabbricati destinati all'allevamento del bestiame e animalida cortile, quali stalle, scuderie, porcilaio, ovili, pollai etc.;

-  
gli edifici speciali per l'agricoltura e comunque inerenti alla conduzione del fondo, quali concimaie, fienili, silos, magazzini, tettoie, serre etc., e alla lavorazione dei prodotti del fondo, quali fabbr. enotecnici, caseifici, oleifici, conservifici etc.

Fabbricato accessorio: fabbricato non abitabile destinato al servizio di un altro fabbricato o edificio "principale" esistente del quale completa e integra la funzione e al quale può essere o meno unito materialmente.

Per l'importanza che rivestono negli abitati dei comuni del Sulcis, i fabbricati accessori sono specificatamente considerati e normati nell'art.11.

### art. 3 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI (O FABBRICATI) PER DESTINAZIONE D'USO

Gli edifici o fabbricati edificabili nell'ambito del territorio comunale sono generalmente i seguenti:

- residenziali;
- strettamente connessi con la residenza: uffici e studi professionali, laboratori artigianali, locali commerciali e negozi di prima necessità, bar, ristoranti e tavole calde, servizi sociali e culturali etc.
- commerciali (zona D);
- artigianali e industriali (zona D);
- turistici (pensioni, alberghi, campeggi etc.);
- fabbr. rurali o agricoli;
- fabbr. accessori di edifici principali;
- servizi pubblici o di uso pubblico;
- manufatti speciali (cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di servizio stradale etc.).

Per gli edifici e manufatti di cui sopra, le norme relative sono definite per ciascuna zona omogenea salvo quant'altro prescritto o specificato altrove.

### art.4 - AREA DI PERTINENZA DI UN EDIFICIO: DEFINIZIONE

Si intende l'area o il lotto catastale o reale delimitato nel quale insiste l'edificio esistente o previsto.

#### art. 5 - TIPI EDILIZI RESIDENZIALI

La nuova edificazione residenziale (abitazioni e fabbricati o servizi connessi con la funzione residenziale) adotta le seguenti tipologie:

- Edifici unifamiliari o bifamiliari, isolati o binati o a schiera, fino a 3 piani f.t. nelle zone A, B e C destinate al PEEP, e fino a 2 piani f.t. nelle altre zone C di espansione residenziale.

I tipi edilizi sono definiti per ciascuna zona omogenea e riassunti nella "tabella dei tipi edilizi".

#### art.6 - POSIZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici debbono di norma sorgere allineati rispetto alla strada, cioè avere una fronte sul filo stradale (esistente o previsto) o parallela ad esso oppure all'asse stradale.

In caso di arretramento le norme fissano, per ciascuna zona, l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione delle fasce di arretramento.

In particolare, ogni edificio principale residenziale, isolato, binato o a schiera, per quanto all'art. precedente, non può sorgere, rispetto alla strada o altro spazio pubblico, in posizione posteriore (nascosta) rispetto ad altro edificio o fabbricato ubicato nello stesso lotto o in altro lotto confinante; ma deve sempre avere la fronte che si affaccia sulla strada, esistente o prevista, o su altro spazio pubblico, ed avere accesso pedonale o veicolare diretto.

Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento o arretramento, possono essere oggetto di interventi edilizi conservativi e adeguativi e, nel caso di interventi modificativi, di ampliamento, demolizione anche parziale e ricostruzione, le nuove opere devono adeguarsi alle norme e prescrizioni in merito.

#### art. 7 - DOTAZIONE DI VERDE PRIVATO

L'area di pertinenza di un edificio, destinato a residenza o a servizi connessi, deve avere una congrua dotazione di verde attrezzato al servizio degli utenti dell'edificio stesso.

La superficie di verde privato deve essere destinata a prato alberato, cespugliato o arbustato, a giardino o a orto coltivato, nella misura determinata dalle norme per ciascuna zona omogenea.

Gli alberi, di alto o medio fusto, esistenti o da mettere a dimora, dovranno essere in numero di almeno uno per ogni 120 mq di superficie del lotto; e sistemati in posizione conveniente che tenga conto delle necessità, del proprio e dell'altrui edificio o proprietà, di un buon soleggiamento, di una buona vista e di una comoda accessibilità.

A questo scopo, gli alberi e le piante ornamentali e gli alberi da frutta devono essere posti preferibilmente sul fronte sul retro del lotto; e, se posti presso i confini laterali, devono distare dal confine stesso di almeno 1,50 mt (v. c.c.), ed essere ubicati e in e posizione tale da non pregiudicare (c.s. detto) il soleggiamento dell'edificio proprio ed altrui.

Gli alberi, gli arbusti e i cespugli devono essere possibilmente tipici della flora caratteristica locale o, in genere, del Basso Sulcis.

La messa a dimora degli alberi deve essere anteriore o coincidente con l'inizio dei lavori.

L'A. C. può, in caso di inadempienza anche temporanea, sospendere i lavori in corso.

***L'A. C. non concede l'abitabilità o l'agibilità quando verifichi il mancato rispetto delle disposizioni suddette.<sup>7</sup>***

In ogni caso la dotazione di verde privato deve essere oggetto di verifica periodica da parte dell'A. C. che ha il compito di farla rispettare.

#### art. 8 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI PRIVATI

Ogni edificio deve disporre, oltre all'eventuale autorimessa coperta (o garage), integrata, unita o staccata (dallo stesso), di un apposito spazio aperto per parcheggio privato, ad uso degli abitanti o utenti dell'edificio stesso, all'interno della propria area di pertinenza.

L'area riservata a parcheggio privato deve essere assicurata in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'art. 18 L. n. 765/67.

Questa dotazione minima di spazio per parcheggio privato deve essere assicurata indipendentemente dalla quota minima di spazio pubblico (S) per parcheggi stabilita dal D.A. n.2266-U/83 per insediamenti residenziali e produttivi.

#### Art. 9 - ACCESSO VEICOLARE ALLE AREE EDIFICATE

L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio, sia esso residenziale, artigianale, commerciale, direzionale etc., si effettua di norma tramite un "passo carraio".

L'apertura del passo carraio nella cordatura del marciapiede, fatta a spese del richiedente, dall'A.C. o dal richiedente stesso in base a precise modalità e indicazioni dell'A.C., è autorizzata a condizione che abbia larghezza compresa fra 3 e 6 mt, in funzione dell'esigenza valutata del richiedente.

L'A.C. può imporre al richiedente gli oneri relativi alla disponibilità continuata del suolo pubblico, in funzione della larghezza del passo carraio.

L'accesso veicolare alle proprietà deve, rispetto agli incroci, essere aperto alla massima distanza consentita dalla larghezza del lato sul quale si apre e comunque, se possibile, a distanza non inferiore a 10 mt dall'incrocio.

---

<sup>7</sup> [Violazione artt. 221 e 222 del r.D. n. 1265/1935 e successive modifiche ed integrazioni]

Le rampe di accesso agli spazi interrati (autorimessa, magazzino etc.) devono:

- avere un tracciato geometrico (percorso, larghezza, lunghezza) ed una pendenza idonei ad un comodo utilizzo;
- essere antisdrucciolevoli e protette da opportuni ripari, muretti o ringhiere, di 60 cm almeno di altezza dal suolo;
- essere dotate di scalinata laterale o percorso dentato ad uso dei pedoni, di opportuna larghezza;
- essere dotate, almeno nella parte più bassa, di opportuna cunetta grigliata ispezionabile, per la raccolta e lo smaltimento delle acque verso la fognatura;
- essere, quando la superficie e la geometria del lotto lo consentano, collegate allo spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza) o ad altro spazio pedonale da un tratto piano lungo almeno 5 mt, da ricavare sull'area privata, che serva per la sosta temporanea dei veicoli.

#### art. 10 - OPERE DI RECINZIONE DELLE AREE EDIFICATE

I confini delle aree edificate, negli insediamenti a carattere residenziale (zone A, B e C), devono essere delimitati a salvaguardia della propria e dell'altrui proprietà con opere di recinzione chiuse o aperte.

Nel caso di costruzione di nuovi edifici, l'autorizzazione alla recinzione del lotto o proprietà deve essere contestuale al rilascio della CONC edilizia; quindi i disegni esecutivi della recinzione devono essere parte integrante del progetto principale.

#### Recinzioni chiuse

Le recinzioni verso aree pubbliche (marciapiedi, strade, piazze) devono essere eseguite "a giorno" e costituite da muro pieno fino all'altezza massima di 1.20 mt e da superiore chiusura a giorno, realizzata in opera o con elementi prefabbricati di cemento, legno o metallici, fino all'altezza totale massima di 2.00 mt misurata sul piano del marciapiede esistente o previsto (o di 2.20 mt se misurata sul piano della strada).

Le recinzioni verso aree contigue di proprietari diversi devono, di norma, avere stessa altezza massima rispetto al piano del terreno, naturale o modificato, e stesse modalità costruttive delle recinzioni verso spazi pubblici.

Quando però sia stato sottoscritto un accordo tra proprietari di lotti finitimi, l'A.C. può consentire la chiusura dei confini laterali e posteriore con muro pieno fino all'altezza massima di 2.20 mt.

Possono inoltre, in dipendenza dal caso specifico e in caso di precarietà di situazioni, essere consentite recinzioni laterali e posteriori eseguite con rete metallica a maglie, plasticata, verniciata o zincata, e paletti di acciaio zincato o di cemento, fino all'altezza massima di 2.00 mt.

Cessata la precarietà delle situazioni, queste recinzioni devono essere rimosse, salvo accordo tra i proprietari e autorizzazione comunale.

In caso di aree di pertinenza di edifici a carattere artigianale, commerciale, direzionale e simili, che non comportino la permanenza continuata degli utenti o lavoratori oltre l'orario di lavoro, oltre alle recinzioni sopra dette, possono essere consentite, in base a necessità specifiche, recinzioni di altezza massima di 2.50 mt composte da muro pieno fino a 1.20 mt e superiore chiusura a giorno eseguita con le modalità di cui sopra, oppure in alternativa, sulla base di un accordo tra proprietari, recinzioni eseguite con muro pieno fino all'altezza di 2.20 mt e superiore inferriata verniciata fino all'altezza massima di 2.50 mt.

Le recinzioni non possono superare l'altezza massima consentita misurata sul piano del marciapiede o della strada o di campagna, sia se eseguite su terreno piano che in pendenza.

In corrispondenza agli accessi pedonali e veicolari compresi nella recinzione è consentito l'inserimento di tettoie (ingressi con tettoia), isolate dal corpo dell'edificio principale, intese come riparo dagli agenti atmosferici e come supporto per l'installazione di apparecchiature elettriche (ENEL), telefoniche, video-citofoniche, idriche (contatori) etc., senza che, fino a 4.0 mq coperti, queste costituiscano superficie coperta o superficie non residenziale.

E' vietata la costruzione di recinzioni di aspetto indecoroso o a carattere provvisorio, quali steccati, palizzate, assiti, muri a secco, reti metalliche etc., salvo quanto stabilito e consentito nei commi precedenti.

Sopra le opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, disturbino l'estetica e il decoro o creino pericoli (filo spinato, cocci di vetro etc.) per i passanti.

Infine le recinzioni devono essere in armonia estetica con i fabbricati e con le altre recinzioni, e devono essere tenute decorose e pulite con interventi periodici di manutenzione.

In ogni caso, ed in particolare nella edificazione delle nuove zone residenziali (zone C), l'A.C., nel rilasciare la CONC per motivi di ordine estetico e ambientale, può, imporre altre limitazioni che riguardino sia l'altezza che l'esecuzione e il tipo dei materiali.

#### Recinzioni aperte

Sono consentite in alternativa alle recinzioni chiuse di cui sono una variante.

Generalmente differiscono dalle recinzioni chiuse sopra descritte per la diversa sistemazione della parte avanzata del lotto (quando esista) compresa tra la linea della fronte dell'edificio e il suolo pubblico.

Questa parte del lotto può infatti essere lasciata aperta e delimitata sul confine anteriore con muretto basso non superiore a 50 cm di altezza, eseguito con mattoni intonacati o pietra naturale, nel quale si aprono gli accessi pedonale e veicolare; e delimitata sui confini laterali da muretto di altezza non superiore a 80 cm fino alla linea frontale dell'edificio.

L'area compresa deve essere sistemata a prato o giardino con alberi e piante ornamentali. Il percorso pedonale e lo spazio di sosta privato devono essere pavimentati con pietre naturali o elementi prefabbricati.

A partire dalla linea della fronte dell'edificio, la restante parte dell'area può essere delimitata con gli stessi criteri oppure con recinzione chiusa secondo le modalità dianzi fissate al riguardo.

Per quanto riguarda le zone produttive D, la recinzione dei lotti di pertinenza di aziende artigianali, industriali e commerciali, non prescindendo da quanto stabilito dalle N.di A., è oggetto di definizione specifica nello studio del P.A. (PIP) della zona.

Per quanto riguarda gli insediamenti nelle zone agricole E, l'altezza massima della recinzione dei lotti di pertinenza è fissata dalle relative N.di A.

#### art. 11 - FABBRICATI ACCESSORI: Normativa

Sono fabbricati, per quanto già definito all'art.2, non abitabili, destinati al servizio di un altro fabbricato o edificio principale esistente (residenziale, produttivo etc.) del quale completano e integrano la funzione, e al quale possono essere o meno uniti materialmente.

La loro destinazione è di norma la seguente:

-autorimesse, depositi, magazzini, cantine, locali di lavoro, lavanderie e stenditoi, loggiati e tettoie per ricovero attrezzi e mezzi etc.

Allo scopo di evitare che la edificazione spesso indisciplinata dei f. accessori crei effetti negativi sul decoro dell'ambiente urbano, si sono stabilite le seguenti norme che ne regolano la costruzione, sia che si tratti di nuove costruzioni che di ampliamenti o ristrutturazioni che ne alterino la superficie e il volume esistenti.

Il fabbricato accessorio degli edifici residenziali, nelle zone A, B e C, di norma non può essere autorizzato e costruito prima del fabbricato principale, ma può esserlo contestualmente ad esso oppure a posteriori, per evitare effetti negativi sul decoro urbanistico ed edilizio.

Per lo stesso motivo, esso deve, possibilmente, essere ubicato nella posizione meno visibile dalla strada rispetto all'edificio principale.

Può essere aperto o chiuso, ma costruttivamente decoroso, intonacato e tinteggiato, coperto con tegole di laterizio lastre di fibrocemento di colore intonato con il tetto dell'edificio principale, provvisto di gronda e pluviale, e in generale armonia con l'estetica, i colori e il decoro edifici circostanti.

Inoltre valgono le seguenti norme:

- altezza interna minima : 2.20 mt
- altezza esterna massima : 3.60 mt
- pendenza falde (consigliata) : 15%
- misura man. parete laterale : 6.50 mt

## Distanze minime

- da fabbricati nello stesso lotto : 3.00 mt o in aderenza
- da fabbr. access. nel lotto finitimo : 3.00 mt o in aderenza
- da edifici principali nel lotto finit. : 3.00 mt o in aderenza
- dai confini : 1.50 mt o in aderenza

A chiarimento e integrazione delle suddette norme, i fabbricati accessori possono essere uniti o staccati dal corpo dell'edificio principale e avere il tetto a 1 o 2 falde. Se sono staccati il tetto è composto di una sola falda.

Devono sorgere sul confine posteriore e possono essere o meno staccati dal confine laterale secondo le distanze sopra stabilite.

Quando i f. accessori, oltre che sul confine posteriore sono appoggiati sul confine laterale o ne distano meno di 4.00 mt, è vietata l'apertura di finestre e la linea del prospetto più avanzato non deve interferire con la linea del prospetto più arretrato dell'edificio principale nel lotto contiguo.

In ogni caso, e anche quando il f. accessorio dista più di 4.00 mt dal confine laterale, la misura esterna della parete prospiciente lo stesso non deve mai essere maggiore di 6.50 mt

Per quanto riguarda i fabbricati accessori di edifici per attività commerciali e artigianali, anche insediate nelle zone residenziali B e C, e di edifici per attività agricole nelle zone BE ed E, le altezze interne minime e massime sono regolate dai Capitoli 16 e 17 del R.E. e dalle relative N.di A.

SEZIONE C - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE  
DESTINAZIONE D'USO E NORMATIVA

art. 1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: GENERALITÀ

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art.34 L. n.1150/1942, dell'art. 17 L. n.765/67, dell'art.1 D.I. n.1444/68, e del D.A.EE.LL.Fin.e Urb. n.2266-U/83, è suddiviso, nel P.U.C., in "zone territoriali omogenee" caratterizzate da specifica destinazione, da limiti inderogabili di densità edilizia, altezze e distanze, e da rapporti massimi tra spazi destinati ad insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici (S) riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Secondo le previsioni del Piano sono considerate "zone territoriali omogenee" le seguenti:

<u>ZONA A:</u>	NUCLEO ANTICO
<u>ZONE B:</u>	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (B1, B2, B3, B4)
<u>ZONE BE:</u>	COMPLETAMENTO RURALE (dei Nuclei agricoli minori)
<u>ZONE C:</u>	ESPANSIONE RESIDENZIALE (CO,C1,C2....8)
<u>ZONE D:</u>	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (DI, D2)
<u>ZONA Vp:</u>	VERDE PRIVATO
<u>ZONE E:</u>	AGRICOLE (Ev, E1, E2, E3)
<u>ZONE F:</u>	TURISTICA
<u>ZONE FE:</u>	INSEDIAMENTI TURISTICI A BARACCA
<u>ZONE G:</u>	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (G1, G2, G3, G4, G5, G6)
<u>ZONE H:</u>	SALVAGUARDIA (H1, Hc, Hs, H2, H3, H4)
<u>SUB-ZONE S:</u>	SPAZI PUBBLICI (S1, S2, S3, S4)

Le zone territoriali omogenee previste sono distinte graficamente negli elaborati grafici del P.U.C.

La destinazione d'uso e l'edificazione, oltrechè alle prescrizioni e procedure fissate dal R.E., devono conformarsi alle seguenti Norme di Attuazione stabilite per ciascuna zona omogenea.

Per una più facile interpretazione delle stesse, si intende:

- Comparto minimo di intervento	: St.min
- Superficie minima del lotto	: L min
- Fronte dell'edificio (isolato)	: F min
- Indice di fabbricabilità fondiario	: If = If max
- Indice di fabbricabilità territoriale	: It = It max
- Indice (o rapporto) di copertura	: Rc = Rc max
- Numero totale piani	: np = np max
- Numero piani f.terra	: np.ft = np.ft max
- Altezza all'intradosso	: Hi = Hi max
- Altezza totale	: Ht = Ht max
- Distanza tra pareti	: D1 - D1 min
- Distanza dai confini	: D2 - D2 min
- Distanza dall'asse stradale	: D3a - D3a min
- Distanza dal ciglio stradale	: D3c = D3c min

- Parcheggio privato :  $P = P \text{ mm}$
- Altezza recinzione :  $hr = hr \text{ max}$
- Verde privato : n. alberi a dimora= $n.\text{min}$
- Spazi pubblici :  $(S) = (S) \text{ min}$

## art. 2 - ZONA A: NUCLEO ANTICO

### Definizione e generalità.

Comprende la porzione residua del nucleo di antica formazione del Centro abitato di Masainas, che riveste carattere storico, artistico e tradizionale locale, e le aree pertinenti e circostanti che possono considerarsi parte integrate della stessa.

In realtà questa zona, così come individuata anche nel precedente PF, è ristretta all'area relativa e alle aree circostanti all'antica chiesa parrocchiale, attorno alla quale sorse, alla fine del 1700, il primo nucleo abitato.

Oggi, l'antica chiesa di Masainas rappresenta l'unico edificio locale di interesse storico e tradizionale a testimonianza degli ormai tre secoli di vita del paese.

Altri agglomerati di antica formazione, ma di scarso valore e rilievo, non compresi nella zona A, hanno subito le ingiurie del tempo e l'incuria degli uomini, ed oggi sono oramai ridotti a ruderi senza aspetto e senza carattere, inglobati nel tessuto urbano e destinati, nel tempo, ad essere demoliti, sostituiti e dimenticati.

### Destinazione

Spazi pubblici riservati a edifici e strutture di interesse religioso e sociale.

### Interventi ammissibili

Sono ammessi interventi, urbanistici ed edilizi, esclusivamente di iniziativa pubblica, ed in particolare:

- a) Interventi tesi alla manutenzione, risanamento e conservazione dell'edificio religioso esistente, con esclusione di quelli modificativi della superficie e del voltame che possano offenderne l'architettura e l'estetica;
- b) La costruzione di nuovi edifici religiosi e relativi spazi attrezzati (piazze e verde) che si integrino armonicamente con quelli già esistenti e con il carattere dell'ambiente circostante.

### Modalità di intervento

- CONC diretta o AUT per gli interventi di tipo a;
- Approvazione preventiva di apposito P.A. (P.P.) nel rispetto delle norme dettate dal D.A. n.2266-U/83 per gli interventi di tipo b.

In questo modo si intende valorizzare il carattere patrimoniale dell'antica chiesa e, nel contempo, trasformare una zona finora urbanisticamente trascurata e al margine fisico del paese, in zona di particolare pregio e in significativo centro religioso e sociale aggregante della comunità di Masainas.

### art. 3 - ZONE B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

#### Definizione e generalità

Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, nelle quali la volumetria dell'edificazione esistente non sia inferiore, per comuni di III classe, al 10 per cento di quella complessivamente realizzabile secondo i criteri di verifica stabiliti dal D.A. n.2266-U/83.

Sono in realtà, e fermo restando i criteri di valutazione e verifica di cui al comma precedente, le parti (diverse dalla zona A e dalla zona C del PEEP in attuazione) prevalentemente residenziali all'interno del centro abitato del capoluogo, a tessuto urbano definito e quasi totalmente consolidato, che non necessitano di significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie; e le tre Frazioni maggiori che hanno una trama definita e, con riferimento ai luoghi e alla demografia, una urbanizzazione sufficiente a consentire l'edificazione diretta e la definizione ordinata dell'abitato e della vita associata.

Le zone di Completamento residenziale si distinguono in zone B1, B2, B3, B4, secondo la localizzazione territoriale dei centri abitati e le caratteristiche specifiche.

### art. 4 - ZONA B1 : MASAINAS CAPOLUOGO

#### Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

E' la zona di Completamento residenziale di Masainas capoluogo.

Comprende le aree edificate, con tessuto urbano ormai ben definito, a carattere insediativo e tipologia costruttiva varia, in funzione del periodo di insediamento. Si distinguono:

- a) Vecchi fabbricati in mattoni di fango e paglia, ormai malsani e fatiscenti, costruiti dapprima in modo isolato e sparso, secondo l'usanza propria degli agglomerati rurali più antichi, e poi, con il crescere e l'amalgamarsi della popolazione, in aderenza sul confine con altri fabbricati ed in fregio rispetto alle strade strette; composti del solo piano terra, con tetto a capanna eseguito con canne, fango e coppi tradizionali sardi, e cortile posteriore chiuso con fabbricati accessori caratteristici (e indispensabili) della società e dell'attività agropastorale.
- b) Fabbricati più recenti (anni 50-75) in pietra, solitamente con due piani fuori terra, edificati, secondo un'usanza ancora diffusa, in aderenza sul confine di lotti stretti fregio alle strade non sempre sufficientemente larghe; con tetto a due falde, eseguito come sopra o con travetti, pignatte e coppi sardi o tegole marsigliesi, e cortile retrostante chiuso totalmente o parzialmente da fabbricati accessori necessari all'attività contadina.
- c) Edifici, infine, ancor più recenti (dal 1975 in poi), costruiti in mattoni forati di laterizio, ubicati, secondo le normative urbanistiche più recenti, in modo isolato all'interno dei lotti ora più grandi e meglio definiti, e composti fino a tre piani fuori terra e piano seminterrato, dotati solitamente di fabbricati o locali accessori, indipendenti o integrati nel corpo dell'edificio principale.  
Questa terza generazione di edifici residenziali, costruiti con tipologia a villetta, uni/bifamiliare largheggiante all'interno del lotto recintato a giorno e solitamente alberato o sistemato a giardino, rappresentano non solo un fatto puramente abitativo ma un vero e proprio investimento, sinonimo di una buona economia e di un nuovo modo di vivere.  
Nella zona B1 l'insediamento abitativo è integrato da servizi connessi con la funzione residenziale, da attività artigianali di servizio e da attrezzature e servizi pubblici o privati di interesse e uso

pubblico.

### Destinazione

La zona B1 è riservata prettamente a edifici residenziali.

Sono inoltre ammessi: negozi di prima necessità ed edifici, locali ed esercizi commerciali di vendita diretta al dettaglio - edifici per servizi e attività paracommerciali, quali banche, poste, agenzie di viaggio, assicurazioni, autoscuole etc. - officine, laboratori e botteghe artigianali "di servizio" (v. sotto) compatibili con la funzione di zona - bar, caffè, gelaterie, ristoranti, tavole calde, alberghi e pensioni - locali pubblici in genere e per la cultura, lo spettacolo e lo svago - uffici privati e pubblici e studi professionali - attrezzature e servizi scolastici, religiosi, culturali, sociali, assistenziali e sanitari pubblici o privati di uso pubblico - fabbricati o locali accessori di edifici e attività principali - stazioni di servizio carburanti (a discrezione dell'A.C.) - **edifici/laboratori di limitate dimensioni (non di tipo industriale e di superficie coperta complessiva non superiore a 60 mq.), necessari per la lavorazione, preparazione e trasformazione di prodotti agricoli** - altri edifici o attività similari compatibili con il carattere residenziale della zona.

Per quanto sopra si considerano "di servizio" le attività artigianali riguardanti:

- a) la preparazione e la vendita dei prodotti alimentari di largo consumo (panificio, pizzerie, pasticci etc.);
- b) la cura della persona (sartoria, parruccheria, calzoleria, lavanderia etc.);
- c) la cura della casa (muratore, idraulico, elettricista, tecnico riparatore radio-tv, tappezziere etc.);
- d) la cura dei beni durevoli ( falegname, meccanico, elettrauto, gommista, autocarrozziere, verniciatore, autolavagista, carpentiere, fabbro etc.);

Le tre categorie (a,b,c) di attività artigianali sono dichiarate "compatibili" (cioè non sono ritenute moleste, nocive, pericolose o inquinanti) con la funzione residenziale della zona B1.

La categoria di attività artigianali d) è ritenuta "non compatibile" e perciò le nuove attività e relative costruzioni o edifici devono essere ubicati in zona D specifica.

Fanno eccezione i casi di attività incompatibili ma non inquinanti (meccanico, elettrauto, gommista), che possono essere consentite a discrezione dell'A.C. quando i relativi fabbricati sorgano su lotti di superficie non inferiore a 400 mq e prevedano parcheggi privati di uso pubblico (personale, clientela, fornitori) in misura non minore del 20% della superficie del lotto (oltre a quelli previsti dall'art.18 L.n.765/67); e siano previsti impianti di depurazione degli scarichi liquidi e gassosi autonomi e interni all'area stessa. V. Sez.D art.3.

Inoltre le attività già esistenti sono tollerate; ma in caso di molestia e nocività irreversibili, il Sindaco può ordinarne il trasferimento in zona D competente.

Infine, nella zona BI sono proibite le nuove attività artigianali "di produzione" che devono essere ubicate in zona D.

#### Tipi edilizi

Edifici unifamiliari o bifamiliari, isolati, binati o a schiera.

#### Interventi ammissibili

Nuove costruzioni, modifiche, ampliamenti e ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, restauro e risanamento, opere interne.

#### Modalità di intervento

CONC diretta (onerosa) o AUT edilizia.

Superficie minima lotto :  $L_{min} = 160 \text{ mq}$

Fronte dell'edificio :  $F_{min} = 6.00 \text{ mt}$  verso spazi pubblici.

Indice di fabbricabilità fondiario :  $I_{fmax} = 2.70 \text{ mc/mq}$

Deroghe e precisazioni.

In caso di ricostruzioni o nuove costruzioni a seguito di demolizione, sono ammessi volumi superiori a quelli costruibili in base al predetto  $I_{fmax}$  purchè gli stessi volumi ricostruiti non eccedano il 70% del volume preesistente.

Inoltre potranno essere consentiti aumenti di volume superiori a quelli ammissibili in base all'indice fondiario massimo, quando si tratti di dotare di servizi igienici edifici residenziali che ne siano privi, in misura massima di 8.00 mq utili per alloggio.

Indice (o rapporto) di copertura :  $R_c \text{ max}$

$R_c = 0.70 \text{ mq/mq}$  per edif. interamente commerciali e/o artigianali;

$R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$  per edifici promiscui;

$R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$  per edifici residenziali in lotti di superficie non superiore a 300 mq;

$R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$  in tutti gli altri casi.

Numero totale piani : np = 4 con il p.seminterrato o interrato

Numero piani f. terra : np.ft = 3

Altezza

L'altezza dei nuovi edifici o di quelli ampliati o modificati non può superare, all'interno dei tessuti urbani già definiti e consolidati, l'altezza. degli edifici circostanti e, in ogni caso, le seguenti altezze "massime".

Altezza all'intradosso: Hi = 9.50 mt

Altezza totale: Ht = 12.50 mt

Distanza tra pareti: D1 = 8.00 mt con riferimento a pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata.

Deroghe e precisazioni.

- E' consentita la costruzione in aderenza sul confine a pareti non finestrate di edifici preesistenti, limitatamente alla estensione della parete interessata.

- *Sono consentite nella costruzione di "fabbricati accessori", distanze inferiori nel rispetto della specifica normativa stabilita nell'art. 11 Sez.B, o quando, a richiesta dell'A.C. e sempre nel rispetto degli artt. del c.c., si stipuli tra proprietari dei lotti finitimi una convenzione firmata dalle parti e trascritta agli atti comunali.*

- *Sono consentite distanze minori (di 8 mt), sempre nel rispetto del c.c. e della distanza minima dai confini fissata più avanti, quando il fondo contiguo sia già edificato a distanza minore di 4 mt dal confine.*

*In tal caso l'apertura di finestre deve comunque rispettare la distanza minima stabilita dal confine.*

- *Può essere consentita deroga alla distanza di 8 mt tra fabbricati o locali residenziali e/o accessori, ubicati nello stesso lotto, nel rispetto del c.c., a discrezione dell'A.C.<sup>8</sup>*

- E' fatta salva, *in deroga alle distanze di norma*<sup>9</sup>, la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

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

---

<sup>8</sup> [Violazione art. 5 – Zona Omogenea B – D.A. n. 2266/U del 20/12/1983]

<sup>9</sup> [Violazione art. 5 – Zona Omogenea B – D.A. n. 2266/U del 20/12/1983]

- Sono consentite distanze minori quando l'edificazione debba rispettare la misura dell'arretramento, rispetto alla strada o altro spazio pubblico, stabilito dalle norme o imposto dal Comune.
  - Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del c.c.
- L'A.C. può riservarsi di richiedere ai proprietari confinanti la stipula di una convenzione firmata, o una dichiarazione di autorizzazione.

Distanza dai confini                      D2 = 4.00 mt

Deroghe e precisazioni.

- È consentita la riduzione della distanza dai confini quando, nel rispetto della distanza di 8 mt tra fabbricati, venga stipulata una convenzione di accordo tra proprietari confinanti.

- Può essere consentita la riduzione della distanza dai confini, a discrezione dell'A.C. sentita la C.E., e sempre nel rispetto delle disposizioni del c.c., quando si tratti di lotti "inedificati" non altrimenti utilizzabili oppure quando si tratti di ovviare a soluzioni tecniche inadeguate in dipendenza dell'estensione o forma geometrica dei lotti stessi.

- È consentita, in seguito a demolizione, la ricostruzione in aderenza, di edifici già aderenti.

- È consentita, dopo demolizione, la ricostruzione sul confine di edifici residenziali, e limitatamente al numero di piani già esistenti, quando sia dimostrata inaccettabile ogni altra soluzione edificatoria e la conseguente inutilizzazione del lotto nel rispetto delle norme.

- È consentita la costruzione in aderenza sul confine di edifici residenziali "abbinati", purché venga presentato un progetto unitario oppure si stipuli, con autorizzazione comunale, una convenzione tra i proprietari interessati che vincoli le edificazioni al rispetto della stessa.

L'A.C., in questo caso, può imporre la tipologia estetica e costruttiva o il rispetto di una tipologia unica degli edifici stessi, ad es. stabilendo che l'aderenza si attui tra fabbricati accessori o, più in generale, tra corpi di fabbrica della stessa altezza o stesso numero di piani fino ad almeno 4 mt da ciascun confine e con continuità di estetica.

L'A.C. può vincolare il rilascio della CONC all'obbligo del rispetto di queste prescrizioni.

- È consentita, sul confine posteriore o all'incrocio con confine laterale, oppure a distanze minori di quella stabilita dalle presenti norme, la costruzione di fabbricati accessori rispetto della specifica normativa esposta nell'art.11 Sez.B.

Al riguardo l'A.C. può richiedere, se sia il caso, la stipula una convenzione tra i proprietari dei fondi contigui firmata e messa agli atti comunali.

Distanza dall'asse stradale                      D3a

D3a = 6.00 mt o allineamento per la strada urbana principale (via Roma o S.S. 195 Giba -CA);

D3a = 4.50 mt per le strade interne esistenti nelle zone a tessuto urbano definite.

Deroga.

Per queste strade in caso di provata impossibilità tecnica o problemi di carattere edificatorio l'A.C. può consentire la riduzione della distanza e anche l'edificazione secondo l'allineamento preesistente, nel rispetto però della distanza minima assoluta di 4.00 mt dall'asse stradale esistente o previsto, e secondo le indicazioni dell'U.T. comunale sull'allineamento

D3a = 5.00 mt per le strade, di nuova previsione, interne di collegamento tra zone o quartieri.

Parcheggio privato: P = 1.00 mq/10 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 2 della L. n. 122/89.

Nota.

Per quanto riguarda la costruzione, su lotti ineditati o divenuti tali in seguito a demolizione e di superficie non inferiore a 500 mq, di nuovi edifici per attività commerciali singole o di centri commerciali integrati (intendendo un insieme organizzato di negozi e strutture commerciali integrati da strutture paracommerciali, socioculturali e ricreative, costruito e gestito come unica entità) di "superficie lorda di piano" (Slp) superiore a 200 mq, deve essere riservata, oltre alla quantità minima prevista di cui sopra, una dotazione di spazi di parcheggio e manovra, privati ma di uso pubblico o connessi con l'attività commerciale (riservati al personale, ai clienti ai fornitori, al carico e scarico) non inferiore al 20% della superficie del lotto, da ubicare nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'A.C.

Altezza della recinzione : hr = 2.00 mt

Deroghe e precisazioni. V. normativa art.10 Sez.B Cap. 3.

Verde privato: alberi a dimora = n.1/120 mq di lotto.

Normativa. V. art. 7 Sez. B Cap.3.

Spazi pubblici: (S)

Nella zona B1 sono state previste e opportunamente individuate aree idonee, sia per superficie che per localizzazione, destinate a spazi pubblici(S1, S2, S3, S4), che integrano o sostituiscono quelli già esistenti, e riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi degli artt.6 e 7 del D.A. 2266-U/83.

Gli spazi pubblici così individuati sono specificatamente definiti per tipologia di attrezzatura o servizio, per localizzazione e per superficie, nell'omonimo art.4 Sez.C degli "Spazi Pubblici" della Relazione tecnica illustrativa.

art. 4'- SUB-ZONA B1A : soggetta a COMPARTO EDIFICATORIO. art.27 L.R. n.45/99

#### Definizione e generalità

La sub-Zona B1A è costituita da alcune "aree urbane" comprese entro il perimetro della Zona B1, localizzate a nord di via Fontana e attorno a via Putzulu, rimaste finora al margine fisico e urbanistico del paese e ambientalmente compromesse e disordinate. V. Relazione tecnica illustrativa, Sez. C art. 5.

Dopo attente e scrupolose indagini sul luogo, vengono ora delimitate in modo più razionale - anche grazie alla previsione di alcuni nuovi tronchi stradali - allo scopo di indurre un completamento ordinato del locale tessuto urbano.

#### Normativa

La sub-zona B1A mantiene stessa destinazione d'uso e stessa Normativa di attuazione della zona B1. La edificazione delle aree della sub-zona B1A è subordinata alla formazione del "Comparto edificatorio" (v. avanti) ai sensi dell'art. 27 L.R. n. 45/89 del 22/12/1999.

Inoltre la edificazione con CONC diretta dei lotti interessati dall'attraversamento della viabilità proposta nel P.U.C. è subordinata a cessione gratuita alla proprietà pubblica della corrispondenti porzioni di area (destinate dal Piano alla viabilità) da sottoscrivere con apposita "convenzione" tra i proprietari interessati e il Comune.

"Comparto edificatorio", art. 27 L.R. n.45/99

1. Il "comparto edificatorio" definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.
2. Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, e si realizza attraverso la costituzione di un "consorzio" e la presentazione di un'unica istanza di Concessione edilizia o di Autorizzazione.
3. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di Concessione o di Autorizzazione sono deliberati dal Consiglio comunale.

- art. 5 -        ZONA B2 : IS FIASCUS frazione  
                 ZONA B3 : IS SOLINAS frazione  
                 ZONA B4 : CANNIGONIS frazione

#### Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

Le zone B2, B3, B4 rappresentano gli abitati delle frazioni principali del comune di Masainas, le quali sono state descritte in modo dettagliato, a riguardo degli aspetti sociali, economici, edilizi, nella relazione tecnica illustrativa.

Questi centri abitati, attualmente di circa 100 abitanti ciascuno, derivati dagli antichi "medaus" o insediamenti agricolo-residenziali originatisi attorno a singole o poche famiglie dedite all'attività agropastorale, dopo aver conosciuto, in passato, incrementi demografici e insediativi significativi, se considerati in funzione dei luoghi e dei tempi, sono stati, nei decenni scorsi, totalmente trascurati e anzi inibiti urbanisticamente.

Oggi, come e più di ieri, chiedono fortemente di avere uno spazio sufficiente di ripresa edilizia e sociale, incoraggiati da quei fattori sociali ed economici che, anche in essi, sono vivi e attuali. Tra questi, la facilità delle comunicazioni e degli scambi con i centri vicini, un certo benessere economico generale e, non ultima, la tendenza, da parte della popolazione giovane, a voler restare nei luoghi di origine.

Queste frazioni sono, oggi, caratterizzate da un tessuto urbano sostanzialmente definito e compatto, con edificazione di tipo principalmente residenziale, ma ancora abbondantemente frammista di interi insediamenti o singoli fabbricati prettamente rurali, al servizio dell'antica ma sempre attuale economia agropastorale.

L'edificazione, nonostante i freni posti, nei decenni scorsi, dagli strumenti urbanistici dei comuni di appartenenza (prima Giba, poi Masainas), mostra segni di chiara e ferma volontà di ripresa e di sviluppo che non deve essere ulteriormente disattesa.

#### Destinazione

Edifici residenziali - edifici, magazzini e locali commerciali di vendita- laboratori, officine e botteghe artigianali "di servizio" compatibili - bar, caffè, gelaterie, ristoranti, tavole calde e pizzerie, strutture alberghiere - locali pubblici in genere, attrezzature e servizi pubblici o privati di interesse pubblico - fabbricati e locali accessori - altri edifici e attività similari compatibili con il carattere della zona.

#### Tipi edilizi

Edifici unifamiliari e bifamiliari, isolati, binati o a schiera.

#### Interventi ammissibili

Nuove costruzioni, modifiche, ampliamenti e ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, restauro e risanamento, opere interne.

Modalità di intervento

CONC diretta (onerosa) o AUT edilizia.

Superficie minima lotto:  $L_{min} = 160 \text{ mq}$

Fronte dell'edificio:  $F_{min} = 6.00 \text{ mt}$  verso spazi pubblici

Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 2.50 \text{ mc/mq}$

Deroghe e precisazioni. V. normativa zona B1

Indice (o rapporto) di copertura:  $R_c$

$R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$  per edifici interam. commerciali o artigianali o promiscui

$R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$  per edif. residenziali in lotti di superficie non superiore a 300 mq.

$R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$  in tutti gli altri casi.

Numero totale piani:  $n_p = 3$

Numero piani f. terra:  $n_{p.ft} = 2$

Altezza all'intradosso:  $H_i = 7.50 \text{ mt}$

Altezza totale:  $H_t = 10.50 \text{ mt}$

Distanza tra pareti:  $D_1 = 8.00 \text{ mt}$

Deroghe e precisazioni. V. normativa zona B1.

Distanza dai confini:  $D_2 = 4.00 \text{ mt}$

Deroghe e precisazioni. V. normativa zona B1.

Distanza dall'asse stradale:  $D_{3a}$

$D_{3a} = 4.50 \text{ mt}$  per le strade interne residenziali; con le deroghe di cui alla normativa della zona B1.

$D_{3a} = 6.00 \text{ mt}$  per le strade comunali esterne adiacenti al perimetro urbano.

Parcheggio privato:  $P = 1.00 \text{ mq}/10 \text{ mc}$  di costruzione.

Altezza recinzione:  $h_r = 2.00 \text{ mt}$

**Deroghe e precisazioni. V. normativa art. 10 Sez. B Cap.3**

Verde Privato: alberi a dimora  $= n.1/120 \text{ mq}$  di lotto.

Normativa. V. art.7 Sez.B Cap. 3.

### Spazi pubblici: (S)

Nelle zone B2, B3, B4 sono state individuate opportune aree per spazi pubblici da destinarsi ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, allo scopo di dotare queste frazioni delle infrastrutture e servizi pubblici sufficienti ai sensi degli artt.6 e 7 D.A. n.2266-U/83.

Gli spazi pubblici così individuati sono specificatamente definiti per tipologia di attrezzatura o servizio, localizzazione e superficie nella omonima "tabella dei servizi pubblici" della relazione tecnica illustrativa.

### art. 6 – ZONE BE: COMPLETAMENTO RURALE (dei nuclei minori)

#### Definizione e generalità

Sono piccole porzioni abitate del territorio comunale (dislocate in agro), con insediamenti sparsi a carattere rurale, nei quali la funzione abitativa si fonde con la funzione lavorativa.

Rispondono alle frazioni o nuclei minori di: IS MANCAS, IS LAIS, IS CROBEDDUS, IS LOIS, IS MURRONIS, IS CUCCUS, MEDAU SABIUS.

#### Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

Gli attuali nuclei abitati minori (o frazioni minori), oggi ridotti demograficamente al 5% della popolazione residente al 1950, consistono, come già detto, in piccoli insediamenti rurali dove la funzione abitativa si fonde ancora con la funzione lavorativa agricola.

Essi sono, per lo più, i residui degli antichi agglomerati rurali (i medaus) sorti verso la seconda metà del secolo scorso attorno a una o più originarie e significative famiglie o nuclei familiari (dai quali la loro denominazione) che edificavano liberamente ma nondimeno in modo ordinato e in armonia con la natura e l'ambiente, in terreni di proprietà, normalmente di vasta estensione, poi frazionatisi variamente e in modo continuo fino ad oggi, insieme con le stesse famiglie originarie.

Principalmente per quest'ultimo motivo, i fabbricati risultano oggi per la gran parte ubicati in lotti di pertinenza spesso anche molto piccoli, ma sempre in prossimità delle estensioni di terreno che fanno capo alle aziende agricole di proprietà.

I fabbricati propriamente abitativi delle famiglie ancora presenti si integrano reciprocamente nello svolgimento continuato e coordinato dell'attività agricola ancor oggi propria dell'economia dei luoghi.

Questi piccoli agglomerati, totalmente trascurati dagli strumenti urbanistici precedenti e, dagli anni 60, al margine di un'economia agricola allora povera e ormai desueta, ancor oggi continuano a svolgere per le famiglie che vi abitano, e seppur con difficoltà, la loro funzione abitativa e di servizio nella conduzione delle aziende (agricole); anzi rappresentano un patrimonio da salvare e, se incoraggiati urbanisticamente in modo sufficiente, potrebbero pienamente tornare ad essere al centro della nuova agricoltura oggi tecnicamente e culturalmente più evoluta.

I fabbricati, a 1 o 2 piani fuori terra per lo più a pianta regolare, rettangolare o quadrata, spesso uniti tra loro a delimitare, sul confine, la proprietà di pertinenza, sono costruiti normalmente con mattoni di fango e paglia intonacati e, più recentemente, con muratura di pietrame, e con tetto a 1 o 2 falde (così come i loggiati e fabbricati accessori a 1 sola falda con pendenza verso il cortile interno) eseguito con intessitura di canne su travi di legno e coppi sardi di laterizio su letto di argilla.

Gli edifici residenziali più recenti, pochissimi, vista la quasi totale impossibilità all'edificazione imposta dai precedenti strumenti urbanistici che, insieme con il crollo dell'economia agricola, hanno decretato l'abbandono dei luoghi, sono costruiti con tecnica moderna e dotati di ogni confort tecnologico.

### Destinazione

Edifici residenziali - fabbricati, impianti e altri manufatti al servizio dell'abitazione principale - negozi di generi di prima necessità, alimentari, bar, caffè, tabacchi, al servizio dei residenti e lavoratori - officine, laboratori e botteghe artigiane "compatibili" - fabbricati e locali accessori degli edifici e attività lavorative principali - opere, fabbricati e impianti per attività agroturistiche.

### Tipi edilizi

Edifici isolati, binati o a schiera in aderenza ad altri edifici esistenti; posizione nel lotto libera da allineamenti.

### Interventi ammissibili

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni, demolizioni, opere interne.

Gli interventi di recupero, di modificazione e di nuova costruzione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale dei nuclei sparsi, secondo i seguenti principi:

- Le nuove costruzioni e gli interventi di modificazione devono essere realizzati per cellule edilizie chiuse ed elementari, con la prevalenza di corpi bassi ad unico piano o al più con semplice raddoppio (n. 2 piani fuori terra). Le coperture potranno essere ad unica falda inclinata, a doppia falda inclinata o a padiglione con pendenza massima pari al 30%,. Nel caso di manutenzione straordinaria o riproposizione integrale del tetto è opportuno riferirsi al repertorio tipologico locale per quanto attiene la geometria, le pendenze e la concezione strutturale. In ogni caso il manto di copertura deve essere realizzato con coppi curvi tipo sardo.
- la finitura dei corpi di fabbrica potrà essere in muratura faccia a vista o ad intonaco tinteggiato secondo i colori delle terre locali evitando finiture speciali (a spugna o a spatola, etc.) e colori non facenti parte delle gamme tradizionali, utilizzando materiali "locali" e "naturali";
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno, in alluminio anodizzato in finto legno o in pvc in finto legno e in ogni caso con pitture appartenenti alla gamma dei colori naturali del legno;
- le recinzioni siano esse costituite da muri o da altri elementi, in particolare se confinanti con spazi pubblici, devono essere mantenute nel loro assetto originario. Nei casi di integrazioni, recupero o nuove recinzioni le stesse devono essere realizzate con materiali e tecniche tradizionali, o con esse compatibili, evitando in ogni modo il non finito, i rivestimenti e i placcaggi in lastre o scapoli di pietra. I confini delle aree edificate devono essere delimitati a salvaguardia della propria e dell'altrui proprietà con opere di recinzione chiuse o aperte di altezza massima pari a 2.20 mt. Nel caso di costruzione di nuovi edifici, l'autorizzazione alla recinzione del lotto o proprietà deve essere contestuale al rilascio della CONC edilizia; quindi i disegni esecutivi della recinzione devono essere parte integrante del progetto principale.

### Recinzioni chiuse

Le recinzioni verso aree pubbliche (marciapiedi, strade, piazze) devono essere eseguite "a giorno" e costituite da muro pieno fino all'altezza massima di 1.20 mt e da superiore chiusura a giorno, realizzata con elementi in legno o metallici, fino all'altezza totale massima di 2.20 mt misurata sul piano del marciapiede esistente o previsto(o di 2.40 mt se misurata sul piano della strada).

Le recinzioni verso aree contigue di proprietari diversi devono, di norma, avere stessa altezza massima rispetto al piano del terreno, naturale o modificato, e stesse modalità costruttive delle recinzioni verso spazi pubblici.

Le recinzioni non possono superare l'altezza massima consentita misurata sul piano del marciapiede o della strada o di campagna, sia se eseguite su terreno piano che in pendenza.

In corrispondenza agli accessi pedonali e veicolari compresi nella recinzione è consentito

l'inserimento di tettoie (ingressi con tettoia), isolate dal corpo dell'edificio principale, intese come riparo dagli agenti atmosferici e come supporto per l'installazione di apparecchiature elettriche (ENEL), telefoniche, video-citofoniche, idriche (contatori) etc., senza che, fino a 4.0 mq coperti, queste costituiscano superficie coperta o superficie non residenziale.

E' vietata la costruzione di recinzioni di aspetto indecoroso o a carattere provvisorio, quali steccati, palizzate, assiti, reti metalliche.

Sopra le opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, disturbino l'estetica e il decoro o creino pericoli (filo spinato, cocci di vetro etc.) per i passanti.

Infine le recinzioni devono essere in armonia estetica con i fabbricati e con le altre recinzioni, e devono essere tenute decorose e pulite con interventi periodici di manutenzione.

#### Recinzioni aperte

Sono consentite in alternativa alle recinzioni chiuse di cui sono una variante.

Generalmente differiscono dalle recinzioni chiuse sopra descritte per la diversa sistemazione della parte avanzata del lotto (quando esista) compresa tra la linea della fronte dell'edificio e il suolo pubblico.

Questa parte del lotto può infatti essere lasciata aperta e delimitata sul confine anteriore con muretto basso non superiore a 50 cm di altezza, eseguito con mattoni intonacati o pietra naturale, nel quale si aprono gli accessi pedonale e veicolare; e delimitata sui confini laterali da muretto di altezza non superiore a 80 cm fino alla linea frontale dell'edificio.

L'area compresa deve essere sistemata a prato o giardino con alberi e piante ornamentali. Il percorso pedonale e lo spazio di sosta privato devono essere pavimentati con pietre naturali o elementi prefabbricati.

A partire dalla linea della fronte dell'edificio, la restante parte dell'area può essere delimitata con gli stessi criteri oppure con recinzione chiusa secondo le modalità dianzi fissate al riguardo.

#### Modalità di intervento

CONC diretta o AUT edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 1.00 \text{ mc/mq}$

Indice (o rapporto) di copertura:  $R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$

Numero totale piani:  $n_p = 2$

Numero piani f. terra:  $n_{p.ft} = 2$

Altezza all'intradosso:  $H_i = 6.50 \text{ mt}$

Altezza totale:  $H_t = 8.00 \text{ mt}$

Distanza tra pareti:  $D_1 = 8.00 \text{ mt}$

Distanza dai confini:  $D_2 = 4.00 \text{ mt}$

E' consentita la costruzione in aderenza sul confine a pareti non finestrate di edifici preesistenti.

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

È consentita la riduzione della distanza dai confini quando, nel rispetto della distanza di 8 mt tra fabbricati, venga stipulata una convenzione di accordo tra proprietari confinanti.

Può essere consentita la riduzione della distanza dai confini, e sempre nel rispetto delle disposizioni del c.c., quando si tratti di lotti "inedificati" non altrimenti utilizzabili oppure quando si tratti di

ovviare a soluzioni tecniche inadeguate in dipendenza dell'estensione o forma geometrica dei lotti stessi.

È consentita, in seguito a demolizione, la ricostruzione in aderenza, di edifici già aderenti.

È consentita, dopo demolizione, la ricostruzione sul confine di edifici residenziali, e limitatamente al numero di piani già esistenti, quando sia dimostrata inaccettabile ogni altra soluzione edificatoria e la conseguente inutilizzazione del lotto nel rispetto delle norme.

È consentita la costruzione in aderenza sul confine di edifici residenziali “abbinati”, purché venga presentato un progetto unitario oppure si stipuli, con autorizzazione comunale, una convenzione tra i proprietari interessati che vincoli le edificazioni al rispetto della stessa.

È consentita, sul confine posteriore o all'incrocio con confine laterale, oppure a distanze minori di quella stabilita dalle presenti norme, la costruzione di fabbricati accessori nel rispetto della specifica di cui al presente articolo.

Al riguardo l'A.C. può richiedere, se sia il caso, la stipula una convenzione tra i proprietari dei fondi contigui firmata e messa agli atti comunali.

Distanza dall'asse stradale: D3a

D3a = 4.50 mt

Per queste strade in caso di provata impossibilità tecnica o problemi di carattere edificatorio l'A.C. può consentire la riduzione della distanza e anche l'edificazione secondo l'allineamento preesistente, nel rispetto però della distanza minima assoluta di 4.00 mt dall'asse stradale esistente o previsto, e secondo le indicazioni dell'U.T. comunale sull'allineamento

D3a = 6.00 mt per le strade locali esterne adiacenti al perimetro dell'abitato.

Parcheggio privato: = 1.00 mq/10 mc di costruzione.

Ogni edificio deve disporre, oltre all'eventuale autorimessa coperta (o garage), integrata, unita o staccata (dallo stesso), di un apposito spazio aperto per parcheggio privato, ad uso degli abitanti o utenti dell'edificio stesso, all'interno della propria area di pertinenza.

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione ai sensi dell'art. 2 L. n. 122/1989.

Questa dotazione minima di spazio per parcheggio privato deve essere assicurata indipendentemente dalla quota minima di spazio pubblico (S) per parcheggi stabilita dal D.A. n.2266-U/83 per insediamenti residenziali.

Accesso veicolare

L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio, si effettua di norma tramite un “passo carraio”.

L'apertura del passo carraio nella cordatura del marciapiede, fatta a spese del richiedente, dall'A.C. o dal richiedente stesso in base a precise modalità e indicazioni dell'A.C., è autorizzata a condizione che abbia larghezza compresa fra 3 e 6 mt, in funzione dell'esigenza valutata del richiedente.

L'A.C. può imporre al richiedente gli oneri relativi alla disponibilità continuata del suolo pubblico, in funzione della larghezza del passo carraio.

L'accesso veicolare alle proprietà deve, rispetto agli incroci, essere aperto alla massima distanza consentita dalla larghezza del lato sul quale si apre e comunque, se possibile, a distanza non inferiore a 10 mt dall'incrocio.

### Verde privato:

L'area di pertinenza di un edificio, destinato a residenza o a servizi connessi, deve avere una congrua dotazione di verde attrezzato al servizio degli utenti dell'edificio stesso.

La superficie di verde privato deve essere destinata a prato alberato, cespugliato o arbustato, a giardino.

Gli alberi, di alto o medio fusto, esistenti o da mettere a dimora, dovranno essere in numero di almeno uno per ogni 120 mq di superficie del lotto; e sistemati in posizione conveniente che tenga conto delle necessità, del proprio e dell'altrui edificio o proprietà, di un buon soleggiamento, di una buona vista e di una comoda accessibilità.

A questo scopo, gli alberi e le piante ornamentali e gli alberi da frutta devono essere posti preferibilmente sul fronte e sul retro del lotto; se posti presso i confini laterali, devono distare dal confine stesso di almeno 1,50 mt (v. c.c.) ed essere ubicati e posizionati in maniera tale da non pregiudicare il soleggiamento dell'edificio proprio ed altrui.

Gli alberi, gli arbusti e i cespugli devono essere possibilmente tipici della flora caratteristica locale o, in genere, del Basso Sulcis.

La messa a dimora degli alberi deve essere anteriore o coincidente con l'inizio dei lavori.

L'A. C. può, in caso di inadempienza anche temporanea, sospendere i lavori in corso.

In ogni caso la dotazione di verde privato deve essere oggetto di verifica periodica da parte dell'A. C. che ha il compito di farla rispettare.

### Fabbricati accessori

Sono fabbricati non abitabili, destinati al servizio di un altro fabbricato o edificio principale esistente (residenziale, produttivo etc.) del quale completano e integrano la funzione, e al quale possono essere o meno uniti materialmente.

La loro destinazione è di norma la seguente: autorimesse, depositi, magazzini, cantine, locali di lavoro, lavanderie e stenditoi, loggiati e tettoie per ricovero attrezzi e mezzi etc.

Allo scopo di evitare che la edificazione spesso indisciplinata dei f. accessori crei effetti negativi sul decoro dell'ambiente urbano, si sono stabilite le seguenti norme che ne regolano la costruzione, sia che si tratti di nuove costruzioni che di ampliamenti o ristrutturazioni che ne alterino la superficie e il volume esistenti.

Il fabbricato accessorio degli edifici residenziali, di norma non può essere autorizzato e costruito prima del fabbricato principale, ma può esserlo contestualmente ad esso oppure a posteriori, per evitare effetti negativi sul decoro urbanistico ed edilizio.

Per lo stesso motivo, esso deve, possibilmente, essere ubicato nella posizione meno visibile dalla strada rispetto all'edificio principale.

Può essere aperto o chiuso, ma costruttivamente decoroso, intonacato e tinteggiato, coperto con coppi di tipo sardo, provvisto di gronda e pluviale, e in generale armonia con l'estetica, i colori e il decoro edifici circostanti.

Inoltre valgono le seguenti norme:

- altezza interna minima : 2.20 mt
- altezza esterna massima : 4.00 mt
- pendenza falde non inferiore : 15%
- misura max. parete laterale : 10.00 mt

### Distanze minime

- da fabbricati nello stesso lotto : 3.00 mt o in aderenza

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - da fabbr. access. nel lotto finitimo     | : 3.00 mt o in aderenza |
| - da edifici principali nel lotto finitimo | : 3.00 mt o in aderenza |
| - dai confini                              | : 1.50 mt o in aderenza |

A chiarimento e integrazione dello suddette norme, i fabbricati accessori possono essere uniti o staccati dal corpo dell'edificio principale e avere il tetto a 1 o 2 falde.

Devono sorgere sul confine posteriore e possono essere o meno staccati dal confine laterale secondo le distanze sopra stabilite.

Quando i f. accessori, oltre che sul confine posteriore sono appoggiati sul confine laterale o ne distano meno di 4.00 mt, è vietata l'apertura di finestre e la linea del prospetto più avanzato non deve interferire con la linea del prospetto più arretrato dell'edificio principale nel lotto contiguo.

In ogni caso, e anche quando il f. accessorio disti più di 4.00 mt dal confine laterale, la misura esterna della parete prospiciente lo stesso non deve mai essere maggiore di 10.00 mt.

#### art. 7 – ZONE C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

##### Definizione e generalità

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

Rientrano tra le zone di espansione anche quelle già oggetto di P.A. e in fase di avanzata attuazione, nonostante l'edificazione già realizzata abbia superato la volumetria minima prevista per la classificazione delle zone B.

Le zone C di espansione sono distinte in zone C0, C1 e C2... 8 secondo la localizzazione e le caratteristiche di ciascuna.

#### art. 8 - ZONA C0 : ESPANSIONE RESIDENZIALE (P.E.E.P.)

##### Generalità e normativa

**La zona di espansione C0 è costituita da un'area già programmata e sede del vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e da un'area priva di edificazione.**

**Fatti salvi gli interventi edilizi di nuove costruzioni e di modifiche dell'edificato esistente all'interno dei lotti assegnati, per i quali si conferma la validità delle previsioni e delle norme di attuazione del P.E.E.P. approvato e operante prima dell'entrata in vigore del presente Piano Urbanistico, per l'edificazione della restante parte del comparto C0 è obbligatoria la predisposizione di una variante al P.E.E.P. per ampliamento e modifica del comparto C0 da redigere nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Destinazione**

**Edifici residenziali, unifamiliari o plurifamiliari - servizi strettamente connessi con la residenza, quali negozi di prima necessità, centri commerciali, supermercati e grandi magazzini; bar, caffè, ristoranti e tavole calde; laboratori artigianali di servizio compatibili (o ammissibili); uffici, agenzie e studi professionali - fabbricati e locali accessori degli edifici principali suddetti - servizi privati sociali, culturali ricreativi, assistenziali e sanitari - servizi pubblici, cioè edifici, impianti e attrezzature pubbliche.**

- **Tipi edilizi**

Edifici unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, isolati, abbinati (o binati) o a schiera, allineati sul confine dei lotti o con altro allineamento, purché la soluzione urbanistica ed architettonica sia funzionale alla destinazione e si integri in modo coerente e razionale nel contesto più ampio della zona circostante.

- **Comparto minimo di intervento: St. min**

Il comparto minimo di intervento urbanistico deve essere coincidente con l'ampiezza della zona.

- **Indice di fabbricabilità territoriale: It**

$It = 1.00 \text{ mc/mq}$ ;

Nello studio dell'intero comparto C0, ai sensi dell'art.4 D.A. n.2266-U/83, si assume, per la determinazione del numero degli abitanti presumibilmente insediabili (e quindi del totale volume insediabile), il parametro di 100 mc/abitante così suddivisi:

-70 mc/ab (val. max) per le residenze;

-20 mc/ab (val. max) per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;

-10 mc/ab (val. max) per servizi pubblici.

Per "servizi pubblici" si intendono edifici, impianti ed attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'A.C. o direttamente dalla stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione.

- **Indice (o rapporto) di copertura: Rc = 0.50 mq/mq**

- **Numero totale piani: np = 3**

- **Numero piani f. terra: np.ft**

$np.ft = 2$  per edifici isolati o abbinati;

$np.ft = 3$  per edifici a schiera, compreso l'eventuale piano per servizi ed accessori (cantina, autorimessa, magazzino)

- **Altezza all'intradosso: Hi**

$Hi = 7.50 \text{ mt}$  per - edifici isolati o abbinati

$Hi = 9.50 \text{ mt}$  per edifici a schiera (o in linea)

- **Altezza totale: Ht**

$Ht = 10.50 \text{ mt}$  per edifici isolati o abbinati

$Ht = 12.50 \text{ mt}$  per edifici a schiera.

- **Distanza tra pareti:**

$D1 = 8.00 \text{ mt}$  e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

- **Distanza dai confini: D2**

$D2 = 4.00 \text{ mt}$  o in aderenza

- **Distanza dall'asse stradale: D3a**

D3a = 5.00 mt per le strade principali ed esterne adiacenti al perimetro di zona;

D3a = 4.50 mt per le strade interne di smistamento e a fondo cieco.

- **Parcheggio privato**

P = 1.00 mq/10 mc di costruzione.

- **Altezza recinzione**

hr<sub>max</sub> = 2.00 mt

- **Verde privato:**

alberi a dimora = n.1/120 mq di lotto.

Normativa. V. art. 7 Sez.B cap.3.

- **Spazi pubblici: (S)**

All'interno dell'intero comparto C0 dovrà essere assicurato integralmente, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, la quantità minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi che, ai sensi dell'art. 6 D.A. n. 2266-U/83 è pari, per comuni di III classe, a 12 mq/abitante e, di norma, va ripartita come segue:

S1 = 4.00 mq/ab: aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo);

S2 = 2.00 mq/ab: aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi etc.);

S3 = 5.00 mq/ab : aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (effettivamente utilizzabili, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade);

S4 = 1.00 mq/ab : aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alla superficie prevista dall'art.18 L. 765/67).

art. 9 - ZONE C1 e C2....8 : ESPANSIONE RESIDENZIALE (di nuova individuazione)

#### Generalità

Tra le zone C previste nel presente Piano sono classificate le zone di espansione "di nuova individuazione" C1 e C2... 8, distinte con numerazione progressiva sia per la posizione territoriale, sia per la differenziazione degli indici urbanistici ed edilizi, sia ancora perché ciascuna di esse costituisce un comparto di intervento urbanistico (P.A.) unitario.

In queste zone di espansione residenziale, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o privata.

Al riguardo, più comparti o zone possono essere presi in considerazione nello studio di un P.A. unitario.

#### Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

Tutte le zone C di nuova individuazione sono prive di qualsiasi edificazione.

#### Destinazione

Edifici residenziali, unifamiliari o plurifamiliari - servizi strettamente connessi con la residenza, quali negozi di prima necessità, centri commerciali, supermercati e grandi magazzini; bar, caffè, ristoranti e tavole calde; laboratori artigianali di servizio compatibili (o ammissibili); uffici, agenzie e studi professionali - fabbricati e locali accessori degli edifici principali suddetti - servizi privati sociali, culturali ricreativi, assistenziali e sanitari - servizi pubblici, cioè edifici, impianti e attrezzature pubbliche.

Nelle sole zone C3, C7, C8, in aggiunta alle destinazioni di cui sopra sono consentiti edifici per attività connesse al turismo e alla ricettività infrastagionale, quali alberghi, pensioni e strutture, impianti e servizi annessi.

#### Tipi edilizi

Tipologia libera con edifici unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, isolati, abbinati (o binati) o a schiera, allineati sul confine dei lotti o con altro allineamento, purché la soluzione urbanistica ed architettonica sia funzionale alla destinazione e si integri in modo coerente e razionale nel contesto più ampio della zona circostante.

E' chiaro che la tipologia urbanistica ed edilizia sarà stabilita in sede di studio del P.A., e dovrà essere uniformata alla destinazione specifica della zona C interessata.

#### Interventi ammissibili

Nuove costruzioni nelle zone C1, C2.... 8.

#### Modalità di intervento

Ognuna delle nuove zone di espansione residenziale deve essere oggetto dello studio unitario di un Piano Attuativo(P.A.), di iniziativa pubblica o privata, che ha la funzione fondamentale di assicurarne un'ordinata pianificazione prevedendo per i nuovi insediamenti le necessarie infrastrutture.

Il rilascio della CONC edilizia singola è subordinato all'approvazione del P.A., e ogni intervento edilizio diretto dovrà attenersi, oltreché alle presenti norme, anche alle norme e prescrizioni del P.A. approvato.

In particolare, relativamente alle nuove Zone C l'attuazione del P.U.C. avviene:

- a) ***per la zona C1, mediante P.A. di iniziativa pubblica (P.Z. Piano di Zona o Piano per l'edilizia economica e popolare P.E.E.P., o P.R.P.) ai sensi della L. n. 167/1962 e successive***

***modificazioni e integrazioni (L. 865/71, L. 247/74, L. 10/77) e di iniziativa privata.<sup>10</sup>***

- b) per le zone C2...8 e, mediante P.A. di iniziativa privata (P.L. o Piano di lottizzazione convenzionata) o in caso di inottemperanza e in alternativa, mediante P.L.U. o Piano di lottizzazione d'ufficio, di iniziativa pubblica.

Comparto minimo di intervento: St. min

Il comparto minimo di intervento urbanistico deve essere coincidente con l'ampiezza della zona; può avere superficie minore ma non inferiore ad 1.50 ettari (Ha) per zone di ampiezza maggiore, quando sia concessa deroga dall'A.C., con atto deliberativo motivato, per valide ed obiettive ragioni.

Superficie minima lotto: Lmin

Lmin = 500 mq per edifici isolati;

Lmin = 400 mq per edifici abbinati sul confine;

Lmin = 300 mq per edifici a schiera, relativamente alla zona C1.

Fronte dell'edificio:

Fmin = 8 00 mt

Indice di fabbricabilità territoriale:

It

It = 1.00 mc/mq per la zona C1;

It = 0.90 mc/mq per le zone C2...8

Al riguardo, nello studio del P.A., ai sensi dell'art.4 D.A. n.2266-U/83, si assume, per la determinazione del numero degli abitanti presumibilmente insediabili (e quindi del totale volume insediabile), il parametro di 100 mc/abitante così suddivisi:

- 70 mc/ab (val. max) per le residenze;
- 20 mc/ab (val. max) per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10 mc/ab (val. max) per servizi pubblici.

Per "servizi pubblici" si intendono edifici, impianti ed attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'A.C. o direttamente dalla stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione.

Indice (o rapporto) di copertura:

Rc = 0.50 mq/mq

Numero totale piani:

np = 3

Numero piani f. terra

np.ft

np.ft = 2 per edifici isolati o abbinati;

np.ft = 3 per edifici a schiera, compreso l'eventuale piano per servizi ed accessori (cantina, autorimessa, magazzino)

Altezza all'in tradosso: Hi

Hi = 7.50 mt per - edifici isolati o abbinati

Hi = 9.50 mt per edifici a schiera (o in linea)

---

<sup>10</sup> [Il vincolo di inedificabilità può derivare solo dall'adozione del P.E.E.P. o comunque del piano attuativo di iniziativa pubblica]

Altezza totale: Ht

Ht = 10.50 mt per edifici isolati o abbinati

Ht = 12.50 mt per edifici a schiera.

Distanza tra pareti: D1 = 8.00 mt e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Distanza dai confini: D2 = 4.00 mt o in aderenza per - edifici binati a schiera o in linea.

Distanza dall'asse stradale: D3a

D3a = 5.00 mt per le strade principali ed esterne adiacenti al perimetro di zona;

D3a = 4 50 mt per le strade interne di smistamento e a fondo cieco.

Normativa viabilità: V. art. 6 sez. B Cap. 2.

Parcheggio privato P = 1.00 mq/10 mc di costruzione.

Altezza recinzione hr = 2.00 mt

Deroghe e precisazioni. V. normativa art.10 Sez. B Cap.3.

Verde privato: alberi a dimora = n.1/120 mq di lotto.

Normativa. V. art. 7 Sez.B cap.3.

Spazi pubblici: (S)

I P. A. di iniziativa pubblica o privata dovranno assicurare integralmente, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, almeno la quantità minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi che, i ai sensi dell'art. 6 D.A. n. 2266-U/83 è pari, per comuni di III classe, a 12 mq/abitante e, di norma, va ripartita come segue:

S1 = 4.00 mq/ab: aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo);

S2 = 2.00 mq/ab: aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi etc.);

S3 = 5.00 mq/ab : aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (effettivamente utilizzabili, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade);

S4 = 1.00 mq/ab : aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alla superficie prevista dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942 s.m.i..

Nelle zone C di espansione previste nel presente Piano, di superficie superiore a 1.50 Ha, si consiglia di assicurare integralmente, per spazi pubblici, la dotazione minima complessiva di 15.00 mq/ab , ripartita come segue:

S1 - 4.00 mq/ab

S2 = 3.00 mq/ab

S3 = 5.00 mq/ab

S4 = 3.00 mq/ab

La localizzazione delle aree da riservare a spazi pubblici (S) può essere concordata con l'A.C. nella fase preliminare allo studio del P.A. stesso.

Inoltre, nei nuovi insediamenti "di carattere commerciale e direzionale" previsti nelle zone C, il P.A. deve assicurare, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

#### art. 10 – ZONE D: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI

##### Definizione e generalità

Sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, e di conservazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli e/o della pesca.

Sono considerate tali la zona D1 (ex D1), già individuata nel precedente PF e oggetto di P.A.(PRP)

approvato, e la zona D2, di nuova individuazione, che integra la precedente e con la quale assicura il soddisfacimento della necessità di aree per attività produttive del comune di Masainas e, parzialmente, delle non poche richieste di imprenditori esterni.

art. 11 - ZONA D1: ARTIGIANALE (di completamento)

#### Generalità e normativa

La zona D1, già oggetto di PRP approvato di iniziativa pubblica, è sede del vigente Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) in attuazione, con i lotti già totalmente impegnati.

La zona D1 mantiene la destinazione stabilita dal P.F. precedente e dal relativo PRP vigente per attività, edifici e impianti di carattere artigianale.

Si conferma la validità delle norme di attuazione e prescrizioni del PRP vigente.

L'intervento edilizio (o edificatorio) è subordinato al rilascio della CONC edilizia diretta.

art. 12 - ZONA D2: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE  
(di nuova individuazione)

#### Generalità

L'individuazione della nuova zona produttiva D2 si è resa necessaria in seguito al rapido esaurimento dei pochi lotti disponibili nella zona D1, già tutti assegnati e rivelatisi assolutamente insufficienti a soddisfare, per numero e superficie, le necessità e le pressanti richieste anche dei soli operatori artigianali e commerciali locali, la maggior parte dei quali opera in condizioni di ristrettezza, di impossibile sviluppo e spesso di incompatibilità di ubicazione delle attività.

A tale scopo, come è meglio chiarito nella relazione tecnica illustrativa, si è individuata la nuova zona produttiva a lato della S.S. 195, in direzione di S. Anna Arresi-Cagliari, in posizione visuale ottimale e facilmente accessibile e, nello stesso tempo, a distanza, dall'abitato, tale da garantire il rispetto dell'ambiente, dell'igiene e sicurezza pubblica.

### Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

La nuova zona D2 è individuata in terreni agricoli non irrigati, ed è assolutamente priva di qualsiasi edificazione.

### Destinazione

La zona D2 è destinata all'insediamento di aziende industriali di "piccola industria", di aziende artigianali "di produzione" e "di servizio" incompatibili con le zone residenziali, e di aziende commerciali.

In particolare nella zona D2, nel rispetto delle tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive e commerciali, sono consentiti:

Edifici ed impianti tecnici e tecnologici funzionali all'attività produttiva artigianale e industriale - edifici, strutture ed attrezzature commerciali per la vendita all'ingrosso e centri pluricommerciali integrati per la vendita diretta (al dettaglio) - edifici o centri di esposizione e vendita - magazzini di deposito, conservazione e smistamento - fabbricati e locali per uffici aziendali tecnici e amministrativi - mense, spogliatoi, servizi igienici connessi all'attività produttiva e di commercio.

Altri fabbricati accessori, strutture o attrezzature, quando siano integrativi della funzione o attività principale, sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a giudizio dell'A.C.

Sono ammessi, quando la superficie lorda di piano (Slp) produttiva non sia inferiore a 150 mq, l'abitazione o i locali di permanenza o di appoggio indispensabili a coloro (proprietario, responsabile, lavoratori, custode) che, per necessità funzionali, debbano risiedere o sostare nell'azienda.

Tra le aziende industriali e artigianali "di produzione" insediabili nella zona D2 si annoverano quelle attinenti ai seguenti settori.

- S. manifatturiero, in generale;
- Lavorazione del legno;
- Lavorazione della carta;
- S. tessile e abbigliamento;
- Cuoio, calzature e pelletteria;
- Ceramiche;
- Lavorazione marmi e pietre;
- Artigianato regionale e locale, artistico e tradizionale;
- Lavorazione metalli;
- Alimentari in genere e prodotti dell'agricoltura;
- Trasporti;
- Edilizia, verniciatura e decorazione;
- Metalmeccanica e costruzioni meccaniche;
- Carpenteria metallica e costruzioni;
- Installazioni, riparazioni e manutenzioni.

Inoltre, tra quelle insediabili in zona D2 si contano anche le nuove attività artigianali "di servizio" considerate incompatibili con le zone residenziali (A,B,C) quali.

- Meccanica d'auto e mezzi;
- Carrozzeria d'auto e verniciatura;
- Lavaggio d'auto e mezzi;

salvo le eccezioni previste dalla normativa della zona dall'art.3 Sez.D delle presenti N.di A. e dall'art.8 Cap.14 R.E.

#### NOTA.

Le attività e insediamenti industriali e artigianali devono essere compatibili con l'ambiente e non devono essere inquinanti dell'aria, suolo, acqua, nè nocivi o pericolosi per l'uomo e l'ambiente stesso. A tal fine le aziende devono adottare i provvedimenti opportuni sec. le leggi e le norme vigenti.

All'atto della richiesta della CONC o dell'autorizzazione all'attivazione dell'azienda o dei processi di lavorazione, il richiedente presenta una relazione tecnica illustrativa (insieme con eventuale altra documentazione) che descriva il tipo di attività, il processo lavorativo, le materie prime e i gas impiegati, le opere e gli impianti, le modalità e i sistemi di smaltimento dei rifiuti solidi e degli scarti di lavorazione; ed eventualmente i sistemi di depurazione e/o smaltimento degli scarichi liquidi e gassosi, e quelli di abbattimento o neutralizzazione o dispersione delle esalazioni di gas e vapori, fumi e polveri nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti e di altre eventuali prescrizioni comunali.

Le attività di carattere commerciale devono uniformarsi alla Legge 11/6/1971 n. 426 e successive modificazioni e integrazioni, e alle altre prescrizioni regionali e comunali.

#### Tipi edilizi

Edifici isolati nel lotto di pertinenza oppure binati o anche a schiera quando il P.A. lo preveda come soluzione architettonica alternativa, razionale e funzionale alla destinazione specifica, e quando ciò non contrasti con motivi di sicurezza reciproca e con la necessità di una facile movimentazione dei mezzi e delle materie prime, prodotti o merci.

Nei casi in cui il P.A. preveda la tipologia binata o a schiera, Le aziende, che la adottino di comune accordo, devono stipulare una convenzione di impegno reciproco da allegare agli atti della CONC.

#### Interventi ammissibili

Costruzione di nuovi edifici e installazione di impianti, macchinari e attrezzature.

#### Modalità di intervento

Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.27 L.n.765/67, oppure, in alternativa e su parere conforme dell'A.C., P.A. di iniziativa privata o Piano di Lottizzazione convenzionata (P.L.) redatto nei termini e secondo le precise indicazioni del Comune.

Precisazioni.

La CONC edilizia è subordinata all'approvazione del P.A.; e ogni intervento edificatorio dovrà attenersi alle norme e prescrizioni del P.A. approvato oltreché alle presenti norme del P.U.C.

Il P.A. deve considerare tutta la zona D2 oppure, in deroga concessa e motivata, il comparto minimo d'intervento.

Il P.A. deve precisare la tipologia delle attività da ammettere nella zona considerata in funzione della compatibilità con l'ambiente, l'igiene, la salute e sicurezza pubblica.

Il P.A. deve definire la viabilità interna e quella di collegamento alle strade esterne e al centro abitato; le aree da destinare a spazi pubblici e a parcheggi (di cui all'art.6 del D.A. n.2266-U/83); le aree da destinare alle attività produttive specificatamente industriali, artigianali e commerciali; e definire le tipologie edilizie applicando i parametri stabiliti dalle presenti norme di attuazione.

Il P.A. deve inoltre indicare i sistemi, gli impianti e le modalità di trattamento, abbattimento o scarico di polveri, fumi, gas, vapori ed esalazioni; le modalità di trattamento, depurazione e smaltimento degli scarichi liquidi, e di trattamento, trasporto e stoccaggio dei rifiuti solidi, ai sensi delle L. n.615/66, n.319/76, n.349/86, n.441/97 e della legislazione regionale vigente in materia.

La richiesta di CONC per l'intervento diretto dovrà (secondo quanto già detto) precisare i punti di cui sopra con relazione tecnica illustrativa dettagliata, relativamente alla specificità dell'azienda.

Comparto minimo di intervento : St.min

Coincidente con l'ampiezza delle zona D2.

Nel caso in cui non sussistano i presupposti per la estensione del P.A. a tutta la zona D2, l'A.C. può considerare discrezionalmente il "comparto minimo" avente superficie non inferiore a 2.00 Ha e con lato adiacente alla S.S.195.

In caso concessa progetto comunali di P.A. di iniziativa privata, la deroga può essere dall'A.C stessa per valide ed obiettive ragioni; e il progetto del P.A. deve seguire (come già detto) le direttive oltreché la presente normativa.

Superficie minima lotto :  $L_{min} = 1.000 \text{ mq}$

Deroga.

Il P.A. può disporre in modo programmato e razionale superfici minori per eventuali edificazioni abbinate o a schiera.

Indice di tabbricabilità fondiario :  $I_f = 5.00 \text{ mc/mq}$

Indice (o rapporto) di copertura :  $R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$

Altezza all'intradosso :  $H_i = 10.00$  mt

Deroga

Fanno eccezione gli impianti tecnici o tecnologici (volumi tecnici) integrati o staccati dagli edifici.

Distanza tra pareti :  $D_I = 10.00$  mt o distanze superiori quando il P.A. lo preveda.

Deroga

Quando il P.A. lo preveda, può essere concessa deroga, con convenzione stipulata tra i titolari delle aziende o insediamenti produttivi, nei limiti minimi di 6.00 mt.

Distanza dai confini :  $D_2 = 5.00$  mt o distanze superiori quando lo preveda il P.A.

Deroga.

Quando il P. A. lo preveda, può essere consentito derogare alla distanza prescritta, con convenzione scritta tra i titolari degli insediamenti produttivi, fino alla distanza minima di 3.00 mt.

In modo analogo il P.A. può consentire la costruzione in aderenza sul confine.

Distanza dall'asse stradale:  $D_{3a}$

$D_{3a} = 5.00$  mt rispetto alle strade principali interne.

$D_{3a} = 4.50$  mt rispetto alle strade intorno di smistamento o a fondo cieco.

Queste distanze minime sono riferite sia all'edificio che alla recinzione. Il P.A. può stabilire, dagli edifici, distanze maggiori.

Rispetto alle strade pubbliche, esterne alla zona degli insediamenti produttivi, è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/4/1968 n.1404, relative alle distanze minime stabilite a protezione del nastro stradale.

Parcheggio privato :  $P = 1.00$  mq/10 mc di costruzione

Altezza recinzione : hr

hr = 2.50 sul fronte strada;

hr = 3.00 verso i lotti contigui.

Precisazioni.

Sul fronte strada o verso altro spazio pubblico è prevista la recinzione composta da muro pieno fino a 1.20 mt di altezza e da chiusura superiore a giorno (in pietre naturali, elementi prefabbricati o con inferriata metallica verniciata) fino alla massima altezza consentita.

La recinzione verso i lotti contigui può essere realizzata come sopra o, su accordo tra i confinanti, in muratura piena fino all'altezza massima.

Inoltre, quando il carattere dell'azienda lo richieda e il P.A. lo preveda, la recinzione verso il fronte strada o altro spazio pubblico può realizzarsi in muratura piena fino alla massima altezza prescritta.

#### Spazi pubblici : (S)

Il P.A., relativamente ai nuovi insediamenti di carattere industriale e artigianale, deve assicurare una quota minima di superficie non inferiore al 10% dell'intera superficie (riservata a tali insediamenti) da destinare, escluse le sedi viarie, a spazio pubblico o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art.8 D.A. n.2266-U/83.

Inoltre il P.A., nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, deve assicurare, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, ai sensi dello stesso art. e D.A.

#### art. 13 - ZONA Vp : VERDE PRIVATO

##### Generalità e normativa

Trattasi di un'area privata sistemata a giardino al servizio della residenza, che non può classificarsi in zona di completamento e che si è voluto, per queste caratteristiche escludere dalle aree riservate a spazi pubblici (S), individuate nella zona compresa tra il municipio, le scuole elementari e la chiesa parrocchiale, e destinate a identificare in modo inequivocabile il "Centro" del paese.

Per questa zona è prevista la inedificabilità residenziale assoluta. L'A.C. può eccezionalmente concedere la costruzione di fabbricati limitatamente a rimesse attrezzi e simili con l'indice di fabbricabilità fondiario massimo  $I_f \max = 0.001 \text{ mc/mq}$ .

E' consentita la lavorazione, la cura e l'arricchimento delle specie arboree e floreali.

art. 14 - ZONE E : AGRICOLE

Definizione e generalità

Sono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

In analogia alla classificazione e delimitazione già operata nel precedente P.F. si è voluto, pur con qualche differenziazione anche sostanziale (più avanti esplicitata), articolare il territorio agricolo secondo zone a destinazioni d'uso specifiche, in funzione degli obiettivi che l'A.C. si è posta sulla base delle varie analisi di carattere previsionale operate sul territorio e sulle popolazioni; e soprattutto tenendo presenti le tendenze in atto al nuovo sviluppo dell'agricoltura stessa e, nello stesso tempo, la possibilità, anche a lungo termine, di espansione degli abitati e in particolar modo del capoluogo di Masainas.

Secondo quanto sopra la zona agricola è articolata come segue:

Ev AGRICOLA VINCOLATA

E1 : AGRICOLA DI CONSERVAZIONE

E2 : AGRICOLA DI SVILUPPO

E3 : AGRICOLA COSTIERA (comprendente Is Solinas)

art. 15 - ZONA Ev : AGRICOLA VINCOLATA

Generalità e normativa

Sono alcune porzioni di territorio comunale ubicate nell'ambito del capoluogo di Masainas, delimitate nel Piano da zone omogenee edificate o di espansione e da strade esistenti o previste.

In pratica si tratta di aree totalmente disabitate, fin'ora adibite ad usi agro-pastorali, le quali, per la natura stessa del terreno e per la posizione di adiacenza all'abitato, non sono suscettibili di conveniente sfruttamento agricolo ma, per la particolare posizione rispetto al centro abitato, costituiscono una riserva potenziale certa in vista di una futura crescita insediativa.

Per quanto sopra non è ammessa l'edificazione, seppure prefabbricata, sia residenziale che relativa alle opere connesse all'esercizio dell'attività agricola, serre comprese.

E' ammessa la lavorazione dei terreni, il miglioramento colturale e arboreo, l'installazione e l'adeguamento tecnologico degli impianti di irrigazione e trattamento mobili o fissi.

L'indice fondiario massimo ammissibile per opere derogabili secondo le leggi a discrezione dell'A.C. non potrà essere superiore a  $I_f = 0.001$  mc/mq.

## art. 16 - ZONA E1 : AGRICOLA DI CONSERVAZIONE

### Generalità e normativa

E' la zona agricola che si estende contigua al perimetro urbano del capoluogo di Masainas, sul versante Nord-Sud-Ovest, contigua alle Zone Omogenee costituenti il Nucleo Urbano.

E' consentito l'uso del territorio per la seminagione. Non è consentito l'allevamento di bestiame. Non è ammessa la nuova edificazione, ancorché subordinata alla conduzione agricola, così come non consentita la realizzazione di strutture fisse di qualsiasi tipo, eccezion fatta per quelle costituite da impianti tecnologici e dai relativi volumi tecnici.

Non è ammessa la realizzazione di serre e strutture similari aventi considerevole impatto ambientale.

## art. 17 ZONA E2 : AGRICOLA DI SVILUPPO

### Generalità

E' la zona agricola per vocazione, sia per la natura stessa dei terreni che per destinazione tradizionale ormai consolidata ad usi agropastorali; del che ne sono prova gli antichi agglomerati rurali o nuclei minori abitati (zone BE) perfettamente inseriti nell'ambiente.

La zona E2 comprende la parte collinare cespugliata a est dell'abitato di Masainas e la parte pianeggiante, a ovest del paese, lievemente degradante fino al mare, totalmente irrigata con impianto sotterraneo in pressione del Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis che distribuisce l'acqua direttamente alle utenze agricole; già abbastanza infrastrutturata e già ricchissima di aziende agricole organizzate, sia per colture estensive in campo aperto che per colture intensive pregiate in serra protetta (oltre 100 Ha di serre in ferro-vetro già impiantate senza considerare i miglioramenti fondiari approvati e ancora da realizzare); e di aziende zootecniche e di allevamenti in genere.

### Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

A parte la tipologia costruttiva e i materiali impiegati, le aziende recenti hanno una impostazione razionale che non si discosta molto dalla vecchia ma valida concezione, ancor oggi osservabile all'interno delle zone BE.

Esse comprendono, normalmente, le opere e i fabbricati funzionali e gli impianti connessi all'attività agro-pastorale; la residenza del titolare dell'azienda e i locali di appoggio per i lavoratori, concepiti e realizzati chiaramente con sistemi e tecniche attuali.

### Destinazione

- Settori principali :

Colture cerealicole, orticole, viticole, frutticole – serricoltura e ortoflorovivaismo - colture arboree e forestazione - zootecnia e settori complementari - acquacoltura e piscicoltura – attività agroturistiche.

- Opere ammissibili :

Miglioramenti fondiari, agrari e pascoli - opere di irrigazione, trivellazioni, bacini e laghetti collinari - viabilità aziendali, opere di recinzione e fasce frangivento - elettrificazione - fabbricati rurali, macchine e impianti connessi.

Tra i fabbricati rurali e gli impianti connessi all'attività agricola sono previsti :

La residenza (o abitazione) e locali di appoggio per l'imprenditore agricolo e/o per il personale dipendente - silos da foraggio e fienili - ricoveri del bestiame, quali stalle, ovili, porcilaie, pollai e simili - magazzini per materiali, macchine e mezzi tecnici di produzione - serre in ferro-alluminio-vetro, tunnels per colture protette e simili - locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti - stabilimenti sociali di società e cooperative agricole e macchine e impianti tecnici e tecnologici per la raccolta, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli - cantine, oleifici, caseifici etc.- edifici ed opere accessorie per attività di agriturismo, in ottemperanza alle indicazioni del d.A. n° 2266/U del 20 dicembre 1983.

#### Tipi edilizi

Tipologia libera con edifici isolati nel lotto di pertinenza o in aderenza quando esistano dei fabbricati già costruiti sul confine.

#### Interventi ammissibili

Nuove costruzioni o installazioni, modifiche, ampliamenti e ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, manutenzioni, recupero, restauro e risanamento, opere interne.

#### Modalità di intervento

CONC diretta o AUT edilizia.

La CONC è "non onerosa" nei casi stabiliti dall'art.9 L.N .10/77 e successive integrazioni. V. R.E. Cap.5 art.4

Il rilascio della CONC è subordinato, per le aziende zootecniche, alla presentazione, in allegato al progetto, di una relazione tecnica illustrativa relativa alle opere e agli impianti e alle modalità di trattamento, accumulo e smaltimento dei liquami.

#### Superficie minima del lotto edificabile:

La superficie minima di intervento è stabilita in 10.000 mq

#### Indice di fabbricabilità fondiario : If

a) If = 0.03 mc/mq per le residenze;

b) If = 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale;

Le serre i tunnels e strutture similari non vanno soggette a limitazioni di volume, ma solo di superficie coperta (sec la circ. Ass. Agricolt. n. 10975/8I) fino alla misura massima del 50% della superficie del lotto di pertinenza e fino alla superficie massima coperta di 30.000 mq.

E' consentito utilizzare, per le aziende agricole ai fini edificatori e quindi della volumetria ammissibile, anche appezzamenti di terreno non contigui, ricadenti nel territorio comunale, ma che siano al servizio dell' azienda.

A questo riguardo l'U.T. comunale dovrà tenere agli atti apposite planimetrie aggiornate e altre idonee documentazioni.

c)  $If = 0.10 \text{ mc/mq}$  , previo parere del C.C., per attrezzature e impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee quali impianti di depurazione, depositi acqua e torri piezometriche, polveriere etc.

d)  $If = 1.00 \text{ mc/mq}$  previo parere del C.C., per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e simili.

Per interventi con indici  $If$  superiori a quelli sopra indicati, o per interventi con volumi superiori a 3.000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), il rilascio della CONC è subordinata, oltrechè a conforme deliberazione del C.C. al parere favorevole dell'Ass. Reg. EE. LL. Fin. e Urbanistica.

Numero dei Piani fuori terra np.ft.= 1

Sono consentiti i piani interrati o seminterrati secondo quanto disposto per le altre zone omogenee. V. zona B1.

Altezza all'intradosso :  $H_i$

a)  $H_i = 3.50 \text{ mt}$  per le residenze;

b)  $H_i = 3.50 \text{ mt}$  per le opere connesse all'attività agricola;

L'A.C. può consentire altezze maggiori per impianti tecnologici o speciali, o per particolari esigenze aziendali;

d)  $H_i = 6.50 \text{ mt}$  per impianti di interesse pubblico. L'A.C. può consentire altezze maggiori per esigenze particolari.

Distanza (delle aziende agricole) dagli abitati

- Rispetto al capoluogo di MASAINAS:

I fabbricati funzionali di aziende zootecniche devono, di norma, essere ubicati a distanza non inferiore a 1.000 mt dal perimetro urbano(delle zona omogenee escluse le zone E e H).

L'A.C., su parere favorevole della C.E. e dell'Ufficiale Sanitario, può concedere l'ubicazione a distanza minore, ma sempre oltre il raggio dei 500 mt, quando sia dimostrato che la maggior parte

delle aree costituenti l'azienda ricadano entro il raggio predetto (dei 1.000 mt).

- Rispetto alle frazioni di IS FIASCUS, IS SOLINAS, CANNIGONIS

I fabbricati funzionali e le serre devono distare non meno di 100 mt dal perimetro urbano.

Le aziende esistenti entro tale raggio possono essere ampliate fino al 50% della superficie coperta esistente.

I fabbricati delle aziende zootecniche devono distare non meno di 200 mt dal perimetro urbano abitato. Le aziende esistenti possono essere ampliate fino al 50% della superficie coperta quando siano ubicate a distanza maggiore di 100 mt dall'abitato.

- Rispetto ai Nuclei abitati minori (zone BE):

Le aziende agricole e zootecniche e gli ampliamenti delle stesse non devono rispettare alcuna distanza minima (che non siano quelle stabilite dalle norme delle zone BE) rispetto ai perimetri degli abitati suddetti, i quali hanno carattere prettamente rurale.

Distanza tra pareti :  $D1 = 12.00$  mt

Deroghe e precisazioni.

La costruzione in aderenza è consentita solo in caso di edifici già esistenti sul confine.

Tra fabbricati funzionali ubicati nello stesso lotto sono consentite distanze minori nel rispetto del cc.

Gli edifici residenziali devono distare dai fabbricati funzionali nello stesso lotto non meno di 8.00 mt: non meno di 10.00 mt dai ricoveri zootecnici situati sottovento e dalle vasche interrato di accumulo delle deiezioni e liquami; e non meno di 20 mt dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame, situate a valle e sottovento.

Distanza dai confini :  $D2 = 6.00$  mt

Deroga.

E' consentita l'aderenza secondo quanto sopra.

Distanza dal ciglio (o filo) stradale :  $D3c$

- Rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali:

$D3c = 6.00$  mt per le residenze o abitazioni rurali;

$D3c = 12.00$  mt per i fabbricati e opere funzionali.

- Rispetto alle strade statali, provinciali e comunali di comunicazione tra Comuni o tra capoluogo e frazioni o insediamenti produttivi o turistici, è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. n.1404/68 che stabilisce le seguenti distanze minime di edificazione (escluse le recinzioni a giorno e a rete) dal ciglio a protezione del nastro stradale:

$D3c = 30.00$  mt per le strade statali;

D3c = 20.00 mt per le strade provinciali e comunali.

Parcheggio privato : P = 1.00 mq/10 mc di costruzione

Altezza recinzione : hr = 2,20 mt

Deroghe e precisazioni.

Sono consentite le recinzioni sia a giorno che a muro pieno.

L'A.C., sulla base di specifiche esigenze aziendali, può consentire recinzioni a parete piena o a giorno fino all'altezza massima di 3,00 mt.

La recinzione dei terreni coltivati o suscettibili di coltivazione, da eseguirsi a giorno o con rete metallica, autorizzata dall'A.C., non deve avere altezza inferiore a 1.20 mt sul piano di campagna.

Verde privato : alberi a dimora = n.1/120 mq del lotto di pertinenza dell'abitazione rurale.

Viabilità

Le strade di penetrazione agraria, poderali e interpoderali, di collegamento delle aziende alla viabilità pubblica del territorio, devono avere la sede veicolare (o carreggiata) di larghezza non inferiore a 4,00 mt.

art. 18 - ZONA E3 : AGRICOLA COSTIERA (comprendente Is Solinas)

Generalità e normativa

Si confermano gli standard relativi alla zona E2, si prevede inoltre la possibilità di realizzare punti di ristoro così come previsto al citato D.A. n° 2266/U del 20 dicembre 1983.

- If= 0,10 mc/mq – per i punti di ristoro
- H(max)= 3,50 m – per i punti di ristoro

Conclusioni

Dalla analisi delle norme relative alle zone e, così come prescritte dal vigente P.U.C., risulta che non vi sono contrasti con le indicazioni delle direttive per le zone agricole contenute nell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n° 45.

art. 19 – ZONA F : TURISTICA (Insediamenti abitativi di tipo stagionale)

#### Definizione

Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti del tipo prevalentemente stagionale.

#### Generalità e normativa

Occorre meglio specificare che il presente piano di adeguamento e integrazione interviene, per i motivi indicati nella relazione tecnica illustrativa, in modo puntuale sulle zone F turistiche, in ottemperanza alle indicazioni del P.T.P. n° 14 e nel rispetto degli standards così come previsti dal D.A. 2266-U/1983, e dei vincoli di cui all'art. 32 delle norme di attuazione del sopra citato P.T.P.

#### Art. 19/a

Individuazione delle zone F.

Come già indicato nella relazione illustrativa, la zona F viene individuata nell'area a ridosso del monte Sa Perda, con andamento altimetrico variabile (cfr. allegati grafici).

#### Art.19/b

Usi consentiti nella zona F.

Sono consentiti gli usi turistici così come indicati dalla normativa di attuazione del P.T.P. :

- infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;
- strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta.

#### Art. 19/c

Standard relativi alla zona F.

indice di fabbricabilità territoriale (it) =Vol max/Sup.F= 74430/932100

= 0,0798 mc/mq

h max. (intradosso solaio di copertura) = 6,10 ml

rapporto di copertura (rc) = 0,20 mq/mq

Superficie servizi pubblici = 30%

Superficie verde privato = 20%

indice di fabbricabilità fondiaria (if)max = 0,75 mc/mq.

distanza minima dai confini = 5,00 ml

distanza minima dalle strade = 6 ml

Qualora si evidenzino particolari esigenze architettoniche e strutturali, gli standard relativi all'altezza massima e al rapporto di copertura possono essere modificati in sede di approvazione in Consiglio Comunale dei piani di lottizzazione (così come previsto dall'art.20 della L.R. 45/89). Le motivazioni e le nuove proposte dovranno essere giustificate da un adeguato studio di impatto ambientale.

Art. 19/e

Uso turistico delle attrezzature e dei servizi di spiaggia.

L'ambito tipico di individuazione delle attrezzature di spiaggia (chioschi, costruzioni effimere per la ristorazione) è quello indicato nel piano territoriale paesistico come "ambito di conservazione integrale". Sono così classificate quelle aree che, "presentando eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa". In particolare, nell'ambito di cui sopra, sono consentiti i seguenti usi compatibili: "opere di accesso al mare, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici".

Gli standard relativi alle strutture leggere per le funzioni di ristoro (chioschi di spiaggia) sono i seguenti:

- distanza minima reciproca: 150 ml;
- superficie massima zona coperta: 50 mq;
- copertura: piana o a falde inclinate ;
- altezza massima: 3,50 ml.

Le costruzioni di cui sopra devono essere costruite utilizzando tecnologie proprie delle architetture effimere, che garantiscano, in ogni caso, l'assoluta reversibilità dell'intervento. L'ubicazione deve garantire una adeguata distanza dalla battigia: oltre il limite costituito dalla duna primaria è, in ogni caso, vietata la costruzione.

Ogni intervento dovrà essere legittimato da un adeguato studio di compatibilità ambientale.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Di tali aree almeno il 60% devono essere pubbliche.

## art. 20 - ZONE G : SERVIZI GENERALI

### Definizione

Sono le parti del territorio comunale destinate a edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, comunali o sovracomunali quali strutture per l'istruzione secondaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, mercati generali, parchi, depuratori, stazioni di pompaggio dell'acqua, inceneritori e simili.

### Generalità e normativa

Si tratta di aree in parte già destinate (G1, G5, G6) secondo il precedente P.F. e in parte di nuova definizione (G2, G3, G4) nel presente Piano.

Secondo la destinazione e i servizi che le caratterizzano, esse sono così articolate:

- ZONA **G1** : *Scuola media e impianti sportivi.*<sup>11</sup>
- ZONA G2 : Serbatoio acqua potabile.
- ZONA G3 : Depuratore.
- ZONA G4 : Bacini di accumulo acqua irrigua e Stazione di pompaggio.
- ZONA G5 : Parco naturale e attrezzature balneari.
- ZONA G6 : Parco di campeggio e attrezzature balneari.

Qualsiasi intervento in queste zone deve essere *di iniziativa pubblica o di enti preposti e*<sup>12</sup> inerente alla destinazione specifica

E' pertanto vietata la edificazione di fabbricati a scopo residenziale e produttivo; eventuali edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona possono essere soltanto oggetto di manutenzione.

L'indice territoriale massimo è prescritto in  $I_t = 0.01$  mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito P.A. di iniziativa pubblica.

Le zone G1, G5, G6 mantengono inalterate la stessa destinazione, delimitazione e normativa definite nel precedente P.F.

Inoltre le zone G5 e G6 mantengono inalterate le previsioni e la normativa definite nel vigente Studio di Disciplina del territorio per le zone a mare, di cui sono oggetto.

NOTA.

Le zone G5 e G6 sono soggette alle norme di salvaguardia e di tutela delle fasce costiere di cui agli artt. 12 e 13 L.R.n.45/89.

---

<sup>11</sup> [Violazione dell'art. 3 – Zone Omogenee G – D. A. n. 2266/U del 20/12/1983]

<sup>12</sup> [Violazione dell'art. 3 – Zone Omogenee G – D. A. n. 2266/U del 20/12/1983]

## art. 21 - ZONE H : SALVAGUARDIA

### Definizione e Normativa generale

Sono le parti del territorio comunale (non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti per le altre zone omogenee) che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fasce costiere, fasce attorno a specchi d'acqua o lungo corsi d'acqua, fascia di rispetto cimiteriale, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

Nelle zone H è vietata ogni alterazione dello stato di fatto ed ogni nuova costruzione, anche a carattere provvisorio, che non sia funzionale alla destinazione specifica o alle usuali attività agropastorali.

***Qualsiasi intervento deve essere di iniziativa pubblica oppure convenzionato e inerente alla specifica destinazione d'uso della zona, secondo quanto stabilito più avanti***<sup>13</sup>.

Gli edifici esistenti e funzionali all'agricoltura possono essere oggetto di soli interventi conservativi e adeguativi.

E' prescritto l'indice territoriale massimo  $I_t = 0.001$  mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 L. n.765/1967, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Con tale procedura, in caso di zona costiera, possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature e impianti destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici.

Ad integrazione delle presenti norme vedasi il Cap. 1 Sez. B "Tutela dell'ambiente".

Secondo la funzione le zone H sono così articolate:

- H1 : PREGIO AMBIENTALE
- Hc : RISPETTO CIMITERIALE
- Hs : RISPETTO STRADALE
- H2 : FASCIA DI SALVAGUARDIA DELLO STAGNO DI BAIocca
- H3 : FASCIA COLLINARE COSTIERA
- H4 : INTERESSE ARCHEOLOGICO

## art. 22. ZONA H1 : PREGIO AMBIENTALE

### Generalità e normativa

Posta a est dell'abitato di Masainas, alle pendici delle colline prospicienti, è caratterizzata da ampie superfici di boschi naturali, arborati e cespugliati caratteristici della flora locale, e da superfici rimboschite con pini e altre specie arboree. Per essa valgono le norme sopra definite.

---

<sup>13</sup> [Violazione degli artt. 3 e 4 – Zone Omogenee H – D. A. n. 2266/U del 20/12/1983]

#### art. 23 – ZONA Hc : RISPETTO CIMITERIALE

##### Generalità e normativa

In questa zona valgono le vigenti norme di polizia m.(D.P.R. n. 803/75) e il Testo Unico delle Leggi sanitarie, R.D. n. 1265/34 artt. N. 228 e 338 e successive modificazioni.

E' vietato qualsiasi intervento edificatorio, salvo quelli di iniziativa pubblica (nuove costruzioni, ampliamenti, manutenzioni) inerenti alla specifica destinazione.

E' consentita l'utilizzazione delle aree agli usi agricoli; la recinzione dei terreni, del tipo leggero con paletti e rete, è soggetta ad AUT comunale.

#### art. 24 - ZONA Hs : RISPETTO STRADALE

##### Generalità e normativa

E' la fascia latistante alla strada nella quale, a norma del D.I. n. 1404/68 non è consentita l'edificazione, e sulla quale, a norma del R.D. n. 1740/33, è vietato (se non alle distanze regolamentate dall'art. 1) aprire canali, fossi ed escavazioni in genere, piantare alberi, o eseguire altre opere o trasformazioni che possano compromettere la sicurezza stradale.

Vi sono però ammesse di norma, con CONC o AUT comunale:

le opere al servizio della strada e i distributori di carburante con i relativi accessori - i servizi canalizzati o aerei - i canali di interesse pubblico - le aree di sosta - le siepi di altezza inferiore a 2.00 mt piantate a distanza non inferiore a 3.00 mt dal ciglio della strada - le recinzioni leggere con paletti e rete, le opere di sostegno dei terreni di altezza limitata - le cabine elettriche, le centrali telefoniche e simili.

Ai sensi dell'art.4 D.I. n. 1404/68, la larghezza della fascia di inedificazione a protezione del nastro stradale, fuori dai centri abitati ormai consolidati, è la seguente.

C) D3c = 30 mt per strade statali di media importanza, strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede non inferiore a 10.50 mt;

D) D3c = 20 mt per strade provinciali e comunali di interesse locale diverse da quelle di tipo C.

Ai sensi dell'art.5 D.A. n. 2266-U/83, queste fasce di rispetto o distanze minime di edificazione a protezione del nastro stradale devono essere rispettate in tutte le zone omogenee diverse dalla A e B, anche nei riguardi delle strade comunali di interesse locale che abbiano funzione di collegamento tra comuni o tra centro abitato e frazioni o tra centro abitato e insediamenti turistici o produttivi quando la situazione non sia già compromessa.

art. 25 - ZONA H2 : FASCIA DI SALVAGUARDIA DELLO STAGNO DI BAIocca  
- ZONA H3 :FASCIA COLLINARE COSTIERA

Generalità e normativa

Le zone H2 e H3 mantengono inalterate la stessa destinazione, delimitazione e normativa definite nel precedente P.F. e nel vigente Studio di Disciplina del territorio per le zone a mare, di cui sono oggetto; e per il quale la zona H2 è inedificabile, mentre la zona H3 è riservata a infrastrutture pubbliche a servizio della costa.

NOTA.

Queste zone H2 e H3 sono soggette alle norme di salvaguardia e di tutela delle fasce costiere di cui agli artt. 12 e 13 L.R.n.45/89.

art. 26 - ZONA H4 : INTERESSE ARCHEOLOGICO

Generalità e normativa

Sono aree disperse nel territorio comunale, interessate dalla presenza di resti della civiltà nuragica. Si enumerano i seguenti nuraghi: Nuraximesu, su Nuarxi, N.ghe de Sellais, N.ghe Is Fais, N.ghe Sa Reina, N.ghe Cambulas, N.ghe Piras, N.ghe Sa Perda.

Il territorio del comune di Masainas appare ricco di presenze archeologiche (in testimonianza di antiche civiltà dei luoghi) le quali sono però poco conosciute dalla Archeologia ufficiale.

In queste zone è vietata ogni edificazione e le lavorazioni agricole devono compiersi nel rispetto assoluto delle presenze archeologiche note e segnalate e delle eventuali nuove scoperte. Al riguardo vedasi Sez.B Cap.1 art.1.

## art. 27 - SUB-ZONE (S) : SPAZI PUBBLICI

### Generalità e normativa

Secondo la definizione data alla Sez. A art.7a.8. e le precisazioni della Sez.B Cap.2 artt.3/4/5, le aree o Sub-Zone denominate (S) sono riservate per "Spazi Pubblici" destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (con esclusione delle aree destinate alle sedi viarie) ai sensi degli artt.6/7/8 del D.A.EE.LL.Fin.e Urb. n.2266-U/83.

- Per Insediamenti di carattere residenziale, nelle zone omogenee A,B,C, le aree per spazi pubblici sono calcolate sulla base del numero degli abitanti presumibilmente insediabili (insediati o da insediare), dedotto secondo le indicazioni dell'art.4 del D.A. citato.

L'ubicazione deve essere tale da soddisfare in modo razionale le necessità della popolazione a livello di zona e di quartiere.

Salvo quanto diversamente stabilito nelle N.di A. di ciascuna zona omogenea, deve essere assicurata per ogni abitante insediabile, relativamente a comuni di III classe, almeno la dotazione minima di 12.00 mq/ab per Spazi Pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ripartita come appresso specificata~

S1) = 4.00 mq/ab	Aree per l'istruzione.
S2) = 2.00 mq/ab	Aree per attrezzature di interesse comune.
S3) = 5.00 mq/ab	Aree per Sp.Pubbl.attrezz.a parco e per il gioco e lo sport.
S4) = 1.00 mq/ab	Aree per parcheggi pubblici( in aggiunta a quelli previsti dall'art.19 L. n.765/67).

In particolare, relativamente alle zone residenziali consolidate e di completamento A e B del presente Piano, gli Spazi Pubblici sono stati calcolati e individuati graficamente in misura non inferiore alla quantità stabilita dall'art.6 del D.A. citato. Le aree per Spazi Pubblici che non siano di proprietà comunale devono essere rese tali con acquisto bonario o con esproprio a termini di legge.

Relativamente alle zone residenziali di espansione C, le aree per Spazi Pubblici devono essere individuate in sede di studio di P.A. di iniziativa pubblica o privata, in misura non minore della quantità minima per abitante stabilita dal D.A. citato o dalle N.di A. per le zone in oggetto.

Le aree così individuate devono essere cedute in proprietà al Comune.

Nelle zone turistiche F, il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a Spazi Pubblici per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport, e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere rese pubbliche.

L'individuazione delle aree per spazi pubblici deve avvenire in sede di P.A. di iniziativa pubblica o privata.

- Nei nuovi Insediamenti di carattere produttivo, industriale e artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a Spazio Pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. L'individuazione delle aree per Spazi Pubblici deve avvenire in sede di P.A.

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

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

L'individuazione delle aree per Spazi Pubblici deve avvenire in sede di P.A.

#### Destinazione degli Spazi Pubblici

Le aree per Spazi Pubblici sono destinate ad ospitare edifici, impianti e attrezzature per servizi pubblici.

Ai sensi dell'art.6 D.A. n.2266-U~S3 già citato, gli Spazi Pubblici sono classificati, in funzione della specifica destinazione, secondo quanto segue:

S1) = AREE PER L'ISTRUZIONE.

- asilo nido, scuole materne e scuole d'obbligo.

S2) = AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

- Religiose: Edifici per il culto e annessi;

- Culturali e sociali: Edificio culturale e ricreativo, centro civico e sociale, piazza cittadina, biblioteca pubblica, museo, teatro etc.

- Assistenziali: Asilo nido, consultorio, casa di riposo etc.

-Sanitarie: Centro ambulatoriale, pronto soccorso, consultorio;

- Amministrative: Sede dell'Amministrazione Pubblica;

- Pubblici Servizi: Uffici postali e bancari, vigili urbani, farmacia comunale, mercato civico, attrezzature per lo spettacolo, ordine e pubblica sicurezza etc.;

Nota.

Nel caso di edifici pubblici sono ammesse le abitazioni solo per il personale di custodia o di esercizio nell'ambito della stessa area del servizio, ed è obbligo realizzare la dotazione di posteggi e di verde primario.

### S3) = AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT.

- Parco attrezzato urbano o di quartiere, aree attrezzate per il gioco dei bambini, giovani e adulti, aree attrezzate a verde e per la ricreazione e il passatempo, impianti sportivi.

Nota.

Nelle aree destinate parco o verde attrezzato, è obbligo sistemare a verde alberato almeno il 50% dell'area totale.

Nelle aree a parco sono vietate le attrezzature e gli impianti sportivi.

Possono essere consentiti a privati, con CONC o AUT e stipula di una convenzione avente durata limitata, chioschi per giornali, caffè, bibite, gelati e simili, realizzati con strutture precarie.

Con le stesse modalità possono essere consentite le attrezzature per il gioco dei bambini e per la ricreazione insieme con le attrezzature di normale arredo (panchine anche coperte) del parco. Possono anche essere consentiti fabbricati c.s. per il ricovero degli attrezzi necessari per la cura e la pulizia del parco.

Nelle aree destinate ad impianti sportivi, coperti o scoperti, la dotazione di spazi verdi non dovrà essere inferiore al 50% dell'intera area.

### S4) = AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.

Nota.

Le aree riservate a parcheggi pubblici dovranno essere dotate di alberi di medio o alto fusto atti all'ombreggiamento e al riparo. In esse non è consentito nessun tipo di costruzione.

#### Precisazioni

Sulle aree destinate a Spazi Pubblici sono ammessi, fino alla loro acquisizione alla proprietà comunale, soltanto interventi conservativi e manutentivi su eventuali edifici esistenti, con AUT comunale, e le usuali lavorazioni agricole.

L'urbanizzazione delle aree destinate a Spazi Pubblici e la realizzazione dei servizi pubblici sono di competenza esclusiva dell'A.C., salvo i casi di CONC a privati precedentemente detti.

Nella realizzazione di nuovi edifici per servizi pubblici si applicano gli indici di fabbricabilità propria delle zone circostanti o di appartenenza delle aree, salvo la possibilità di deroga prevista dalle leggi per edifici, impianti e attrezzature pubbliche.

## SEZIONE D - NORME E DISPOSIZIONI FINALI

### art. 1 - MANUFATTI E SERVIZI SPECIALI

Sono considerati tali:

- Cabine di distribuzione elettrica - centrali telefoniche - stazioni di servizio con distributori di carburante - cabine idriche di pompaggio - depositi o vasche d'acqua, anche prefabbricati - torri piezometriche e simili.

Questi manufatti sono tutti oggetto di CONC edilizia.

- Cabine di distribuzione elettrica e centrali telefoniche. Possono sorgere entro il perimetro del Centro abitato (zone A+B+C+D+G), fuori di esso in zona E agricola ed entro la fascia di rispetto stradale definita dal D.I. n.1404/68, purché siano ben inserite nell'ambiente e non pregiudichino la visibilità delle strade ai fini della sicurezza.

Al fine del rilascio della CONC, le cabine elettriche e centrali telefoniche non incidono sullo sfruttamento edilizio del fondo e perciò non si computano nè ai fini del calcolo del volume, nè della superficie coperta, nè del rapporto di copertura.

- Stazioni di servizio stradale.

Quando si tratti solo di "distributori di carburanti" con relativi accessori, chioschetto della superficie max. di 4.00 mq e pensiline per il soccorso immediato degli utenti della strada, possono sorgere, oltre che dentro la fascia di rispetto stradale, anche nelle zone A, B, e C, quando siano inquadrati nel P.A. (PL).

Quando invece si tratti di vere e proprie "stazioni di servizio" che comprendano, oltre all'impianto di erogazione dei carburanti e accessori, anche dei fabbricati adibiti ad autolavaggio, riparazione gomme, a punti di ristoro (bar, ristorante, tavola calda, motel etc.) dell'utente della strada, questi possono essere ammesse nelle zone A, B, e anche C se inquadrati in un P.A.(PL), se siano "convenzionati" al rispetto della loro destinazione.

Questi manufatti sono tutti oggetto di CONC.

- Distributori di gas.

Ammessi solo all'esterno del perimetro urbano, nelle fasce laterali delle strade e nel rispetto del DPR del 12//1/1971 n.208. Sono oggetto di CONC.

- Depositi di oli minerali e loro derivati.

Ammessi solo nelle zone produttive D nel rispetto delle leggi vigenti e regolamenti che disciplinano la materia. Sono oggetto di CONC.

- Depositi o vasche d'acqua cabine idriche, stazioni di pompaggio e torri piezometriche.

Sono di competenza specifica del Comune, del Consorzio di Bonifica o del Consorzio acquedotti. Di norma sono inquadrati in Piani o Programmi comunali o sovracomunali e la loro ubicazione è stabilita in posizione di massima sicurezza e con fascia di rispetto attorno.

Sono oggetto di CONC.

## art. 2 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

Si considerano in contrasto con la destinazione di zona:

- I fabbricati rurali sparsi nelle zone residenziali e nelle zone produttive;
- Gli edifici produttivi "incompatibili" esistenti nelle zone aventi carattere residenziale.

Questi edifici, fino alla loro demolizione o conversione ad uso conforme, sono suscettibili soltanto di opere di adeguamento interno e di manutenzione.

In particolare, gli edifici produttivi a carattere artigianale, quando ospitano attività "incompatibili" ma non ritenute moleste, pericolose o inquinanti, possono essere suscettibili di lavori di consolidamento, manutenzione e adeguamento tecnologico e funzionale, ma non di ampliamento, salvo quanto stabilito nel successivo art.3.

## art. 3 - ATTIVITA' MOLESTE E INQUINANTI

### Attività esistenti

Relativamente alle attività produttive (artigianali, etc.) esistenti all'interno del centro abitato (zone A,B,C), il Sindaco, quando, a prescindere dalla compatibilità con la zona, abbia accertato, con i modi e gli strumenti più idonei, il carattere irreversibile della molestia, nocività o pericolosità dell'attività stessa, ne ordina il trasferimento in zona conforme destinata a tali insediamenti produttivi, o a chiusura definitiva.

Il Sindaco stabilisce le modalità e i tempi necessari per il trasferimento dell'attività ritenuta molesta, nociva, pericolosa o inquinante.

A tal fine l'A.C. può adoperarsi per favorire il trasferimento dell'attività molesta o nociva per es. facilitandone la rilocalizzazione, anche provvisoria, in altra zona anche non conforme, oppure favorendone l'assegnazione di altra area o la permuta o, infine, permettendo un uso o riuso edilizio agevolato dell'area o del fabbricato stesso.

Sono considerate attività “incompatibili” (moleste, nocive, pericolose o inquinanti) con le zone a carattere residenziale (A, B, C) e quindi da escludere, nel tempo, e rilocalizzare nelle zone D proprie degli insediamenti produttivi:

- Le officine di carrozzeria, carrozzeria d'auto, verniciatura, falegnameria e simili, per causa degli ingombri e del carattere molesto e inquinante delle lavorazioni;
- Le officine di meccanica d'auto, gommista, elettrauto e simili, per causa degli ingombri alla viabilità e del carattere inquinante dei depositi e degli scarichi.

Queste ultime attività possono permanere nelle zone residenziali quando le esigenze di occupazione di suolo e di parcheggio vengano soddisfatte mediante spazi adeguati (sec. le norme della zona specifica) all'interno dell'area di competenza dell'attività stessa; e le necessità di igiene e di pulizia vengano soddisfatte con mezzi e impianti propri entro i limiti di tollerabilità previsti dalle leggi.

In generale, comunque, gli immobili già adibiti ad attività incompatibili con la destinazione di zona, in attesa o meno di trasferimento, sono suscettibili di soli interventi per opere interne, di manutenzione ordinaria e di consolidamento statico oppure di adeguamento igienico e tecnologico, funzionale alle esigenze di compatibilità, tendente cioè ad eliminare o ridurre le cause di molestia e/o nocività entro i limiti di tollerabilità di legge o stabiliti dall'A.C.; con esclusione, di norma, di qualsiasi intervento di ristrutturazione o di ampliamento.

Quando però siano state rimosse in modo palese le cause di molestia e inquinamento, l'A.C. potrà consentire un "unico" intervento di ampliamento (da documentare negli atti comunali e nella CONC) nel limite massimo del 20% della superficie produttiva coperta esistente purché non si superino i valori massimi dei parametri edilizi della zona di appartenenza.

#### Attività di nuovo impianto

All'interno dei centri abitati (zone A e B) e nelle zone di espansione residenziale, non possono essere costruiti nuovi fabbricati e laboratori industriali e artigianali e depositi commerciali, oppure impiantate nuove attività produttive che siano inammissibili o che, dall'A.C., siano ritenute incompatibili con la destinazione della zona.

Le nuove attività di cui sopra devono essere localizzate nella zona specifica D prevista dal Piano e possono essere attivate solo quando siano fornite sufficienti informazioni, prove e garanzie a riguardo della sicurezza e contro la molestia, nocività e inquinamento, entro i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi e regolamenti vigenti.

In caso di dubbio o contraria certezza il Sindaco nega la CONC alla edificazione del fabbricato produttivo o la licenza di attivazione o di inizio dell'attività.

In ogni caso il Sindaco, quand'anche l'attività produttiva sia ritenuta teoricamente compatibile con la zona, secondo l'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie(R.D. 27/7/1934 n.1265) può, se lo ritenga necessario a ragion veduta e nell'interesse della salute pubblica e dell'ambiente, vietarne l'attivazione o subordinarla a precise cautele e/o garanzie.

#### art. 4 - OPERE ABUSIVE E DIFFORMI (L.R. n.23/1985)

In generale sono abusive le opere e gli insediamenti di carattere edilizio e urbanistico realizzati in assenza della necessaria CONC o AUT comunale o in dif formità totale o parziale da essa. Sono abusivi anche gli usi (o utilizzi) delle opere edilizie o urbanistiche che siano in contrasto con la destinazione della zona o con le indicazioni della CONC relativa.

Gli edifici (o fabbricati) abusivi e/o difformi possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria fino alla demolizione o alla eventuale regolarizzazione in sanatoria, come previsto dalle leggi vigenti.

Le opere e gli edifici eseguiti abusivamente nelle Zone di Salvaguardia non possono essere oggetto neppure di opere interne o di manutenzione ordinaria fino alla loro obbligatoria demolizione.

La materia dell'abusivismo è regolata dalla L.R. n.23 del 11/10/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

#### art. 5 - INTERVENTI (URBANISTICI ED EDILIZI) IN ZONE RISERVATE NEL P.U.C.

- Sulle aree che ricadono in zone riservate dal Piano alla Edilizia Economica e Popolare (L.n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni) sono consentiti, in attesa del P.Z., soltanto eventuali interventi di manutenzione ordinaria o soggetti ad AUT.

In alternativa al P.Z. di iniziativa pubblica l'A.C. può consentire che l'insediamento di edilizia economica e popolare sia realizzato da privati(L. n. 865/71 art.35) mediante "convenzioni" previste dalla L. n.10/77 artt.7/8 e L. n. 457/78 art.32, a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con l'A.C. In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un P.L.

- Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a Piano per gli Insediamenti Produttivi (L. n. 865/71 art.27) sono esclusi, in attesa del P.I.P., interventi edilizi di qualsiasi tipo; sono consentiti solamente interventi di opere interne, di cui alla L.R. n.23/85 art.15, e di manutenzione ordinaria su fabbricati eventualmente esistenti, lavorazioni agricole dei terreni e recinzioni leggere con paletti e rete autorizzate in forma provvisoria.

- Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata, in attesa del P.A. sono consentiti solo interventi di opere interne e di manutenzione ordinaria su fabbricati eventualmente esistenti, lavorazioni agricole dei terreni e recinzioni leggere con paletti e rete autorizzate in forma provvisoria.

## art. 6 – FRAZIONAMENTO DELLE AREE EDIFICABILI O EDIFICATE

Il frazionamento di un'area edificabile è l'operazione con cui l'area stessa viene suddivisa in più lotti autonomamente fabbricabili.

La L. n. 47/985 e la L.R. n.23/85 consentono il controllo dei frazionamenti da parte dell'A.C.(U.T.).

L'A.C., ai sensi dell'art.18 L. n. 47/85 e successive integrazioni (D.L. n. 146/85 art.1), autorizza il frazionamento catastale dei terreni e quindi delle aree edificabili solo dopo attenta valutazione delle implicazioni di ordine urbanistico ed edilizio relative al frazionamento stesso.

In altri termini l'A.C., nell'autorizzare il frazionamento delle aree, deve tener conto delle implicazioni di carattere ambientale, funzionale ed edificatorio e, relativamente a ciascuna zona omogenea e al suo carattere edilizio, deve considerare i tipi edilizi presenti e previsti, il lotto minimo edificabile, l'indice di fabbricabilità, la larghezza della fronte, la profondità e la conformazione geometrica del lotto, i possibili allineamenti, arretramenti e le distanze.

In sintesi, il frazionamento deve essere considerato in funzione del coordinato uso del territorio, del razionale sfruttamento edilizio del suolo e della corretta configurazione del tessuto urbano.

L'A.C. deve attentamente controllare le modifiche indisciplinate del parcellario urbano sia nel senso della divisione che nel senso dell'accorpamento dei terreni.

In particolare non sarà autorizzabile il frazionamento che, in funzione delle previsioni del P.U.C, comporti la suddivisione dell'area in particelle di superficie minore di quella prevista per il lotto minimo edificabile; e così pure il frazionamento di un'area già edificata che sia saturata, secondo il P.U.C, superficialmente e/o volumetricamente o la cui divisione comporti anche particelle di superficie minore del lotto minimo.

In ogni caso, aree già regolarmente frazionate, che siano in contrasto con le previsioni e prescrizioni del P.U.C, possono, su richiesta dell'A.C., essere oggetto di "convenzione" tra proprietari, la quale fornisca garanzie ai fini edificatori.

#### art. 7 - RETTIFICA DEI CONFINI DELLE AREE FABBRICABILI

Il Sindaco, ai sensi della LUN n.1150/1942, ha la facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili, appartenenti ad un determinato comprensorio o comparto, l'invito ad accordarsi sulla modificazione dei confini tra le diverse proprietà quando ciò sia necessario per la razionale attuazione del Piano Urbanistico.

Decorso inutilmente il tempo concesso nell'atto di notifica, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

#### art. 8 - AREE DEMANIALI

Queste aree, quando non abbiano una specifica destinazione pubblica o di uso pubblico, ricevono l'azonamento che meglio corrisponde alla loro dislocazione, funzione ed utilizzazione territoriale (es. E, H etc.).

In ogni caso, su queste aree il Demanio può costruire direttamente qualsiasi opera di propria competenza limitandosi ad acquisire sul progetto delle opere il parere non vincolante dell'A.C. a cui non compete il rilascio di alcun atto autorizzativo (CONC o AUT).

Per taluni interventi non è neppure prevista la comunicazione all'A.C.

Quando invece si tratti di aree demaniali concesse a privati, la compatibilità dell'intervento o delle opere da realizzare viene giudicata dal Demanio, ma il progetto delle opere è soggetto a regolare CONC o AUT da parte dell'A.C. che può negarle nel caso in cui l'opera sia in contrasto con la destinazione di zona.

#### art. 9 - DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' AGRITURISTICA

##### Generalità e opere consentite

L'attività agrituristica è disciplinata dalla L. n.750/1985, dalla L.R. n.32/1986 e dal D.P.G.R. 228/1994

L'attività agrituristica intende promuovere forme idonee di turismo nelle campagne con lo scopo di favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, di incentivare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali, di favorire la tutela dell'ambiente, di valorizzare le tradizioni, le iniziative e i prodotti del mondo rurale e promuovere i rapporti tra la campagna e la città.

Sono considerate agrituristiche le attività di "ricezione e ospitalità" svolte dall'imprenditore agricolo (singolo o associato) in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività agricola che deve comunque rimanere principale.

Rientrano tra tali attività:

- a) La concessione di ospitalità per soggiorno turistico, anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori, limitatamente ad un massimo di 6 camere e 10 persone per l'ospitalità in immobili, e ad un massimo di 5 piazzole e 15 persone per la sosta dei campeggiatori, fatti comunque salvi i limiti e le prescrizioni di cui all'art. 9 del D.P.G.R 288/1994 e succ. integrazioni;
- b) La somministrazione di pasti e bevande prevalentemente prodotti o lavorati nell'azienda agricola;
- c) La vendita diretta di prodotti agricoli o artigianali, provenienti dall'azienda anche in forma associata;
- d) L'organizzazione di attività ricreative e culturali nell'ambito dell'azienda, ivi comprese le attività di turismo equestre e di pesca sportiva;
- e) L'organizzazione di vacanze-lavoro per il tirocinio di addetti ad attività agrituristiche e turistico-sportive.

Ai fini dell'attività agrituristiche sono consentiti:

- f) Il risanamento igienico, il restauro e la ristrutturazione dei fabbricati e locali esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, ambientali e tradizionali, con la realizzazione dei servizi igienici mancanti e delle opere relative all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque e all'allacciamento elettrico;
- g) La realizzazione o il ripristino della viabilità;
- h) La realizzazione di posti di ristoro (bar, ristoranti, tavole calde e annessi) turistico-sportive, e di strutture ricettive, ricreative e ivi compresi anche i recinti e le scuderie per attività di turismo equestre e le aree e le strutture per la pesca sportiva in aziende a indirizzo acquacolturale;
- i) L'allestimento di aree e servizi per piazzole di sosta;
- l) Altre strutture similari.

NOTA.

Per le strutture, fabbricati e impianti, destinati ad attività agrituristiche, valgono le norme di attuazione specifiche della zona nella quale vengono (esercitate) impiantati.

### Domanda di autorizzazione e documentazione relativa.

L'esercizio dell'attività agrituristica è subordinata ad AUT del Sindaco del comune nel cui territorio si intenda esercitare l'attività stessa.

La domanda di AUT deve essere corredata della seguente documentazione:

1) Certificazione (o altra documentazione) dei requisiti degli interessati ai sensi dell'art.2 L.R. n.32/86.

Elaborati del progetto esecutivo ed allegati sec. quanto segue:

2) Corografia in scala 1:10.000 o 1:25.000 con indicazione dell'ubicazione dell'intervento;

3) Planimetrie catastali e sviluppo in scala opportuna (1:1000 o 1:500) dei mappali interessati e delle aree circostanti, indicanti l'ubicazione delle opere e chiari punti e località di riferimento;

4) Stralcio del P.U.C. indicante l'ubicazione delle opere c.s.;

5) Progetto esecutivo particolareggiato delle opere (fabbricati, impianti e accessori) in scala 1:100 interessanti l'attività agrituristica, con allegata planimetria in scala 1:200 o 1:500 indicante la viabilità, la rete di approvvigionamento idrico, l'impianto di scarico, gli allacciamenti elettrici e l'impianto di illuminazione, e le modalità di sistemazione (colture, verde alberato o cespugliato, giochi etc.) della superficie non interessata dalle opere edili e impianti;

6) Relazione tecnica illustrativa indicante le caratteristiche dell'azienda agricola, dell'attività agrituristica da impiantare e degli edifici e delle aree interessate;

7) Altri elaborati o documentazione ritenuta necessaria o richiesta dall'U.T. comunale nella fase istruttoria della domanda o dalla C.E. comunale.

Il Sindaco, ai sensi dell'art.2 L.R. n.32/86 suddetta, provvede sulle domande entro 90 giorni dalla presentazione.

Trascorso tale termine senza pronuncia, la domanda si intende accolta.

Il Sindaco, entro 30 giorni dall'accoglimento della domanda o dalla scadenza, senza pronuncia, del termine previsto, rilascia un'autorizzazione o certificato di "operatore agrituristico" che abilita allo svolgimento dell'attività agrituristica nel rispetto dei limiti e delle modalità stabilite nell'autorizzazione stessa.

Il Sindaco comunica il rilascio dell'autorizzazione all'Assessorato dell'Agricoltura trasmettendo copia della domanda e del certificato di cui sopra.