

## **PARTE I - GENERALITA'**

### **Art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE.**

Le presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Territoriale Paesistico n. 12 della Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci, completano ed integrano quelle del Regolamento edilizio; esse sono valide in tutto il territorio comunale.

In tutti gli interventi di qualsiasi natura e consistenza da operarsi sull'intero territorio comunale devono essere osservate le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona omogenea secondo la suddivisione del territorio operata dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

Ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente;
- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del Testo Unico n. 1755/1933;
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- le opere relative alle attività estrattive di cava di cui alla L.R. 30/89.

### **Art. 2 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTRICO COMUNALE.**

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo decennale;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'individuazione delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti esistenti o programmati la dotazione minima ed inderogabile di impianti, attrezzature e servizi pubblici;
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;

f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa;

g) la perimetrazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a particolari vincoli e misure di salvaguardia per la tutela dei beni archeologici, storico-artistici, ambientali e delle risorse territoriali di qualsiasi genere e le specifiche prescrizioni d'uso;

h) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientali;

i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;

l) gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati sulla base dei fabbisogni accertati e delle prevedibili risorse;

m) la individuazione delle aree destinate a residenze, ad attività produttive e agricole, a servizi.

### **Art. 3 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.**

Il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n.12 è articolato in tre parti:

- \* Parte A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO;
- \* Parte B - CARTOGRAFIA TEMATICA;
- \* Parte C - PROGETTO URBANISTICO.

Oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione indicate come elaborato n. C.7, ogni singola parte è composta dai seguenti altri elaborati:

#### \* **Parte A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO:**

##### **A.1 - Relazione analitica sullo stato di fatto,**

che contiene una descrizione dettagliata del territorio comunale sotto gli aspetti più significativi con i dettagli informativi e specificativi a corredo della cartografia dell'analisi dello stato di fatto;

##### **A.2 - Carta dello stato di fatto del territorio comunale - planimetria sc. 1:10000,**

di inquadramento territoriale con gli elementi più significativi presenti nel territorio;

##### **A.3 - Carta del centro urbano con la pianificazione vigente - planimetria sc. 1:2000,**

con la delimitazione delle diverse zone omogenee;

##### **A.4 - Carta delle emergenze storico culturali e ambientali - planimetria sc. 1:10.000,**

con individuazione dei diversi beni suddivisi e classificati per categorie;

##### **A.5 - Carta dello stato di fatto del Centro ETFAS dell'azienda Lixius -**

planimetria sc. 1:4.000, con individuazione di tutti le attività produttive

(i poteri) presistenti all'approvazione del piano;

- A.6 - Carta dei vincoli esistenti sul territorio** - planimetria sc. 1:10.000,  
Ambiti di pianificazione delle attività estrattive di cava (L.R. 30/89);
- A.7 - Ambiti di tutela del Piano Territoriale Paesistico n.12** - planimetria sc. 1:10.000,  
con i necessari adattamenti cartografici;
- A.8 - Carta delle infrastrutture di trasporto del territorio** - planimetria sc. 1:10.000,  
con individuazione della viabilità e dello stato di efficienza della medesima;
- A.9 - Carta delle infrastrutture tecnologiche del territorio** - planimetria sc. 1:10.000,  
con gli schemi delle principali infrastrutture;
- A.10 - Carta delle reti tecnologiche urbane** - planimetrie sc. 1:2000,  
con gli schemi delle principali servizi in rete;
- A.11- Carta delle attività produttive insediate nel territorio** – sc. 1:2000  
con l'indicazione delle attività produttive presenti nel territorio urbano (le principali attività produttive presenti nel territorio extraurbano sono indicate nella carta A.5)

\* **Parte B - ANALISI DELLO STATO DI FATTO** - (redatta da d.ssa Monica Mura);

- B.1 - Relazione sulla cartografia tematica;**
- B.2 - Carta geologica** - planimetria sc. 1:10000;
- B.3 - Carta geomorfologica e delle valenze morfologiche** - planimetria sc. 1:10000;
- B.4 - Carta dell'acclività** - planimetria sc. 1:10000;
- B.5 - Carta dell'uso reale del suolo comprese le attività estrattive** - planimetria sc. 1:10000;
- B.6 - Carta delle unità idrogeologiche e delle emergenze idriche** - planimetria sc. 1:10000;
- B.7 - Carta delle unità di paesaggio** - planimetria sc. 1:10000;
- B.8 - Carta di vulnerabilità geo-ambientale per erosione** - planimetria sc. 1:10000;
- B.9 - Carta di vulnerabilità geo-ambientale per infiltrazione** - planimetria sc. 1:10000;
- B.10 - Carta del rischio** - planimetria sc. 1:10000;

\* **Parte C - PROGETTO URBANISTICO;**

- C.1 - Relazione sui criteri informativi del piano;**
- C.2 - Relazione geologica** - (redatta da d.ssa Monica Mura);
- C.3 - Relazione geotecnica** - (redatta da d.ssa Monica Mura);
- C.4 - Relazione integrativa per l'adeguamento del PUC alle norme e previsioni del P.T.P.;**
- C.5 - Carta della pianificazione del territorio comunale** - planimetria sc. 1:10000,  
con la zonizzazione, le previsioni di piano e le principali infrastrutture;
- C.6 - Carta della pianificazione del territorio urbano** - planimetria sc. 1:2000,  
con la zonizzazione e le previsioni di piano;

## **C.7 - Norme tecniche di attuazione.**

### **Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.**

Gli interventi così come definiti nell'art. 1 potranno essere attuati nel contesto del Piano Urbanistico Comunale in modo diretto o in modo indiretto.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale
- la semplice autorizzazione del Sindaco
- la concessione ad edificare.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione é subordinato per legge o per prescrizione di Piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo.

Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal Regolamento Edilizio Comunale; le presenti norme di attuazione stabiliscono invece, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, per ciascuna zona omogenea dell'abitato, quali interventi sono ammessi e quali sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo preliminare.

## **PARTE II - ZONIZZAZIONE.**

### **Art. 5 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.**

Il territorio del COMUNE DI NURAGUS risulta diviso nelle seguenti zone omogenee:

- ZONA A: CENTRO STORICO  
costituito dal nucleo abitato storico.
- ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE  
costituito in parte da tessuto urbano storico con edilizia recente e in parte da tessuto urbano recente.
- ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE
- ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE
- ZONA E: AGRICOLA
  - Sottozona E1 Caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata destinata prevalentemente all'agricoltura intensiva, estensiva e a pascolo.
  - Sottozona E2 Con funzione agricolo produttiva destinata prevalentemente

- a sistemazioni idraulico agrarie, a pascolo controllato e al bosco produttivo.
- Sottozona E4 Centro agricolo di Lixius.
- Sottozona E5 Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
- ZONA G: SERVIZI GENERALI
- ZONA H: SALVAGUARDIA
  - Sottozona H1 Fascia di rispetto cimiteriale.
  - Sottozona H2 Fascia di rispetto dai depuratori.
  - Sottozona H3 Fasce a protezione del nastro stradale.
  - Sottozona H4 Fascia a protezione dell'abitato o di salvaguardia ambientale e paesaggistica.
  - Sottozona H5 Salvaguardia archeologica.
  - Sottozona H6 Fascia di tutela paesaggistica sul lago

#### **Art. 6 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI.**

Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, di stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, macelli e depositi all'aperto.

E' consentita invece la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse quali banche, uffici, studi professionali, alberghi, ristoranti, locali cinematografici e di spettacolo, luoghi di divertimento e svago, negozi, pubblici esercizi, supermercati e simili.

E' altresì consentita l'edificazione di autorimesse e magazzini; saranno ammessi i locali per lo svolgimento dell'attività artigianale purchè contenuti entro il limite di mq. 100 di superficie netta quando questa risulti non molesta e tale da non recare pregiudizio all'igiene ed al decoro delle abitazioni circostanti.

La nuova edificazione, di superfici nette superiori ai mq. 60, è però subordinata alla dotazione di aree sufficienti, anche di proprietà privata ma accessibili al pubblico, per parcheggi nella misura del 30% dell'area coperta da realizzare e comunque non inferiore a quella prevista dalle vigenti disposizioni in materia.

Per quanto riguarda i negozi e gli esercizi pubblici in genere l'Amministrazione Comunale si riserva di regolarne il numero e le categorie, in base al piano della rete di vendita comunale istituito ai sensi della legge 11 giugno 1971, n°426.

#### **Art. 7 - ZONA A - CENTRO STORICO**

Sono comprese in questa zona le parti dell' agglomerato urbano che rivestono interesse storico, artistico e documentario, di particolare valore ambientale e di pregio architettonico. Nell'elaborato grafico allegato relativo alla zonizzazione del centro urbano, tali parti sono comprese nelle aree perimetrate individuate con "A".

La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela e, ove occorre, alla restituzione dei valori storico-artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del centro storico stesso.

Il tessuto urbano è caratterizzato da una viabilità spontaneamente irregolare su cui si attesta prevalentemente il tipo edilizio della casa-corte nelle sue differenti varianti di posizione rispetto ai percorsi e nelle sue diverse espressioni del processo evolutivo. Più raramente, lungo i percorsi principali o su quelli di ristrutturazione è presente la tipologia della casa in linea. Di notevole entità sono gli interventi di sostituzione edilizia, da una parte comprensibili per la prevalente precarietà strutturale del patrimonio edilizio data la povera tecnologia costruttiva utilizzata, ma talvolta non omogenei ai caratteri tipologici e stilistici ricorrenti.

Interventi ammessi:

Nella zona A sono ammessi i seguenti interventi come specificati nel Regolamento Edilizio Comunale:

- Interventi minori.
- Interventi di manutenzione ordinaria e opere interne.
- Interventi di manutenzione straordinaria.
- Interventi di adeguamento, consolidamento, risanamento, restauro e ristrutturazione. Per tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo disposizioni diverse del piano particolareggiato o del piano di recupero. Nell'esecuzione di detti interventi è consentito realizzare volumi superiori rispetto ai preesistenti solo ove sia indispensabile per motivi igienici e non sia tecnicamente possibile reperire detti volumi all'interno della costruzione.
- Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica per l'utilizzo ai fini residenziali di strutture edilizie, senza variarne la sagoma e l'aspetto, destinate ad altri usi. E' ammessa la conversione d'uso di strutture esistenti per la realizzazione di servizi (uffici pubblici e privati, studi professionali ecc.). La conversione d'uso è anche ammessa per la realizzazione di superfici commerciali con un limite massimo di mq. 200 di superficie netta e per superfici artigianali con un limite massimo di mq. 60 quando non producano liquami ed esalazioni nocive e non siano di disturbo alla quiete pubblica.
- Interventi di demolizione quando sia accertato dall'ufficio tecnico comunale, anche a seguito di richiesta di autorizzazione alla demolizione, pericolo per l'incolumità pubblica.
- Interventi di urbanizzazione.

Gli interventi di:

- Ampliamento;
- Ricostruzione;
- Nuova costruzione;
- Demolizione nei casi non previsti nel comma precedente,

sono ammessi solo ed esclusivamente a seguito di approvazione, e se in essi previsti, di apposito piano particolareggiato di attuazione o di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Non è ammessa la costruzione di depositi all'aperto.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, che dovranno essere omogenee e in sintonia con la tipologia edilizia ricorrente, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

L'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, non può superare le altezze degli edifici circostanti, computate senza tener conto di sovrastrutture aggiuntive a quelle tipiche del tipo edilizio che ha completato il processo evolutivo di crescita e occupazione del lotto. Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni non si deve mai superare l'altezza degli edifici circostanti.

Le distanze degli edifici, nel caso di interventi di risanamento e ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico o ambientale. Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt. 4,00. La distanza tra le pareti finestrate che non siano prospicienti su spazi pubblici, non potrà essere inferiore a mt.8,00, solo in caso di tessuto edilizio già definito o quando sia altrimenti impossibile la razionale utilizzazione del lotto o nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, costruiti nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'edificazione sono consentite distanze minori purchè permesse dal Codice civile.

E' ammessa la costruzione di locali per servizi generali, locali commerciali e artigianali, nei limiti stabiliti in precedenza relativamente alla possibilità di conversione d'uso delle strutture esistenti.

#### **Art. 8 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.**

La zona B di completamento residenziale si divide in due sottozone:

- Sottozona B1 – tessuto urbano storico;
- Sottozona B2 – tessuto urbano recente.
- 
- 

**SOTTOZONA B1 – TESSUTO URBANO STORICO**

Sono comprese in questa zona sia le parti di territorio che pur essendo definite da percorsi storici risultando limitrofe al vecchio nucleo urbano non hanno le caratteristiche della zona A in quanto sono state edificate in tempi più recenti o addirittura risultano solo parzialmente edificate. Le aree interessate sono quelle comprese fra la Via Regina, la Via San Nicolò, la Via Chiesa, la Via Martino Nieddu, la Via Mazzini a sud –ovest e la Via Cucchesi Lixius, la Via Stazione, la Via Pinnattu a nord- est. Una piccola parte della sottozona B1 interessa anche le aree comprese fra la Via Roma e la Via Garibaldi e la zona agricola E a sud – ovest dell'abitato. Per il discreto valore paesaggistico e ambientale della sottozona, per la continuità visiva con l'antico nucleo urbano, sarà consentita una edificazione che ripropone nella tipologia edilizia e nei caratteri degli edifici quelli presenti nella zona A. Valgono ancora per tale sottozona, relativamente alle destinazioni d'uso degli edifici le limitazioni imposte per la zona A.

Nella sottozona omogenea B1 è consentito un indice di fabbricabilità fondiario massimo di mc/mq. 3,00; nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite quando non eccedano il 70% dei volumi preesistenti. Il rapporto di copertura tra superficie coperta e area del lotto non deve essere superiore a mq/mq.0,50. Nel caso di edifici ricadenti in lotti di superficie complessiva inferiore ai mq. 200 l'indice di utilizzazione può essere aumentato fino a mq/mq 0,70 semprechè il lotto non sia proveniente da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente piano.

Ai fini dell'edificazione, con eccezione di quelli già definiti, non è consentita la formazione di lotti, a seguito di frazionamento, di superficie inferiore a mq. 300.

E' preferibile il tipo edilizio a corte, gli edifici possono sorgere in aderenza con la conservazione degli allineamenti e a filo strada, fatte salve le rettifiche del filo stradale che eventualmente dovesse imporre l'ufficio tecnico comunale; è ammesso il tipo edilizio a schiera e quello in linea. La distanza dai confini, quando non si verifichi la costruzione in aderenza, dovrà essere di mt. 4,00 e quella fra pareti antistanti, di cui almeno una finestrata, di mt. 8,00. E' fatta salva 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 mt. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice civile.

Nelle costruzioni in aderenza va rispettato, per quanto possibile, l'allineamento dei fili di gronda; in ogni caso l'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non può superare i mt. 7,50 calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978 n. 2-A.

Ogni edificio sarà dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq.1,00 per ogni 10,00 mc. di costruzione, che potrà essere sistemata anche nel cortile retrostante purchè di facile accesso.

Nella eventuale apertura di nuove strade si dovrà evitare di avere percorsi ciechi; la larghezza stradale dovrà essere almeno di mt. 6,00.

#### SOTTOZONA B2 – TESSUTO URBANO RECENTE

La sottozona omogenea B2 comprende le parti di territorio di recente urbanizzazione in cui sono presenti aree completamente edificate. La tipologia edilizia in esse presente è varia; i tipi più frequenti sono quelli della casa isolata, il tipo in linea e, più raramente, il tipo a corte e la palazzina isolata.

Calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978 n. 2-A.

E' consentita, nei limiti dei seguenti indici edilizi, la realizzazione di tutti i tipi edilizi ricercando, negli interventi dove il tessuto edilizio e i caratteri degli edifici sono già definiti, il migliore inserimento ambientale, unificando le altezze delle costruzioni, utilizzando materiale e tecniche costruttive similari, scegliendo colori intonati a quelle circostanti. In tal senso la Commissione edilizia, davanti a proposte inopportune, può imporre soluzioni diverse per il migliore decoro urbano.

Nella sottozona B2 valgono, ad eccezione delle norme di salvaguardia e delle limitazioni sull'uso non residenziale degli edifici imposte nella sottozona B1 e degli edifici in contrasto con quelli appresso riportati, tutte le prescrizioni previste per la sottozona B1.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di mc/mq 2,00; nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite quando non eccedono il 70% dei volumi preesistenti. L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non deve superare i mt 9,20 calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.03.1978 n. 2-a. Nella eventuale apertura di nuove strade si dovrà evitare di avere percorsi ciechi; la larghezza della sede stradale dovrà essere almeno di mt 7,50.

### **Art. 9 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.**

Appartengono a queste zone le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B. Appartengono ancora alle zone C le parti di territorio che risultano già edificate o da edificare sulla base di piani attuativi approvati per le quali valgono le norme specifiche di ogni piano approvato. E' però consentito modificare la pianificazione attuativa già approvata utilizzando le norme contenute nel presente piano secondo la procedure occorrenti per le nuove pianificazioni.

La zona è destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari, per servizi strettamente connessi alla residenza, per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi, bar, studi professionali, locali commerciali nei limiti previsti nel precedente art. 6, per servizi pubblici per i quali sono necessari interventi coordinati.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente attraverso preliminari piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in particolare attraverso:

- Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
- Piani di lottizzazione convenzionati (PdL).

Al fine di garantire il coordinamento degli interventi di urbanizzazione e di definizione del nuovo tessuto urbano con la relativa maglia stradale, il comparto minimo di lottizzazione deve coincidere con unità minime territoriali corrispondenti alle aree definite, nella cartografia di zonizzazione, dalla viabilità esistente la quale, previo adeguamento dimensionale, dovrà essere conservata.

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

La superficie minima del Piano di lottizzazione è di mq. 10.000; sono escluse le porzioni residuali dei comparti di edificazione inferiori a tale limite di superficie.

Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superfici fondiari), quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammissibile nella zona C è di 0,80 mc/mq e la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti per ettaro.

In ogni singolo piano attuativo la ripartizione della superficie di lottizzazione deve essere così effettuata:

- Superficie fondiaria residenziale max. il 65%

- Aree per il verde, servizi e parcheggi pubblici min. il 25%
- Aree per la viabilità nella misura sufficiente a garantire l'agevole accesso ad ogni lotto edificabile.

La rete viaria dovrà essere costituita da strade con percorsi gerarchizzati; la sede stradale minimale dovrà avere una larghezza complessiva minima di mt.8,00 (Carreggiata mt.6,00 e marciapiedi laterali da mt.1,00).

Nella definizione della rete stradale, con eccezione delle situazioni di limite del piano attuativo in cui la viabilità sarà semplicemente interrotta, si dovrà evitare, per quanto possibile, la realizzazione di strade cieche o cul de sac.

Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani attuativi e comunque non dovranno mai essere superiori a mt. 7,50.

Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere non superiore al 50 % (0,50 mq/mq.) per case a corte, a schiera, abbinata o in linea e al 40% (0,40 mq/mq) per case e palazzine isolate nel lotto.

La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno 8,00 metri. E' altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza delle costruzioni dai confini privati è minimo 4,00 mt. per edifici alti fino a 8,00 mt., mentre per edifici di altezza superiore è minimo la metà dell'altezza dell'edificio stesso, fatte salve le costruzioni che sorgono su confine con muro in comune o in aderenza e quindi per le tipologie di case a schiera, abbinata e in linea.

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt. 2,50. Nelle tipologie della casa a corte (anche con costruzione prospiciente la strada), della casa a schiera e della casa in linea, è consentita la costruzione a filo strada. In ogni caso la distanza del fabbricato dalla strada deve realizzare una situazione tale che l'altezza massima dell'edificio sia inferiore alla misura della larghezza stradale sommata alla distanza del fabbricato dal confine pubblico. E' comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 01.04.1968.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in mq. 300 per la tipologia della casa a schiera e in mq. 450 per le altre tipologie edilizie.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purchè in luogo accessibile, pari a mq. 1,00 per ogni 10 mc. di costruzione.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento 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.

**Art. 10 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE.**

Sono comprese in questa zona le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali e di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

In questa zona l'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto. L'Amministrazione può comunque consentire l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente purchè la superficie lorda di lottizzazione non sia inferiore a mq. 10.000.

Nella suddetta ipotesi gli interessati dovranno predisporre uno studio di massima riguardante l'intero comparto ed uno studio particolareggiato (Piano per gli interventi produttivi o Piano di lottizzazione) relativo alle aree incluse nello stralcio funzionale che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standard previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio dovranno adeguarsi al piano attuativo approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purché si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

Il piano deve definire le aree per i lotti edificabili, quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per gli eventuali servizi e per il verde.

Il rapporto di copertura tra superficie edificata e superficie del lotto non deve essere superiore al 50 %.

L'indice di utilizzazione (o di sfruttamento), rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,70 mq/mq.

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 12 % dell'intera superficie di zona, di cui almeno il 25 % deve essere destinato a parcheggi.

La viabilità interna deve essere costituita da strade principali con una larghezza utile minima di mt. 8,00 e da strade secondarie con una larghezza utile di mt. 6,00, entrambe al netto di eventuali marciapiedi o parcheggi.

Nei lotti oltre agli edifici ed impianti di interesse produttivo, artigianale e commerciale, è consentita la costruzione di edifici per rivendite, magazzini, uffici, mense e attrezzature di servizio; è inoltre consentita la costruzione dei locali per il personale di sorveglianza e di custodia per una superficie utile massima di mq. 12.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori all'altezza massima del fabbricato e in ogni caso non inferiori a mt.6,00; il distacco dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt.10,00. E' obbligatorio il rispetto del DPR 495/92 - Nuovo

codice della strada. E' consentita la costruzione di locali accessori in aderenza sui confini del lotto purché la superficie degli stessi non superi la superficie lorda di mq. 100 e l'altezza di mt. 3,50.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in metri 800; l'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 10,00 fatta eccezione per accessori tecnici quali camini, prese d'aria, antenne ecc.

All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività produttiva o commerciale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Nella superficie del lotto degli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento 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.

#### **Art. 11 - ZONA E - AGRICOLA.**

La zona agricola, ai sensi delle "Direttive per le zone agricole" di cui al DPG 3 agosto 1994 n. 228, comprende, per il Comune di Nuragus, le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione del legno industriale.

La zona omogenea E è divisa, ai sensi dell'art. 8 del DPG 228/94 citato, nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1 - Caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata destinata prevalentemente all'agricoltura intensiva, estensiva e a pascolo.
- Sottozona E2 - Con funzione agricola produttiva destinata prevalentemente a sistemazioni idraulico agrarie, a pascolo controllato e al bosco produttivo.
- Sottozona E4 - Centro agricolo di Lixius.
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Oltre alle norme e limitazioni specifiche di ciascuna, per tutte e tre le sottozone valgono le seguenti norme generali.

Per quanto riguarda l'uso agricolo del suolo, valgono le indicazioni derivate dalle informazioni delle indagini geologico ambientali e in particolare sullo studio dell'uso del suolo e dei fattori di rischio e dalle limitazioni d'uso imposte negli ambiti di cui al DPG n. 277/93 del P.T.P n. 12.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 32 del P.T.P. n 12, negli ambiti di tutela di grado 2 e 3, in ogni caso non è consentito l'intervento edificatorio nelle aree a forte rischio ambientale quali:

- a) Aree a forte pendenza in relazione alla natura geologica, pedologica e morfologica dei terreni;
- b) Aree inondabili di fondo valle;

- c) Aree in erosione o a forte rischio di erosione;
- d) Aree lungo le linee di cresta, falesie

L'Ufficio tecnico comunale per gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione, ampliamento e nuova costruzione, deve richiedere ai concessionari e annotare quali superfici sono utilizzate ai fini della realizzazione dei nuovi volumi in quanto non riutilizzabili per eventuali successive edificazioni anche se scorporate con frazionamento e cedute ad altra proprietà. La possibilità edificatoria di un terreno agricolo, se la possiede, deve comparire nel suo certificato di destinazione urbanistica. A tal fine il Comune dovrà censire i fondi già utilizzati ai fini edificatori. Per il calcolo dell'indice fondiario e al fine di raggiungere la superficie edificabile minima d'intervento, possono essere considerati anche lotti non contigui all'area dell'intervento edilizio purché facenti parte della stessa azienda.

**RESTAURO E AMPLIAMENTO** - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La variazione della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è consentita purché la nuova destinazione sia ammessa dalle norme e risponda agli indici edilizi della sottozona. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

**ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI** - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della direttiva di cui al DPG 228/94, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Le serre fisse, senza strutture murane fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del CC. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di

copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché 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 decreto ministeriale 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 5 agosto 1978, n. 457;
- b) - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al comma precedente.

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI - Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, 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 entro tre anni dall'entrata in vigore della direttiva di cui al DPG 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal regolamento comunale.

PUNTI DI RISTORO - Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. E' ammessa la costruzione di punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola con indice fondiario di 0,01 mc/mq. incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.; la loro ubicazione non dovrà essere a distanza

inferiore a 500 metri dal perimetro del centro urbano. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha. 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha. 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha. 3 relativa al fondo agricolo.

AGRITURISMO - E consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali, comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 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.

Per gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

Oltre alle norme sopra riportate si prescrive quanto segue:

- la costruzione di nuove strade o il rifacimento di quelle esistenti deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale;

- la viabilità secondaria interna alla zona deve avere una carreggiata della larghezza di ml. 3,50 con due banchine laterali di ml. 1,00; le nuove strade o quelle ricostruite devono essere piantumate ai bordi per tutta la loro lunghezza;

- l'autorizzazione ad eseguire miglioramenti fondiari di qualsiasi tipo in terreni seminativi completamente privi di piante dovrà essere rilasciata a condizione che i confini dell'azienda interessata al miglioramento siano contornati da frangivento realizzati con almeno un filare di alberi; nel caso i terreni siano a pascolo cespugliato in luogo del frangivento si dovrà garantire un numero di piante di tipo mediterraneo (leccio, roverella, ulivo, quercia e simili) non inferiore a 20 per ettaro;

- qualunque lavoro di ricerca idrica, di costruzione di pozzi o comunque che possa interessare le falde deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco;

- nelle recinzioni è assolutamente vietato l'uso del filo spinato; è invece consentito l'uso della rete metallica purchè a maglie larghe; è in ogni caso da preferire le recinzioni di tipo tradizionale.

#### SOTTOZONA E1 - USO PREVALENTE AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO.

La sottozona omogenea E1 comprende il territorio che si trova a nord a cavallo della strada comunale Gutturu Figu, a nord-ovest lungo il rio Aruni e le aree che si incanalano in direzione sud-est attraversate dalla strada comunale Sant'Elia. Vi appartengono i terreni agrari più propriamente produttivi del Comune, infatti la maggior parte di essa è inclusa nel Piano di Sviluppo Agro-pastorale regionale.

In questa zona sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica attività nel settore.

AMBITO 2b – Nella sottozona E1 possono essere eseguiti interventi di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia; tali interventi, nel rispetto delle norme generali e particolari relative alla zona agricola, potranno essere eseguiti con l'adozione di soluzioni e normative speciali purchè inquadrati in modo organico nel contesto territoriale.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) Fabbricati e 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, del tossico dipendente, e per il recupero del disagio sociale.

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica de fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,01 per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti industriali (forestazione produttive).

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,10 per le strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili e per il recupero del disagio sociale.

- La superficie minima del lotto per l'edificazione è di mq 10.000 salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaisti, per i quali è stabilita in mq 5.000.

AMBITO 2c – Nell'ambito 2c della sottozona E1 sono ammessi tutti gli interventi e gli usi previsti nell'ambito 2b e per questi valgono le norme precedentemente descritte. E' pure consentito l'utilizzo del territorio ai fini residenziali per il quale valgono le seguenti norme:

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq.
- La superficie minima d'intervento è in via generale stabilita in ha 1,00
- L'altezza massima dei fabbricati mt 4,50.
- Distanza minima dai confini del lotto mt 8,00
- Distanza minima dalle strade mt 10,00

#### SOTTOZONA E2 - USO PREVALENTE SISTEMAZIONI IDRAULICO - AGRARIE, PASCOLO CONTROLLATO E BOSCO PRODUTTIVO.

La sottozona omogenea E2 si compone di due parti di cui una comprende il territorio che si trova a sud dell'ambito comunale che in parte è costituito dalle falde dell'altopiano della Giara, mentre l'altra si attesta a est lungo il confine con il territorio di Nurallao e Isili.. L'area possiede, nel contesto dell'intero territorio comunale, un elevato valore ambientale e paesistico, infatti la maggior parte di essa ricade negli ambiti di maggiore salvaguardia (ambito di conservazione integrale "1" e ambito di trasformazione limitata "2b") del P.T.P. n. 12. L'area, che sotto il profilo morfologico risulta essere abbastanza movimentata, è caratterizzata da una struttura della proprietà più parcellizzata rispetto a quella della sottozona E1.

Al fine quindi della salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici della zona e per i caratteri dell'uso agricolo dei suoli, si consiglia l'edificazione di soli fabbricati residenziali e/o di vani appoggio per la conduzione del fondo come ricoveri attrezzi, depositi di concimi ecc. e/o di ricoveri per animali solamente per stretto uso familiare.

Le costruzioni realizzate in questa sottozona dovranno uniformarsi alla massima semplicità con falde di copertura a capanna o a padiglione evitando gli aggetti sui lati degli edifici paralleli al senso di deflusso delle acque; non è ammesso l'utilizzo di manti di copertura in lastre di fibrocemento. I colori da utilizzarsi dovranno essere quelli dei toni caldi e chiari della terra.

#### SOTTOZONA E4 - CENTRO AGRICOLO DI LIXIUS.

La sottozona E4 comprende le aree del centro rurale di Lixius, realizzato negli anni cinquanta dall'Etfas nel contesto delle attività di pianificazione avviate in Sardegna. L'azienda Lixius, che faceva parte del centro di colonizzazione di Laconi, rappresenta una delle tipologie utilizzate in quegli

anni di localizzare le residenze rispetto ai servizi sociali e ai posti di lavoro. In particolare quello di nucleare gli insediamenti in borghi in modo da favorire i rapporti della vita associata e agevolare l'integrazione del lavoro e delle tecniche agricole fra le famiglie secondo criteri di produttività.

L'area ricade nell'ambito di conservazione integrale "1" del P.T.P. n. 12 in cui sono consentiti gli usi elencati nella tabella di cui al successivo art. 19. Per quanto riguarda le strutture produttive e insediative connesse alla produzione legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data di adozione del P.T.P. n. 12 ai sensi dell'art. 16 del detto P.T.P. previa rigorosa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale, da compiersi secondo le norme di cui all'art. 9 dello stesso P.T.P. n. 12, sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva, di ristrutturazione ed ampliamento delle aziende economico produttive. Per lo studio di compatibilità paesistico ambientale, che costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi che costituiscono un rilevante impatto paesistico-ambientale, valgono i seguenti indici:

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.
- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,01 per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi.
- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,10 per le strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili e per il recupero del disagio sociale.

In assenza dello studio di compatibilità paesistico-ambientale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere e semprechè si tratti di attività ed opere l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio. Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione delle strutture murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazione d'uso né comportino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti superficiali e di volume necessari – nei limiti ed in conformità degli indici edilizi di cui al presente articolo – per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

Al fine di dimostrare la preesistenza di attività produttive nell'ambito di tutela "1" di cui all'art. 16 del DPG n. 277/93, è allegata al presente piano l'elaborato A.5 - "Carta dello stato di fatto del Centro Etfas dell'azienda Lixius" con l'individuazione di tutte le attività produttive (poteri) preesistenti all'approvazione del piano.

In questa sottozona sono consentiti la costruzione di punti di ristoro e l'esercizio dell'agriturismo.

**SOTTOZONA E5 – AREE MARGINALI PER ATTIVITÀ AGRICOLA NELLE QUALI VIENE RAVVISATA L'ESIGENZA DI GARANTIRE CONDIZIONI ADEGUATE DI STABILITÀ AMBIENTALE**

La sottozona E5 è localizzata a sud-ovest del territorio urbano e interessa le pendici della Giara. La sottozona ricade interamente nell'ambito di conservazione integrale "1" del P.T.P. n.12; in essa sono consentiti gli usi elencati nella tabella di cui al successivo art. 19 relativamente all'ambito di Tutela "1".

#### **Art. 12 - ZONE G – SERVIZI GENERALI**

Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici o privati, riservati a servizi di interesse generale. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. Previa predisposizione di apposito Piano attuato di iniziativa pubblica sono ammessi interventi edilizi che dovranno unificarsi alle seguenti disposizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,00;
- altezza massima delle costruzioni mt. 12,00;
- gli interventi devono prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria e la dotazione di parcheggi commisurata alle esigenze dell'attività svolta.

#### **Art. 13 - ZONE H - SALVAGUARDIA.**

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

In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori restrizioni delle singole sottozone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq. che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967 n. 765, limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti d'interesse pubblico. Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28.10.1967.

**SOTTOZONA H1 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.**

Comprende l'area cimiteriale e una fascia al contorno di rispetto della profondità di 200 mt.; è vietata l'edificazione di costruzioni a qualunque uso adibite, tranne quelle a carattere funerario. Gli spazi liberi devono essere considerati vincolati a verde permanente.

#### **SOTTOZONA H2 - FASCIA DI RISPETTO DAI DEPURATORI.**

Comprende una fascia di rispetto al contorno dei depuratori di mt. 60; è vietata la edificazione di qualunque tipo di costruzione ad eccezione di quelle relative all'impianto di depurazione.

#### **SOTTOZONA H3 - FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE.**

Comprende le fasce di rispetto stradale a norma del DPR 16.12.92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"; è vietata l'edificazione di qualunque fabbricato con eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e dei caselli stradali.

#### **SOTTOZONA H4 - SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA.**

Comprende le aree di tutela archeologica e monumentale al contorno delle emergenze in tutto il territorio comunale. Oltre alle aree specifiche indicate in cartografia (mt. 100 dal monumento) e alle aree o mappali catastali già vincolati dalla Soprintendenza archeologica, la fascia di rispetto per le altre emergenze presenti o rinvenute è indicata in via cautelativa con una distanza dal monumento di mt. 100 che potrà essere ridotta o eventualmente aumentata dietro parere della Soprintendenza archeologica competente per territorio. In queste zone è vietata qualunque tipo di costruzione anche a carattere temporaneo e sono anche vietate le operazioni agricole (arature) in profondità nel terreno; sono però ammessi gli interventi di restauro e di recupero e le eventuali strutture di servizio al monumento, autorizzate dalla competente Soprintendenza.

#### **SOTTOZONA H5 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESISTICA.**

Comprende alcune porzioni di territorio di particolare valore ambientale e paesaggistico in cui non è consentito nessun tipo di intervento edilizio e gli usi compatibili con l'ambito di tutela 1 di conservazione integrale a seguito di autorizzazione preventiva ai sensi della legge 8.8.1985, n. 431.

Sono comprese in questa zona l'area a ridosso della Giara individuata geologicamente come detrito di versante e l'area in località Cuccuru Tuvullao di particolare interesse geologico, paleontologico e stratigrafico.

#### **Art.14 - AREE S - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.**

Comprende le aree ubicate sia all'interno delle zone omogenee A, B e C sia all'esterno di esse, ma nelle loro immediate vicinanze, da destinare a servizi pubblici.

Tali aree sono così suddivise:

- S1 Aree per l'istruzione, che comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- S2 Aree per attrezzature d'interesse comune, che comprende le zone per le attrezzature di interesse comune, come gli edifici di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative ed altre;
- S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che comprende le zone effettivamente utilizzate per tali impianti con l'esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- S4 Aree per parcheggi pubblici.

In tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature e impianti pubblici e la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse con gli indici edilizi e le caratteristiche costruttive degli edifici previsti nelle zone omogenee di appartenenza.

#### **Art. 15 - VIABILITA' NEL TERRITORIO.**

Per la viabilità principale si propongono per varianti a strade statali, strade del tipo V e per strade provinciali, strade del tipo VI previste dalle norme tecniche emanate dal CNR in data 28.07.1980 n. 78.

Per la viabilità secondaria e di penetrazione agraria si propongono sezioni stradali minime della larghezza di mt. 6,00, con carreggiata di mt. 5,00 e banchine laterali di mt. 0,50 ciascuna; tale larghezza può ridursi a metri 4,50 (mt.3,50 + 0,50 + 0,50) per le strade interpoderali con fondo non bitumato.

#### **Art. 16 – FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE**

Valgono le norme contenute nel DPR 16.12.92 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”.

#### **Art. 17 – ACCORDO DI PROGRAMMA**

L'Amministrazione Comunale, nel caso lo ritenesse opportuno per un più organico sviluppo del territorio e per iniziative atte a favorire o potenziare la crescita socio-economica e produttiva ed in particolare ad incrementare la base occupativi diretta ed indiretta, può stipulare con soggetti pubblici o privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

L'accordo di programma è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica e viene regolato dall'art.28 della legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e dalle direttive in proposito impartite dall'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze e Urbanistica con Circolare n. 6 del 25.10.1990.

#### **Art. 18 – CONDOTTA URBANISTICA**

Ai sensi dell'art.29 della legge regionale 22dicembre 1989 n. 45, l'amministrazione Comunale può istituire la CONDOTTA URBANISTICA quale Organo tecnico del Comune con funzioni di consulenza e predisposizioni di elaborati tecnici necessaria per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

La Condotta Urbanistica svolge le funzioni di servizio e supporto informativo per le utenze interessate alle attività di trasformazione urbanistica del territorio e da il parere preventivo sui piani urbanistici generali e attuativi.

La condotta Urbanistica è composta da:

- a) il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) un esperto in materia di pianificazione urbanistica e territoriale;
- c) un impiegato del Comune con funzioni di segretario

L'esperto di cui al punto b) dovrà essere eletto dal Consiglio Comunale tra i laureati in ingegneria civile o ambientale, in architettura e in legislazione urbanistica. Per l'espletamento dell'incarico l'esperto nominato stipulerà col Comune apposita convenzione; egli non potrà esercitare nel territorio comunale attività professionale in materia urbanistica per conto di soggetti privati per tutta la durata della convenzione, che non potrà essere superiore a cinque anni.

### **PARTE III – ADEGUAMENTO DEL PUC AL P.T.P. n . 12**

#### **Art. 19 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TUTELA DEL P.T.P.**

Tutto il territorio del Comune di Nuragus è interessato dal Piano territoriale paesistico n. 12 della Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci di cui al DPG 277/93.

Nello studio del P.T.P. sono stati individuati i seguenti ambiti di tutela paesistica:

- **AMBITO 1** - Aree che costituiscono sistemi ambientali eccezionali, sia singoli che di insieme, di conservazione integrale. In tali ambiti deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Essi determinano quelle aree che,

presentano eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni dello stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

- **AMBITO 2b** - Aree che, pur costituendo sistemi naturali e semi-naturali di rilevante valore paesistico, ambientale, archeologico e scientifico, ammettono limitate modifiche dello stato dei luoghi, anche al fine di una loro migliore utilizzazione.
- **AMBITO 2c** – Aree che, al di fuori delle eccezionalità e rarità della risorsa e pur presentando qualità ambientali o particolari ambiti meritevoli di tutela, possono essere oggetto di trasformazione.

- 

Lo studio del PUC e quello relativo alla compatibilità paesistico-ambientale conferma le delimitazioni e gli usi consentiti negli ambiti individuati in sede di P.T.P. con la sola aggiunta di una piccola area di particolare interesse geologico, paleontologico e stratigrafico posta a nord-est dell'abitato sul confine con Nurallao a cui viene attribuito l'ambito "1" di conservazione integrale. Gli stessi studi hanno accertato che gli effetti sul territorio che deriveranno dalla realizzazione dei nuovi insediamenti previsti (solo l'ampliamento della zona C in contiguità con quella esistente) sono del tutto compatibili con le disposizioni del P.T.P. in quanto non interferiscono, neanche visivamente, con le aree di maggiore tutela, né producono un impatto negativo nell'ambiente in cui sono localizzati.

Gli interventi di qualsiasi tipo sul territorio, saranno ammessi solo se congiuntamente ammessi dalle prescrizioni delle diverse zone omogenee del presente P.U.C. e compatibili con gli usi previsti negli ambiti del P.T.P. in cui è suddiviso il territorio comunale.

Di seguito sono riportati in una tabella di facile lettura gli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica del P.T.P. n. 12 relativamente agli ambiti "1", "2b" e "2c" che interessano il territorio comunale di Nuragus. Sono anche riportati gli usi non consentiti per la migliore identificazione degli interventi ammessi.

**A. - USO DI AREA PROTETTA**

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art 7 della legge n. 1497/1939

**Tabella 1**

<b>A</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI COMPATIBILI CON LA CONSERVAZIONE DELLA RISORSA</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
A.a	Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;	*	*	*
A.b	Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri di natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione ect.)	*	*	*
A.c	Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali un genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene	*	*	*
A.d	Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica	*	*	*
A.e	Pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in genere, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi	*	*	*
A.f	Il recupero di strutture esistenti con tipologie originarie	*	*	*
A.g	L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene	*	*	*
A.h	L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali	*	*	*
A.i	Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico	*	*	*
A.l	Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali: opere stradali, aeroportuali e ferroviarie, opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico ed altre opere di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico	*	*	*

**B- USO RICREATIVO CULTURALE**

Riguarda la utilizzazione del territorio ai fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa.

**Tabella 2**

<b>B</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE RICREATIVO E CULTURALE</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
<b>B.a</b>	Opere di accesso al mare, di supporto della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautica; posti di pronto soccorso e servizi igienici	*	*	*

**C. - USO SILVO-FORESTALE**

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale il controllo dei carichi zootecnici e la difesa degli incendi.

**Tabella 3**

<b>C</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE SILVO-FORESTALE</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
<b>C.a</b>	Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio forestale e ricostruzione boschiva, ambientale naturale;	*	*	*
<b>C.b</b>	Opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;	*	*	*
<b>C.c</b>	Il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a coltura agricole;		*	*
<b>C.d</b>	interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;		*	*
<b>C. e</b>	interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;		*	*
<b>C. f</b>	opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc...;	*	*	*

C. g	le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.		*	*

## D. - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per i fini tecnologico e infrastrutturali.

Tabella 4

D	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE TECNOLOGICO	1	2b	2c
D.a	opere antincendio e protezione civile;	*	*	*
D. b	- impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;		*	*
D. c	- strade, ferrovie, impianti a rete;		*	*
D. d	traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;	*	*	*
D. e	- reti elettriche telefoniche, cabine e simili.	*	*	*

## E. - USO AGRICOLO

Tabella 5

E	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE AGRICOLO	1	2b	2c
E. a	- interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;	*	*	*
E. b	- interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interponderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc...);		*	*
E. c	interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;		*	*
E. d	nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla costruzione del fondo e all'agriturismo.		*	*

--	--	--	--	--

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

#### F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

**Tabella 6**

<b>F</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE PASCOLATIVO E ZOOTECNICO</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
F. a	pascolamento controllato e non;	*	*	*
F. b	- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;	*	*	*
F. c	- miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;		*	*
F. d	- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovini;		*	*
F. e	- interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;		*	*
F. f	- nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;		*	*

#### G. - USO ESTRATTIVO

E' l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili.

**Tabella 7**

<b>G</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE ESTRATTIVO</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
<b>G.a</b>	escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi		*	*

	in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;			
<b>G.b</b>	- stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;		*	*
<b>G.c</b>	- cave da prestito;		*	*
<b>G.d</b>	- ricerche minerarie.		*	*

#### H. - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico culturali.

**Tabella 8**

H	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE TURISTICO	1	2b	2c
H. a	- 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;		*	*
H. b	- infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;		*	*
H. c	- recupero del patrimonio edilizio esistente;		*	*
H. d	- strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;		*	*
H. e	- strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;		*	*
H. f	- strutture residenziali stagionali;		*	*
H. g	- punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.		*	*

#### I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

**Tabella 9**

I	ALTRE ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE PRODUTTIVO	1	2b	2c
I. a	- acquacoltura intensiva;		*	*
I. b	- impianti artigianali;		*	*
I.c	impianti industriali;			

## L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

Tabella 10

L	ALTRE ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE INSEDIATIVO	1	2b	2c
L.a	- opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale;	*	*	*
L. b	- interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);			*
L. c	- interventi di integrazione (sono gli interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);			*
L. d	- interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.			*

**PARTE IV – NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.**

**Art. 20 – NORME PER LE ZONE A E B1**

Al fine di migliorare il grado di inserimento ambientale degli interventi edilizi nelle zone omogenee A e B1, oltre le più precise indicazioni della pianificazione particolareggiata, valgono le seguenti norme di salvaguardia.

- Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione dell'equilibrio volumetrico esistente nella zona senza tenere conto di eventuali nuove costruzioni e deve uniformarsi alle caratteristiche tipiche e tradizionali in essa prevalenti.
- Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione del tipo edilizio e dell'area di pertinenza e di tutti gli elementi particolarmente significativi che la caratterizzano quali pozzi, pavimentazioni tradizionali, loggiati, balconi, etc.
- Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione di tutti gli elementi decorativi e architettonici quali cornicioni, cornici in pietra, ghiera d'arco in mattoni o in pietra, portali di accesso alle corti, lesene, fasce marca – piano, o marca – davanzale, stucchi e decorazioni e qualsiasi altro elemento di facciata realizzato con materiali e tecniche tradizionali.
- Nel rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature si impone l'uso di materiali tradizionali con tinteggiature a calce, pitture sintetiche date a pennello, intonaci colorati in pasta; è vietato l'uso di rivestimenti ceramici, di marmi lucidati e di rivestimenti plastici quali graffiati e bucciati. La tonalità di colore dovrà essere dedotta dalla valutazione materiale di quelle del tratto di strada o dell'area nella quale è inserito l'edificio.
- Nella realizzazione o rifacimento delle coperture degli edifici, è consentito l'uso di strutture portanti costruite con tecniche e materiali moderni; gli aggetti di gronda dovranno essere contenuti nella misura massima di cm. 40 mentre non sono consentite sporgenze lungo le fasce laterali delle pendenze dei tetti. Il manto dovrà essere realizzato con materiali quali le tegole tipo coppo e tipo portoghese. E' ammesso l'uso di manti in rame o in lamiera ramata. Non è consentito l'uso di lastre di fibrocemento o materiali simili e delle tegole marsigliesi.
- Nella sostituzione degli infissi e nella eventuale realizzazione di nuove aperture, le finestre e le porte dovranno avere forma allungata ( si consiglia un rapporto fra lato orizzontale e lato verticale di 2/3 con dimensione massima del lato orizzontale di mt. 1,00 per le finestre e ½,5 per le porte). Queste dovranno essere preferibilmente a due ante, realizzate in legno e tinteggiate con vernici trasparenti o coprenti nei colori e tonalità tradizionali. E' ammesso l'uso di serramenti in lamiera metalliche o alluminio elettrocolorato nei colori tradizionali, mentre non è ammesso

l'uso dell'alluminio anodizzato. I sistemi di oscuramento potranno essere realizzati con tradizionali scurini interni, con portelloni e persiane, con persiane esterne, con per persiane avvolgibili in legno o in materie plastiche nei colori tradizionali.

- La recinzioni dei lotti edificati dovranno uniformarsi a quelle ricorrenti cioè con cortili chiusi o prevalentemente chiusi alla vista pubblica, eseguite in muratura e solo in parte realizzate con elementi in ferro lavorato; l'altezza minima consentita è di mt. 1,80 da terra calcolata sul fronte pubblico.

#### **Art.21 – NORME PER LE ZONE B2 E C.**

Nelle zone residenziali di completamento e di espansione si consiglia di utilizzare di massima nelle ristrutturazioni, negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni, le norme previste all'art. 20 per le zone A e B1 cercando in ogni caso di uniformare i nuovi volumi ai tipi edilizi ricorrenti nell'area culturale.

E' vietato realizzare nuove costruzioni con tipologie edilizie o utilizzare elementi architettonici o decorativi importati da culture esterne (baite alpine, archi arabeschi, coperture thailandesi, etc.).

Nella finitura esterna delle costruzioni è vietato l'uso di rivestimenti ceramici e di marmi lucidati.

#### **Art. 22 – NORME PER LE ZONE D.**

Nelle zone produttive non sono indicate norme particolari sulle costruzioni se non la raccomandazione di essere improntate alla semplicità e al decoro.

I lotti dovranno essere sempre recintati con tipologie e materiali adeguati alle diverse situazioni in dipendenza della necessità di mostrare o nascondere gli spazi interni. Le aree libere da costruzioni, con esplosione della viabilità interna, dovranno essere curate a verde con adeguata alberatura in particolare lungo i confini del lotto.

Gli antiestetici depositi all'aperto di materiali dovranno possibilmente essere collocati in spazi non visibili dalla pubblica via o dovranno essere opportunamente schermati con siepi o filari di alberi.

#### **Art. 23 – NORME PER LE ZONE E.**

Non sono dettate norme particolari per le costruzioni rurali e per gli impianti connessi alla produzione se non la raccomandazione di improntare le costruzioni alla semplicità tipica della cultura contadina utilizzando materiali e rivestimenti di finitura con colori rilevati dalle tonalità ricorrenti nell'ambiente circostante in particolare quelli chiari e caldi della terra.

Le costruzioni aziendali, soprattutto quelle relative agli impianti, dovranno essere schermate con alberature (essenze locali) su tutti i lati anche disposte casualmente in particolare schermanto gli spazi visibili dalle strade pubbliche.

**Art.24 – PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.**

L'UTC e la Commissione edilizia rispettivamente dovranno verificare nell'istruzione e nell'esame dei singoli progetti edilizi la rispondenza dell'aspetto formale delle costruzioni, dei materiali e colori impiegati, dell'adeguatezza delle recinzioni dei lotti, dell'utilizzo degli spazi liberi alle norme e raccomandazioni dettate negli articoli precedenti.

L'UTC dovrà accertare, sia nei controlli durante l'esecuzione dei lavori, sia in sede di rilascio di licenza di abitabilità, che i lavori siano stati eseguiti secondo le indicazioni del progetto approvato non trascurando di appurare la effettiva realizzazione delle schermature a verde degli spazi antiestetici destinati a depositi di materiali all'aperto o simili.

Redatto da:  
arch. Franco Galdieri