

NORME URBANISTICHE EDILIZIE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1.

VALIDITA` DELLE NORME

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Zerfaliu per quanto riguarda le zone dell'aggregato urbano, le zone di espansione, la viabilità e le indicazioni di destinazione d'uso del territorio Comunale.

ARTICOLO 2.

CARTOGRAFIA E COMPETENZE

E` sottoposto ai vincoli del Piano Urbanistico Comunale l'aggregato urbano di Zerfaliu le sue zone di espansione e il territorio comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate in scala 1:1000 e 1:2000 per l'aggregato urbano e 1:10000 per il territorio Comunale.

ARTICOLO 3.

ATTUAZIONE

Gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono:

- a) il piano particolareggiato;
- b) il piano di lottizzazione convenzionata;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi;
- d) il piano per l'edilizia economica e popolare;
- e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie;

Gli strumenti di cui ai punti a), b), c), d), sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal presente Piano Urbanistico e nel rispetto della normativa vigente.

ARTICOLO 4.

Il Comune di Zerfaliu è articolato per l'aggregato urbano e per il territorio nell'ambito delle seguenti zone omogenee:

Zona A : Centro storico (oggetto di piano particolareggiato)

Zona B : Sottozona B1 : completamento interno
" B2 : completamento esterno

Zona C : Sottozona C1 : espansione residenziale dell'abitato
" C2 :espansione residenziale regolamentata dal P.Z.

Zona D : Artigianale

Zone S : Servizi : S1 - Istruzione
S2 - Interesse comune
S3 - Gioco, sport, attrezzi
S4 - Parcheggi

Zona H : Di salvaguardia (rispetto cimiteriale e stradale).

Zona E : Agricola :

Sottozone :E1 - Agricola tipica e specializzata

- E1p- Area agricola destinata prevalentemente a prato pascolo.
- E2 - Area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.
- E3 - Area per scopi agricolo-produttivi e residenziali.
- E5 - Agricola marginale.

ARTICOLO 5.

Zona A: Centro storico

E' costituito dagli isolati del vecchio nucleo urbano.

Con concessione diretta sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelli di restauro e risanamento conservativo.

Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le trasformazioni che comportino ampliamento e comunque modifica del volume e della forma dello involucro dell'edificio esistente, sono regolamentate dal Piano attuativo, alle norme del quale si deve fare riferimento per qualunque intervento da effettuarsi in tale zona.

ARTICOLO 6.

Sottozona B1: Completamento interno

Si riferisce agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, nei quali esiste una edilizia in prevalenza unifamiliare a schiera con 1 o 2 piani fuori terra.

Si differenzia dalla Zona A in quanto buona parte delle abitazioni non hanno i caratteri distintivi della vecchia edilizia rurale sarda.

Le poche abitazioni di questa zona che potevano essere comprese nel vecchio nucleo urbano sono state soggette a delle ristrutturazioni le quali, vuoi per i materiali non idonei vuoi per modifiche poco rispettose delle tradizioni costruttive, hanno fatto sì che perdessero qualunque interesse storico.

Indice di fabbricabilità fondiario : non si può superare il limite di 3.00 mc/mq..

Nel caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

DISTANZE TRA EDIFICI E DAI CONFINI

Gli edifici di norma sono sul filo strada e del tipo a schiera.

E` consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che siano risolti architettonicamente i risvolti di prospetto con gli edifici adiacenti.

Le costruzioni di norma sono sul confine di proprietà.

In caso di arretramento dal confine la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a ml. 8.00.

Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo inedificato del vicino a distanza superiore o uguale a mt. 4.00, sono ammessi distacchi fra gli edifici fino ad un minimo di mt. 5.00 quando le fronti prospettanti siano cieche.

Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo inedificato del vicino a distanza superiore o uguale a mt. 2.50.

Nelle aree edificabili o risultanti libere in seguito a demolizione contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza non inferiore a mt. 20.00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

In tale zona si prevede che i fabbricati accessori possano essere posizionati ad una distanza di 3.00 ml. dal fabbricato principale.

ALTEZZA DI EDIFICAZIONE

L'altezza degli edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non maggiore di mt. 7.50 misurata sul lato a monte.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie che rientrino nell'indice di fabbricabilità e non superino l'altezza di mt. 2.80.

ELEMENTI ARCHITETTONICI D'ARREDO

I particolari costruttivi, gli intonaci, le tinteggiature e in generale tutte le finiture esterne d'arredo dovranno essere tali da inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Gli elementi architettonici d'arredo consigliati sono quelli presenti nelle tipologie tradizionali (cornicioni di coronamento, cornici marcapiano, zoccolature di base, incorniciature di vani porte o finestre, finestre e aperture in genere non superiori alle medie del vicinato).

Sono vietati, perchè in contrasto con le caratteristiche architettoniche degli edifici tradizionali : le coperture piane e quelle inclinate in cemento amianto o materiali similari; balconi, pensiline e rientranze prospicienti il fronte stradale; gli infissi metallici nei colori alluminio e bronzo; le recinzioni a giorno; i placcaggi, i rivestimenti ceramici; gli intonaci sintetici granulari; i trattamenti superficiali non tradizionali come i graffiati, spatalati, i falsi rustici e simili.

Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a tetto formato da due falde concorrenti in un colmo o a padiglione nelle soluzioni d'angolo.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con tegole laterizie.

E` consentita la copertura a terrazzo piano per un massimo del 20% della superficie coperta totale, purchè non prospiciente il fronte stradale.

Gli intonaci saranno fratazzati normali nel modo tradizionale.

Le tinteggiature saranno scelte nella gamma cromatica delle terre (con esclusione del bianco).

Si invitano i privati cittadini ad eseguire i paramenti esterni delle abitazioni così come previsto nei progetti presentati all'approvazione.

Se tali lavori non verranno eseguiti, nei tempi consentiti dalla validità della concessione edilizia , potra costituire motivo per diniego di eventuali proroghe di concessione edilizia.

Nell' ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine.

Sono ammessi fabbricati per abitazioni, uffici e negozi, nonchè laboratori artigiani non molesti; si fa divieto di installazioni industriali.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a un mq. ogni 10 mc. di costruzione.

INDICE DI COPERTURA

Il massimo rapporto di copertura sarà di 3/5.

ARTICOLO 7

Sottozona B2 : completamento esterno dell'aggregato urbano.

La zona interessa gli isolati recenti già definiti negli allineamenti stradali.

Per l'edificazione si avrà un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 3.00 mc/mq.

L'altezza degli edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non maggiore di mt. 7.50 misurata sul lato a monte.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà.

In caso di arretramento valgono le norme dell'articolo precedente.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari ad 1 mq. per ogni 10.00 mc. di costruzione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino negli indici di fabbricabilità e non superino l'altezza di mt. 2.80.

Il massimo rapporto di copertura sarà di 1/2.

Nei settori non dotati di urbanizzazione primaria nei quali non vi sia una viabilità definita si prescrivono interventi coordinati estesi ad almeno un intero isolato e l'intervento avverrà con l'obbligo da parte degli interessati di eseguire direttamente le opere mancanti con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune ai sensi dell'art. 11 della legge 10/1977.

Nel caso di interventi coordinati dovranno essere assicurate le dotazioni minime previste dal citato decreto n. 2266/U, detratti i fabbisogni già soddisfatti riferiti all'intera zona omogenea.

In ogni caso sarà prevista l'area per parcheggio nella misura minima di 1 mq. per ogni abitante.

ARTICOLO 8

In tutte le zone omogenee diverse dalla B2 ove si ravisassero gli estremi per l'applicazione, è obbligatorio il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. del 01.04.1968 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale con le eccezioni previste dalle norme regionali.

Dovranno essere inoltre rispettate le distanze riportate nel D.L. 30 Aprile 1992, n. 285, D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 e D.P.R. 26 Aprile 1993, n. 147.

ARTICOLO 9.

Sottozona C1 : di espansione residenziale dell'abitato.

E` destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari piani di lottizzazione; in tal senso l'edificazione è consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti dalla legge.

La superficie minima di un terreno lottizzabile dovrà essere di 5.000 mq; in essa devono essere definite le aree per i lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta.

La ripartizione degli standards sarà effettuata nel seguente modo: 6% per l'istruzione, 3% per l'interesse comune, 7% per gli spazi pubblici ed attrezzati, 2% per il parcheggio. Tali percentuali sono riferite alla superficie totale dell'intervento.

L'indice di fabbricabilità territoriale sarà di 1.00 mc/mq..

Il volume deve essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'art. 4 del Decreto Assessore all'Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare mt. 7.50 da misurare sul lato a monte.

Nel caso di edifici su pilotis è consentita una maggiore altezza di mt. 2.50.

La distanza minima dal filo stradale sarà di mt. 4.00.

Le costruzioni di norma raggiungono il confine di proprietà.

In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso a mt. 8.00.

Potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo inedificato del vicino a distanza non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, comunque a distanza non inferiore a mt. 4.00.

Sono ammessi distacchi inferiori fra fabbricati fino ad un minimo di mt. 6.00 quando le fronti prospettanti siano cieche.

Sono ammesse costruzioni a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee, con fronti del tipo binato o isolato.

Il lotto minimo nelle costruzioni a schiera è di mq. 195, e nelle case binate o singole di mq. 500.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 2/5.

Oltre alle residenze sono ammessi laboratori artigiani non molesti ed uffici.

Per ogni nuovo edificio, nell'area di pertinenza del lotto, saranno predisposte idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione.

E' obbligatoria la sistemazione a verde degli spazi, di pertinenza degli edifici non utilizzati.

Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne non potranno avere altezze maggiori di mt. 2.50.

Le recinzioni a strada potranno avere anche altezza di mt. 2,50 secondo l'uso tradizionale con piccole aperture verso la corte antistante la casa.

Dovranno però essere studiate in modo unitario in relazione alla sistemazione delle aree circostanti.

Non sono ammesse costruzioni di servizio all'interno del lotto staccate dall'edificio principale.

ARTICOLO 10.

Sottozona C2 : Aree comprese nel Piano di Zona per l'edilizia economico popolare o in piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Si applicano le norme specifiche che verranno allegate al piano di zona e a quelle varianti o modifiche regolarmente approvate che si intendono qui integralmente riportate.

Gli indici adottati per la Zona C1 saranno di norma valori limite anche per questa zona.

ARTICOLO 11.

Zona D : Artigianale

Comprende le parti del territorio destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali, laboratori, depositi ed attrezzature di servizio in generale.

Per l'edificazione, a norma dell'art. 3 della L.R. 1 Luglio 1991, n. 20, è obbligatoria la predisposizione di piano attuativo.

La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10%
- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale la superficie da destinare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore all'80% della superficie calpestabile degli edifici previsti.

Nei lotti oltre agli edifici ed agli impianti di carattere industriale ed artigianale sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

Non sono consentiti edifici di abitazione con eccezione dei locali indispensabili per il proprietario od il personale di custodia; per tale utilizzo può essere destinato il 10% del volume costruibile.

Il comparto minimo per gli interventi lottizzatori dovrà essere di 5000 mq.

L'edificazione del singolo lotto deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria 3.00 mc/mq;
- rapporto di copertura 2/3;
- altezza massima mt. 8.00 eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori;
- distanze : a) mt. 5.00 dai confini e dal filo stradale o dalla fascia di rispetto;

b) mt. 10.00 tra pareti di edifici antistanti;

La distanza minima fra pareti finestrate non può comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

L'area per parcheggio dovrà essere prevista nella misura minima di 1.00 mq per ogni 10 mc di costruzione.

ARTICOLO 12.

Zona E : Agricola

Comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'orticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in :

- 0.03 mc/mq per le residenze;
- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma
- 0.01 per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1.00; tali superfici possono essere raggiunte anche mediante accorpamento di più corpi aziendali.

La norma del precedente capoverso è valida per tutti i tipi di edifici comprese le residenze.

Nel caso di fondo di dimensioni inferiori a quelle minime stabiliti, l'Amministrazione comunale consentirà la costruzione dei volumi necessari per le opere connesse alla conduzione agricola zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali silos, serre e simili.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque con volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessore Regionale degli Enti locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, parere che dovrà essere espresso entro 30 gg. dal ricevimento della pratica.

L'altezza dei fabbricati ad uso di residenza non potrà superare i ml. 7.00.

Per le residenze, i locali accessori, deposito attrezzi, centrali di pompaggio etc., di pertinenza del fondo valgono le seguenti distanze: o in aderenza o a ml. 5.00 dai confini, ml. 10.00 tra corpi di fabbrica anche ciechi.

Per tutti i fabbricati di qualsiasi tipo e per gli impianti è obbligatorio il rispetto della distanza dal ciglio stradale prescritta dal D.M. 1 aprile 1968.

La distanza minima dal confine di strade statali e provinciali a due corsie di marcia è di mt. 30, dal confine di strade comunali e locali è di mt. 20.

Nelle zone E possono essere redatti piani di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria, ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia.

Questi piani, nel rispetto delle norme generali relative alla zona potranno adottare soluzioni e normative speciali purchè inquadrate in modo organico nel contesto della zona. Saranno comunque soggetti alle norme di cui al successivo art. 20

RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti in zona agricola sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento purchè i volumi complessivi dei fabbricati esistenti ed ampliati non eccedano quelli massimi consentiti.

E' ammessa altresì, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, dovrà essere una di quelle ammesse per i fabbricati in zona agricola.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootechnici intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà.

Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli, 200 mt. per bovini, ovicaprini ed equini dal limite delle zone territoriali A, B, C, S.

I fabbricati per allevamenti zootechnici dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore ad 1/5.

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro industriale verranno ubicati preferibilmente nella sottozona E3 individuata nella zona centrale del territorio comunale. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente P.U.C.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare 1/5 dell'area di pertinenza. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1937, n. 1497.

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° Aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 31 Agosto 1978, n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per dotare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nel caso di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti consentiti dal paragrafo precedente "restauro ed ampliamento" in area agricola adiacente di superficie minima anche inferiore ad Ha 1.00.

SMALTIMENTO DEI REFLUI

Le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento.

Per lo smaltimento dei reflui si dovrà far riferimento alle prescrizioni della Legge 10 Maggio 1976, n. 319 e relativa circolare di attuazione, al decreto dell'Assessore Difesa dell'Ambiente n. 550-81 del 4 Dicembre 1981 e n. 186-84 del 20 Giugno 1984.

Tale adeguamento dovrà avvenire, anche per le abitazioni esistenti entro due anni dall'entrata in vigore del presente P.U.C.

Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootechnici dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Nelle zone classificate di bonifica dovranno essere altresì rispettate le prescrizioni del Consorzio di Bonifica del Campidano di Oristano.

AGRITURISMO

E` consentito nelle zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootechnica.

Le aziende agrituristiche sono quelle i cui conduttori fanno parte dell'elenco regionale degli operatori agrituristicci e come tali sono soggetti al disposto della L.R. del 20 Giugno 1986, n. 32.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro per tale destinazione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore ad ha 3.00.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie , a non frazionare una superficie inferiore ad ha 3.00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

PUNTI DI RISTORO

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, l'indice fondiario massimo è stabilito in 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

Per punti di ristoro devono intendersi: bar, ristoranti e tavole calde, cui possono essere annesse purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di Ha 3.00 .

Nel caso in cui il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, và aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI IN ZONA RURALE

Nel territorio del Comune di Zerfaliu non esiste una tradizione locale consolidata né un patrimonio storico ambientale rurale da salvaguardare; pur tuttavia le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni da eseguirsi in zona agricola, conformemente a quanto disposto nel D.P.G.R. 228/94 art. 8 comma 4, dovranno rispettare le seguenti indicazioni.

La tipologia consigliata é quella tradizionale con volumetrie semplici, muratura portante e copertura a tetto.

L'altezza massima di edificazione consentita é di ml. 7.00 eccettuati volumi tecnici che possono raggiungere quote superiori.

Gli elementi architettonici di arredo consigliati sono quelli presenti nelle tipologie tradizionali.

Sono vietate le coperture piane, in cemento amianto o materiali similari; i rivestimenti ceramici; i placcaggi; gli intonaci sintetici ed i rivestimenti plastici come graffiati, spatalati e simili.

Le coperture in cemento amianto o materiali similari sono consentite solo nel caso di fienili o volumi tecnici in generale.

Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a tetto formato da due falde concorrenti in un colmo o a padiglione nelle soluzioni d'angolo.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole laterizie.

Gli intonaci saranno fratazzati normali nel modo tradizionale.

Le tinteggiature saranno scelte nelle gamma cromatica delle terre.

ARTICOLO 13.

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Conformemente a quanto disposto dal D.P.G.R. del 3 Agosto 1994, n. 228 sono individuate nella zona agricola del Comune di Zerfaliu le seguenti sottozone:

E1 : Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

E1p : Aree utilizzate come seminativo estensivo e prato pascolo.

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

E3 : Aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

E5 : Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

Tale suddivisione, riportata in apposita cartografia, è stata adottata a seguito di attenta valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche ed agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale.

La zona E3 è per buona parte della sua estensione, di proprietà comunale, essendo servita da una strada comunale che la delimita sul lato est ben si presta ad insediamenti-agricoli produttivi e di allevamento.

Per incentivare la concentrazione delle attività di allevamento in tale area ed al contempo per facilitare l'allontanamento dal centro abitato delle attività esistenti l'Amministrazione Comunale concede l'utilizzo di tali aree normate da apposita convenzione e prevede che, conformemente a quanto previsto per le sottozone E3, vi si possano localizzare anche delle residenze.

Gli indici edilizi e le distanze indicate per la zona Agricola valgono anche per le sottozone.

ARTICOLO 14.

Zone S : Servizi

Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati ai servizi quali strutture per l'istruzione, i beni culturali, zone di interesse artistico ed archeologico, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

L'indice territoriale massimo è stabilito in 0.01 mc/mq. con possibilità d'incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

La zona S è suddivisa in varie sottozone a seconda della destinazione di utilizzo prevalente:

Sottozona S1: Istruzione

- " S2: Interesse comune
- " S3: Gioco, sport e attrezzature
- " S4: Parcheggi

ARTICOLO 15.

Zona H : Di salvaguardia

Sono le parti del territorio che rivestono particolare pregio archeologico, nonchè le aree comprese nelle distanze di rispetto dal cimitero, dalle opere igieniche come il depuratore fognario e delle strade Provinciali e Comunali.

In esse è prescritto l'indice fondiario massimo di 0.001 mc/mq. con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della L. 6.8.1967 n° 765 per gli edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Le aree che individuano e delimitano zone di particolare pregio archeologico sono soggette alla normativa prevista dalla Legge 1 Giugno 1939, n. 1089.

ARTICOLO 16.

Zone sottoposte a vincolo paesaggistico

Nella tavola di pianificazione del territorio comunale è individuata la fascia del territorio a distanza inferiore ai 150 mt. dal fiume Tirso.

Tale zona, conformemente al disposto della Legge 8 Agosto

1985, n. 431, è sottoposta a vincolo paesaggistico e come tale assoggettata alle norme previste dalla Legge 29 Giugno 1939, n. 1497.

Nel territorio del comune vi sono altre due zone che posseggono risorse morfologiche e pedologiche rilevanti (sono così definite nel piano per attività estrattive in base alla L.R. n. 30 del 7 Giugno 1986 art. 4 comma 6) :

- a) i terreni delle alluvioni recenti "Bennaxi" individuati con la sottozona E2
- b) i terreni più a Nord nel territorio comunale in cui vi è ancora una buona presenza di macchia mediterranea individuati con la sottozona E5.

Altre zone sottoposte a vincolo sono quelle indicate nella carta della vulnerabilità idrogeologica ed ambientale.

ARTICOLO 17.

Attività di cava

Le attività di cava esistenti sono riportate nella tavola di utilizzo dei suoli ed hanno già ottemperato a quanto disposto dalla L.R. n. 30 del 7 Giugno 1989.

Le aperture di nuove attività estrattive dovranno assoggettarsi alla normativa della legge precedentemente citata e sono consentite su tutte le sottozone E1p . Il territorio comunale risulta libero da vincoli, per buona parte della sua estensione, anche nel piano regionale delle attività estrattive.

Le nuove attività di cava sono sconsigliate nelle sottozone E1 ed E3. Sono vietate nelle sottozone E2 ed E5, nelle zone H e nella fascia di rispetto del fiume Tirso.

ARTICOLO 18.

Viabilità nel territorio

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- a) viabilità principale d'interesse intercomunale con larghezza minima di ml. 12.00.
- b) viabilità secondaria con larghezza minima di ml. 9.00.
- c) viabilità di servizio e penetrazione ai fondi con larghezza minima di ml. 6.00.

ARTICOLO 19.

Viabilità degli insediamenti

Per i nuovi allineamenti nelle zone B1 del centro urbano dovranno essere rispettati quelli riportati nella cartografia di piano e quelli forniti dall'Ufficio tecnico comunale, previo parere della C.E.

Per i nuovi allineamenti nelle zone B2 del centro urbano sono previste sezioni stradali minime di ml. 8.00.

Nelle zone C di nuova espansione le sezioni stradali minime saranno di ml. 10,00 per la viabilità principale, e di ml. 8,00 per la viabilità secondaria.

Nella zona D le sezioni stradali minime saranno di ml. 10.00 per la viabilità principale e' di ml. 6 per strade di accesso ai singoli lotti.

ARTICOLO 20..

Norme e procedure di compatibilità ambientale

I progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, nonchè le attività estrattive o di piccola industria, che possano incidere sul territorio dovranno essere corredati di volta in volta di opportuni elaborati che permettano di misurare il grado di compatibilità ambientale dell'intervento proposto.

Gli elaborati presentati saranno oggetto di attento esame da parte dell'Amministrazione Comunale che verificherà la compatibilità con gli elementi bio-fisici caratterizzanti il territorio e suggerirà eventuali correzioni al progetto prima di consentirne l'attuazione.

I progetti di trasformazione urbanistica e territoriale dovranno inoltre rispettare tutte le disposizioni vigenti riguardanti la tutela dell'ambiente e del territorio .

Tali interventi dovranno ottemperare a tutte le disposizioni contenute nel presente P.U.C. e soprattutto tener conto dei vincoli indicati nella carta della vulnerabilità idrogeologica ed ambientale, delle indicazioni contenute nella tavola di zonizzazione del territorio comunale e delle norme previste dal precedente art. 16.

Le autorizzazioni edilizie da rilasciarsi nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico saranno concesse a norma dell'art. 7 della Legge 29 Giugno 1939, n. 1497.

Per ognuna delle zone omogenee previste nel P.U.C. si riportano qui di seguito i criteri che verranno seguiti per misurare la compatibilità ambientale e gli eventuali elaborati suppletivi da allegare ai progetti.

ZONA A

Il centro storico, come già detto è sottoposto, alle norme del Piano Particolareggiato.

Nella zona A non sono ammessi progetti di trasformazione urbanistica e territoriale.

Le tipologie costruttive sono normate nel piano attuativo.

Non si richiedono elaborati suppletivi per la verifica di compatibilità ambientale.

ZONE B

Anche in questa zona non sono ammessi progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ma esclusivamente concessioni ed autorizzazioni edilizie relative a singoli fabbricati.

Le norme di attuazione consentono esclusivamente la costruzione di fabbricati non in contrasto per tipologia e dimensioni con quelli esistenti.

Non sono richiesti particolari elaborati per la verifica di compatibilità ambientale.

ZONE C

Nelle zone di espansione dell'abitato sono necessari progetti di lottizzazione che danno luogo ad una trasformazione urbanistica e territoriale.

Le norme di attuazione delle zone C prevedono dei vincoli atti a scongiurare la possibilità di costruzioni in contrasto coi fabbricati al contorno.

Ai progetti di lottizzazione dovranno comunque essere allegate delle tavole di simulazione grafica e prospettica dell'intervento proposto tali da consentire una corretta verifica di compatibilità ambientale.

In tali tavole dovranno essere riportati anche i volumi dei fabbricati vicini esistenti per poterli facilmente confrontare con quelli proposti in progetto.

ZONA D

Per l'edificazione in zona artigianale è obbligatoria la predisposizione di piano attuativo che comporta trasformazione urbanistica e territoriale.

Anche in questo caso dovranno essere allegate delle simulazioni grafiche e prospettiche dell'intervento proposto.

I vincoli imposti dalle norme di attuazione della zona D potranno non essere sufficienti a garantire una positiva verifica di compatibilità ambientale.

Sarà opportuno prevedere o la schermatura dei fabbricati con essenze arboree scelte fra quelle della flora locale o interventi similari atti a rendere compatibili i fabbricati proposti con gli elementi caratterizzanti il territorio circostante.

Nel caso di attività artigianali che possano comportare inquinamenti di altro tipo oltre a quello visivo, dovrà essere predisposto uno studio completo di impatto ambientale che evidenzi l'effetto delle attività svolte sulle qualità fisiche del territorio (assetto idrogeologico, idrologico e condizioni climatiche), sulla qualità dell'aria, sulla qualità dell'acqua, sulla produzione agricola circostante, che consideri la possibilità di schermare eventuali rumori molesti e che in definitiva tenga conto di qualunque elemento possa essere influenzato dall'attività proposta.

ZONE S

Le zone S possono essere edificate con concessione diretta o essere oggetto di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Anche in questo caso dovranno essere presentate delle tavole di simulazione grafica dell'intervento proposto. (Si faccia riferimento alle norme di compatibilità delle zone C)

ZONE E

Nel caso di richiesta di concessione diretta all'interno delle zone E non sono necessari elaborati aggiuntivi.

Si ritiene che i vincoli imposti dalle norme di attuazione siano sufficienti a garantire il corretto inserimento del fabbricato proposto nell'ambiente circostante.

Fanno eccezione le sottozone E2, E5 e la fascia di 150 ml dal Tirso.

Per queste zone dovranno essere presentati appositi elaborati grafici similmente a quanto previsto per le zone C ed S.

Dovranno inoltre essere tenute in debito conto le indicazioni riportate nella tavola di vulnerabilità idrogeologica ed ambientale.

Per interventi con volumi superiori ai 3000 mc , o con numero di addetti superiori alle 20 unità , o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altre specie), in qualunque parte del territorio comunale vengano ubicati, dovrà essere predisposto studio di impatto ambientale così come descritto per la zona D per le attività che possono generare inquinamento.

Il progettista.