

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

Il Piano Urbanistico Comunale regola l'assetto territoriale e insediativo di tutto il territorio comunale secondo le indicazioni e le prescrizioni delle presenti norme che sono parte integrante del Regolamento Edilizio e secondo le norme generali della Legge 17.08.1942 n° 1150, modificate con Legge 06.08.1967 n° 765, della Legge 28.01.1977 n° 10, e della legislazione regionale con riferimento in particolare alla L.R. 22.12.1989 n° 45, alla L.R. 11.10.1985 n° 23 e successive modificazioni e integrazioni, al D.P.G.R. 03.08.94 n° 228, al Decreto Ass. E. L. Fin. ed Urb. n° 2266/u de 20.12.1983, alla L.R. 12.08.1998, n° 28, alla Direttiva n° 1 di cui alla delibera G.R. n° 45/7 del 15.10.1988.

ART. 2

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi previsti dal P.U.C. in assenza di Piani Particolareggiati di Attuazione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL P.U.C.

ART. 3

Il **P.U.C** si attua per mezzo dell'intervento urbanistico preventivo e dell'intervento edilizio (concessione).

L'intervento urbanistico preventivo è costituito dai Programmi Pluriennali di Attuazione di cui all'**art. 23** della **Legge Urbanistica Regionale 22.12.1989 n° 45**, nonché dai **Piani Attuativi**, costituiti dal **Piano Particolareggiato**, delle lottizzazioni convenzionate, dai piani per gli insediamenti produttivi, dai **Piani per l'Edilizia Economica e popolare**.

ART. 4

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone di espansione residenziale, commerciali, industriali.

Sono obbligati a dotarsi di programmi pluriennali di attuazione i Comuni della Sardegna inclusi in apposito elenco allegato alle direttive di cui all'**art. 5** della **Legge Urbanistica Regionale**.

ART. 5

Per l'edificazione delle aree di espansione di iniziativa privata lo studio dovrà essere realizzato secondo lottizzazioni convenzionate in conformità alle prescrizioni dell'**art. 8 Legge 18.08.1942, n° 1150** e successive modificazioni ed integrazioni, del **D.P.G.R. del 20.12.83 n° 2226/u** e delle istruzioni impartite della **R.A.S.**

Il piano di lottizzazione dovrà essere esteso all'intera sottozona individuata nel **P.U.C.**.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un piano di lottizzazione così come previsto dal **P.U.C.**, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona.

In tale ipotesi il **Piano** si attuerà per comparti e i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

ART. 6

Ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica è subordinata a concessione edilizia ai sensi della **Legge 28.01.1977 n° 10** e successive modificazioni (Norme sulla edi-

ficabilità dei suoli) e secondo le procedure dell'art. 4 commi 1-6 della L. n° 493/93 come sostituito dall'art. 2 comma 60 della L. n° 662/96. Il Regolamento Edilizio distingue fra opere soggette a concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi delle leggi vigenti.

TITOLO III°

NORME SPECIFICHE DI GESTIONE DEL TERRITORIO COMUNALE ZONE OMOGENEE DI P.U.C.

ART. 7

Il territorio comunale di Villaurbana è suddiviso nelle seguenti zone:

- "A" ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**
- "B" ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**
- "C" ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**
- "D" ZONE PER INTERVENTI INDUSTRIALI - ARTIGIANALI E COMMERCIALI**
- "E" ZONE AGRICOLE**
- "G" ZONE PER SERVIZI COLLETTIVI GENERALI**
 - **S1: AREE PER L'ISTRUZIONE**
 - **S2: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**
 - **S3: AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E
LO SPORT**
 - **S4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**
- "H" ZONE DI SALVAGUARDIA**

La densità edilizia nelle diverse zone viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie, rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico (**art. 4 Decreto Floris**) assumendo il parametro di **100 mc.** ad abitante, dei quali:

- **70 mc. per la residenza;**
- **20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;**
- **10 mc. per servizi pubblici.**

ART. 8

"A" - ZONA DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Comprende gli isolati o le parti di essi che rivestono un particolare pregio ambientale e tradizionale: questa zona rappresenta di fatto il vecchio centro urbano di Villaurbana.

A. STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, sull'intera zona "A", già approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 11 in data 17.02.1993.

B. NORME: si intendono qui trascritte le N.A. del P.P. in vigore.

DATI DIMENSIONALI

- Superficie residenziale	mq.	26.193
- Volumetria totale esistente	mc.	72.735
- Indice fondiario medio	mc/mq	2,77
- Abitanti insediabili	n°	363
- Indice capitaro medio	mc/ab.	200

ART. 9

"B" - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO EDILIZIO

Comprende le parti del territorio, diverse dalle zone "A" totalmente o parzialmente edificate.

Sono state considerate parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile; la verifica della sussistenza del suddetto rapporto è stata attuata per le superfici non superiori a mq. 5.000 e, nei casi in cui è stata accertata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici, per superfici non superiori a mq. 10.000.

DESTINAZIONE D'USO: Per B1 – B2 – B3 – B4

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- a) le abitazioni;
- b) le attività commerciali al dettaglio quali esercizi commerciali di tipo alimentare ed extralimen-
tare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, etc.;
- c) i pubblici esercizi, comprendenti ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di loca-
li di spettacolo e svago;
- d) piccoli uffici e studi professionali per attività direzionale, finanziarie, amministrative e terzia-
rie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privata, che non prevedono un alto
concorso di pubblico;
- e) artigianato di servizio, comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavora-
zioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia
nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. Quindi laboratori o
impianti artigianali né nocivi né molesti.

Per ciascuna destinazione d'uso devono essere garantite le seguenti superfici a parcheggio ed autorimessa di competenza degli edifici:

- per a): **1 mq/10 mc.** di volume edificato (**L. n° 122 del 24.03.1989**);
- per b) e c): **40 mq/100 mq.** di superficie lorda di pavimento di edifici previsti in aggiunta a
quanto stabilito dalla **L. n° 122 del 24.03.1989**;
- per d) ed e): **20 mq/100 mq.** di superficie lorda di pavimento di edificio previsti in aggiunta a
quanto previsto dalla **L. n° 122 del 24.03.1989**;

OPERAZIONI EDILIZIE: Sono consentiti gli interventi di completamento, nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione.

INDICE DI FABBRICABILITA': In presenza di Piano Particolareggiato di Attuazione, l'indice fondiario massimo è di **5 mc/mq.**; in caso di concessione diretta, l'indice fondiario e quello stabilito nelle diverse sottozone.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI: L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di Piano Attuativo.

In ogni caso non potranno essere superati **n° 3** piani fuori terra e l'altezza di **mt. 9,50**.

DISTANZA FRA GLI EDIFICI: Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine di proprietà. In caso di arretramento dovranno rispettarsi le seguenti norme:

- a) la distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di **mt. 4,00** nel caso di lotto adiacente ineditato;

- b) la distanza minima fra le pareti finestrate e le pareti di qualsiasi corpo di fabbrica finestrate o no, non potrà essere inferiore a **mt. 8,00**;
- c) potranno essere realizzate pareti finestrate verso il fondo inedito del vicino a distanza superiore o uguale a **mt. 4,00**;
- d) sono ammessi distacchi fra edifici fino ad un minimo di **mt. 3,00** quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solo aperture con le caratteristiche delle luci legali, in relazione alla quota del piano inferiore.

All'interno dei lotti sono consentite costruzioni accessorie anche se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto; non possono superare l'altezza di **mt. 2,50**, ma possono essere adiacenti al confine del lotto.

Sempre all'interno del lotto è necessario riservare una superficie per la sosta privata pari a **mq. 1 per ogni 10 mc.** di costruzione (**L. 24.03.1989, n° 122**).

Nel caso di edifici isolati nel lotto, le recinzioni dello stesso devono essere a giorno sul fronte prospiciente la strada.

Nel caso di fabbricati esistenti, al fine di migliorare le condizioni igieniche e nell'impossibilità di altre soluzioni tecniche adeguate, è consentito:

- a) l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette a distanza dai confini e dagli edifici, inferiore a quelle minime previste nel presente articolo, purché nel rispetto delle disposizioni del **C.C.**;

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizioni (**lotti interclusi**) contenuti in un tessuto urbano già definito o 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 fra le pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del **C.C.**.

DISTANZA DALL'ASSE STRADALE: Dovrà di norma essere rispettata la distanza minima di **mt. 4,00** fra l'asse stradale e le nuove costruzioni, eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni. Nel caso di viabilità facente parte di un tessuto urbano già definito è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.

Su parere della **C.E.C.**, se non sussistono condizioni preesistenti o contrastanti, gli edifici potranno essere arretrati di **mt. 3,00** o più dal filo stradale.

L'area antistante potrà essere sistemata a verde o a parcheggio.

Diversi arretramenti dal filo strada sono consentiti a condizione che siano risolti architettonicamente i risvolti di prospetto con gli edifici adiacenti.

Le nuove costruzioni, su parere della **C.E.C.**, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Respon-

sabile del Servizio) potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

NORME GENERALI: Nelle aree contigue o in diretto rapporto visuale con la **Zona "A"**: i manti di copertura dovranno essere realizzati esclusivamente in laterizio; gli infissi esterni saranno preferibilmente in legno laccato o protetto da impregnanti incolori, le finestre saranno realizzate secondo disegno tradizionale ad ante con riquadri e scurini interni, saranno prive di persiane ad ante o di avvolgibili, mentre saranno ammesse le grate in ferro battuto alle finestre. Nelle costruzioni recenti saranno anche ammessi gli infissi in ferro colorato ed alluminio nero o elettrocolore, preferibilmente per gli esercizi comunali; sono vietate le recinzioni, ringhiere di scale o balconi di tipo metallico, ad eccezione di quelle in ferro battuto.

Nelle altre aree o zone vanno salvaguardati gli elementi architettonici di pregio (quali: portali, modanature, cornici, etc.); è inoltre vietato l'uso quale materiale per le coperture, del cemento amianto.

- Superficie totale delle zone "B"	mq.	350.935
- Abitanti insediabili	n°	4.743
- Indice Capitario	mc/ab	200

- EDIFICI SOTTOPOSTI A PARTICOLARE SALVAGUARDIA

Le unità edilizie specificatamente individuate nell'elaborato grafico di zonizzazione urbana sono sottoposte a un regime normativo particolare, in considerazione delle loro caratteristiche architettoniche e tipologiche.

In questi edifici sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo, estendendo ad essi le norme e le prescrizioni di cui all'art. 8 per la zona "A" di interesse storico-ambientale.

"B1" ZONA DI RISTRUTTURAZIONE

Comprende la parte urbana di Villaurbana adiacente il centro vecchio, con caratteristiche tipologiche simili alla **Zona "A"**.

- Superficie destinata alla residenza	mq.	98.855
- Volumetrie massime edificabili	mc.	596.565
- Indice fondiario massimo (concessione diretta)	mc/mq.	3,00
- Indice massimo di copertura	mq/mq.	0,60
- Indice fondiario massimo (Piano Particolareggiato)	mc/mq.	5,00

- Abitanti insediabili	n°	1.483
- Indice capitaro	mc/ab.	200

"B2" ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

Comprende una parte di Villaurbana caratterizzata da una struttura fondiaria molto irregolare e discontinua, con tipologie edilizie differenziate.

- Superficie destinata alla residenza	mq.	76.043
- Volumetrie massime edificabili	mc.	228.129
- Indice fondiario massimo (concessione diretta)	mc/mq.	3,00
- Indice massimo di copertura	mq/mq.	0,50
- Indice fondiario massimo (Piano Particolareggiato)	mc/mq.	5,00
- Abitanti insediabili	n°	1.141
- Indice capitaro	mc/ab.	200

"B3" ZONA DI COMPLETAMENTO

Rappresenta alcune parti dell'abitato, di recente formazione, caratterizzate da una organizzazione fondiaria sufficientemente omogenea, con lotti di forma generalmente regolare.

- Superficie destinata alla residenza	mq.	121.683
- Volumetrie massime edificabili	mc.	304.208
- Indice fondiario massimo (concessione diretta)	mc/mq.	2,50
- Indice massimo di copertura	mq/mq.	0,40
- Indice fondiario massimo (Piano Particolareggiato)	mc/mq.	4,00
- Abitanti insediabili	n°	1.521
- Indice capitaro	mc/ab.	200

"B4" ZONA DI COMPLETAMENTO

Comprende alcune parti dell'abitato di recente formazione, con lotti edificabili già definiti.

- Superficie destinata alla residenza	mq.	54.354
- Volumetrie massime edificabili	mc.	119.580
- Indice fondiario massimo (concessione diretta)	mc/mq.	2,20
- Indice massimo di copertura	mq/mq.	0,40
- Indice fondiario massimo (Piano Particolareggiato)	mc/mq.	4,00
- Abitanti insediabili	n°	598
- Indice capitaro	mc/ab.	200

ART. 10

"C" - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Comprende i comparti soggetti a lottizzazione convenzionata di cui a l'**art. 5** delle Norme di Attuazione del **P..U.C.**; tali zone costituiscono le unità urbanistiche di espansione dell'abitato e sono destinate esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi di interesse collettivo e alle attività commerciali.

Nell'ambito di ogni singolo comparto l'edificazione e utilizzazione dell'area dovrà avvenire nel rispetto dei limiti di densità, di altezza, di distacchi fra fabbricati e rapporti tra spazi destinati agli insediamenti privati ed ai servizi pubblici o per attività collettive stabiliti dalle norme appresso elencate.

NORME COMUNI ALLE DIVERSE SOTTOZONE:

DESTINAZIONE D'USO:

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- a)** le abitazioni;
- b)** le attività commerciali al dettaglio quali esercizi commerciali di tipo alimentare ed extralimenterare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, etc.;
- c)** i pubblici esercizi, comprendenti ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali di spettacolo e svago;
- d)** piccoli uffici e studi professionali per attività direzionale, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privata, che non prevedono un alto concorso di pubblico;
- e)** artigianato di servizio, comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. Quindi laboratori o impianti artigianali né nocivi né molesti.

Per ciascuna destinazione d'uso devono essere garantite le seguenti superfici a parcheggio ed autorimessa di competenza degli edifici:

- per **a)**: **1 mq/10 mc.** di volume edificato (**L. n° 122 del 24.03.1989**);
- per **b)** e **c)**: **80 mq/100 mq.** Di spazio pubblico o ad uso pubblico di superficie lorda di pavimento di edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggio (escluse le sedi viarie) e in aggiunta a quanto stabilito dalla **L. n° 122 del 24.03.1989**;
- per **d)** ed **e)**: **20 mq/100 mq.** di superficie lorda di pavimento di edificio previsti in aggiunta a quanto previsto dalla **L. n° 122 del 24.03.1989**;

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Piano di Lottizzazione, Piano Particolareggiato, Piano di Zona ex legge 167/62.

DISTANZA FRA GLI EDIFICI: Le distanze minime fra pareti finestrate non dovranno essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di **mt. 8,00**.

DISTANZA DAI CONFINI: Valore minimo di **mt. 4,00**, oppure contiguità o aderenza fra i fabbricati.

L'ALTEZZA DEGLI EDIFICI: Sono consentiti n° 2 piani fuori terra ed una altezza massima di **mt. 7,50**.

DISTANZA DALL'ASSE STRADALE: Il fronte delle costruzioni sulla viabilità di servizio dovrà avere distanza minima dall'asse stradale di **mt. 6,00** nel caso di viabilità primaria e di **mt. 4,00** nel caso di viabilità secondaria.

TIPOLOGIA VIARIA: La viabilità al servizio delle residenze e delle attività collettive dovrà essere articolata in rapporto a esigenze di funzionamento interno e di assetto viario più generale; la viabilità primaria dovrà avere una dimensione minima di **mt. 12,00**, la viabilità secondaria dovrà avere una dimensione complessivamente minima di **mt. 8,00**. I percorsi esclusivamente pedonali (escluso i marciapiedi stradali) dovranno avere una dimensione minima di **mt. 2,50**.

TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI

Nelle zone di espansione residenziale, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni è consigliata la tipologia edilizia "*a schiera*", ma si possono adottare tipologie edilizie diverse purché la soluzione urbanistica-compositiva e il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio del tessuto urbano.

E' tuttavia necessario rispettare le seguenti norme:

- *il rispetto delle percentuali e degli indici stabiliti per zona;*
- *per gli edifici l'altezza massima di mt. 7,50 ad eccezione dei casi con pilotis è consentita una maggiore altezza di mt. 2,40.*

Distacchi tra fronti finestrate e fronti di edifici esistenti non inferiore a **mt. 8,00**; nel caso di edificio di maggiore altezza, questo deve arretrarsi dal confine dell'edificio prospiciente di una distanza almeno uguale alla propria altezza, anche se l'edificio non è ancora completamente edificato.

In caso di tipologia "*a schiera*" fronti di corpi di fabbrica non superiore a **mt. 72** in linea e non superiori a **mt. 15** nella dimensione trasversale.

In caso di tipologie "*isolate*" fronti di corpi di fabbrica non superiore a **mt. 25** complessivi, misurati su una proiezione parallela ai fronti stessi.

Rapporto tra l'area coperta e l'area del lotto residenziale non superiore a **1/2** per le tipologie "*a schiera*", e non superiore a **1/3** per le tipologie "*isolate*".

In ogni edificio le aree per le soste private devono essere previste nella misura di **mq. 1,00 per ogni 10,00 mc.** di costruzione (**Legge 24.03.1989, n° 122**).

Le recinzioni sui fronti prospicienti le strade dovranno essere a giorno.

COMPARTO "C₁₆₇"

Nel comparto "**C₁₆₇**" (già destinato a interventi di edilizia residenziale privata e/o a intervento di edilizia economica e popolare), insiste un insediamento di Edilizia economica e popolare quasi interamente realizzato.

• **Strumento di attuazione : Piani di Zona L. 167/62 approvati con Delibera Consiglio Comunale n° 100 del 01.06.1990 Valgono le norme del Piano di Zona.**

- Superficie complessiva del comparto	mq.	47.193
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	1,00
- Volume edificabile	mc.	46.810
- Abitanti insediabili	n°	469
- Dotazione spazi pubblici (mq/ab. 12,00) :		
S3 spazi per il verde, il gioco, lo sport	mq.	4.504
S4 spazi per parcheggio	mq.	1.496
- Indice capitaro	mc/ab.	100

COMPARTO "C2"

Il comparto "**C2**" comprende un'area posta nella parte nord di Villaurbana, destinata alla residenza privata (in prossimità della via Deledda).

• **Strumento di attuazione: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o Piano Particolareggiato.**

- Superficie complessiva del comparto	mq.	10.983
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,90
- Volume edificabile	mc.	9.885
- Abitanti insediabili	n°	99

- Dotazione spazi pubblici (mq/ab. 12,00)		
S1 attrezzature per l'istruzione	mq.	448
S2 attrezzature generali	mq.	224
S3 spazi per il verde, il gioco, lo sport	mq.	574
S4 spazi per parcheggio	mq.	112

In esso comparto insiste una lottizzazione già approvata ma non convenzionata. Valgono le norme del Piano di Lottizzazione.

COMPARTO "C3"

Il comparto "C3" comprende un'area posta nella parte nord di Villaurbana, destinata alla residenza privata (tra la via Balbo e la via Vittorio Emanuele).

• **Strumento di attuazione: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o Piano Particolareggiato.**

- Superficie complessiva del comparto	mq.	10.630
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	1,00
- Volume edificabile	mc.	10.630
- Abitanti insediabili	n°	106
- Dotazione spazi pubblici (mq/ab. 12,00)		
S1 attrezzature per l'istruzione	mq.	424
S2 attrezzature generali	mq.	212
S3 spazi per il verde, il gioco, lo sport	mq.	530
S4 spazi per parcheggio	mq.	106

COMPARTO "C4"

Il comparto "C4" comprende un'area posta fra le Vie S. Greca e S. Crispo e strada di nuova formazione, destinata alla residenza privata.

• **Strumento di attuazione: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o Piano Particolareggiato.**

- Superficie complessiva del comparto	mq.	15.079
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	1,00
- Volume edificabile	mc	15.079

- Abitanti insediabili	n°	151
- Dotazione spazi pubblici (mq/ab. 12,00)		
S1 attrezzature per l'istruzione	mq.	604
S2 attrezzature generali	mq.	302
S3 spazi per il verde, il gioco, lo sport	mq.	755
S4 spazi per parcheggio	mq.	151

COMPARTO "C5"

Il comparto "C5" comprende un'area posta nella parte nord-est di Villaurbana, destinata alla residenza privata (in prossimità della via E. Lussu).

• **Strumento di attuazione: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o Piano Particolareggiato.**

- Superficie complessiva del comparto	mq.	7.371
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	1,00
- Volume edificabile	mc	7.371
- Abitanti insediabili	n°	74
- Dotazione spazi pubblici (mq/ab. 12,00)		
S1 attrezzature per l'istruzione	mq.	296
S2 attrezzature generali	mq.	148
S3 spazi per il verde, il gioco, lo sport	mq.	370
S4 spazi per parcheggio	mq.	74

ART. 11 ZONA "D"

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

I) ZONA "D₁": ZONA DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

La zona "D₁" individua l'area interessata dal Piano per Insediamenti Produttivi redatto dal Comune di Villaurbana ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n° 865.

Il P.I.P. è stato approvato con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sarda n° 1196/u del 22.07.1987.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

- Superficie complessiva	mq. 90.760
- Superficie attività produttive	mq. 51.514
- Superficie per viabilità	mq. 16.738
- Superficie per servizi	mq. 22.498
- Volumetria prevista	mc. 135.692

Per l'attuazione del **P.I.P.** valgono le specifiche norme contenute nel Piano Attuativo che, pertanto, costituiscono parte integrante della presente normativa di **P.U.C.**

II) ZONA “D₂” COMMERCIALE

Nella zona “D₂” commerciale, individuata nell’elaborato cartografico del **P.U.C.**, scala 1:2000, possono essere localizzate attività destinate al commercio, alla esposizione, ed al deposito dei beni di qualunque tipo, con esclusione di quelli che presentino elementi di pericolosità per la salute dei cittadini o l’ambiente fisico; sono inoltre consentite attrezzature destinate ad attività di servizio (uffici mense, magazzini, etc.).

Non sono consentiti edifici d’abitazione ad eccezione di locali indispensabili per il personale di custodia. La superficie utile abitabile della residenza non potrà superare i **mq. 95 (novantacinque)**.

L’utilizzazione delle aree comprese all’interno del comparto è subordinata alla predisposizione di **P.P.** di Attuazione, di iniziativa pubblica o privata esteso all’intero comparto, anche con fasi distinte di attuazione

Nella predisposizione del **P.P.** la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettiva, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al **10%** dell’intera superficie destinata alla zona “D”.

A **100 mq** di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di **80 mq** di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

L’edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:

- a)** Lotto minimo edificabile di **mq. 800**.
- b)** Obbligo di prevedere, all’interno del lotto, spazi di manovra e di sosta per i mezzi di lavoro e per i veicolo degli addetti, non inferiore al **20%** della superficie di esso.
- c)** Ogni complesso dovrà sorgere isolato nel lotto e i distacchi dei confini non dovranno essere inferiori a **ml. 5,00** o comunque non inferiori a **un mezzo (1/2)** dell’altezza della parete dell’edificio antistante il confine. Nelle fasce di minimo distacco possono sorgere costruzioni,

anche addossate ai confini di proprietà, purché la superficie coperta non superi i **mq. 100** e l'altezza relativa non superi i **mt. 4,00**.

- d)** La distanza minima delle pareti degli edifici antistanti dovrà essere di **ml. 10,00** e comunque non inferiore dell'altezza del fabbricato più alto.
- e)** Per modesti insediamenti commerciali il distacco dai confini potrà ridursi a **ml. 4,00**. In questa fascia di distacco potranno essere edificate delle costruzioni accessorie di superficie non superiore a **mq. 80** e con altezza massima di **mt. 4,00**.
- f)** La distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale della viabilità di lottizzazione sarà di **ml. 6,00**.
- g)** altezza massima degli edifici **mt. 9,00**.
- h)** L'indice di fabbricabilità territoriale è stabilito in **1,5 mc/mq.** mentre l'indice di fabbricabilità non potrà in nessun caso superare i **3 mc/mq.**

- Superficie totale dell'intervento	mq	14.788
- Volumetria massima edificabile	mc	29.576
- Altezza massima degli edifici	h = mt.	9,00
- Dimensione minima carreggiata stradale	ml.	7,00
- Dimensione minima percorsi pedonali	ml.	2,50

NORME DI ATTUAZIONE PER LE ZONE AGRICOLE (E)

ART. 12

FINALITÀ

1. Le presenti norme di attuazione sono redatte in conformità con le indicazioni :

- del **D.A. 2266/U/83**
- alla **L.R. 22 dicembre 1986, n° 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”**, come aggiornato e modificato ai sensi della **L. R. 7 maggio 1993, n° 23**
- del **D. P. G. R. 3 agosto 1994, n° 228, “Direttive per le zone agricole”**.

2. Le seguenti norme disciplinano l’uso e l’edificazione del territorio agricolo (**Zona E**) nel Comune di Villaurbana, perseguendo le seguenti finalità:

- a)** valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- b)** valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico;
- c)** porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- d)** incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- e)** favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente sia per l’utilizzo aziendale che per quello abitativo;

- f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- g) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Villaurbana.

3. Prevalgono comunque le norme più restrittive sull'uso del territorio extraurbano del Comune stabilita dagli strumenti attuativi di cui all'**art. 17**.

ART. 13

“E” ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

ART. 14

ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE

(art. 2 del D.P.G.R. 03.07.94 n° 228)

Entro le zone agricole sono consentite le attività relative:

- a) all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, (quali le colture erbacee annuali e poliennali, colture arboree, pascoli, le colture protette, gli allevamenti)
- b) all'itticoltura
- c) alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali,
- d) all'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica
- e) alla silvicoltura (coltura forestale) ed alla coltivazione industriale del legno
- f) ai punti di ristoro anche indipendenti da un'azienda agricola
- g) al recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

ART. 15

COSTRUZIONI CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE:

(art. 3, art. 5, art. 10 D.P.G.R. 03.07.94 n ° 228)

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti clas-

sificati come industriali;

- b)** fabbricati per agriturismo, così come normati ai successivi articoli per ciascuna zona agricola.
- 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.
ed in particolare :
- e)** annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli
- f)** punti di ristoro.

ART. 16

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Nel piano urbanistico comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:

ZONE E₂ . aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Possono essere comprese all'interno ed all'esterno del perimetro che delimita le aree soggette a tutela paesistica (D.L.vo 29.10.1999 n° 490; L. n° 431/85).

ZONE E₂* - Comprende le parti del territorio agricolo immediatamente confinante col perimetro urbano.

Sono comprese all'interno (limitatissimo) ed all'esterno del perimetro vincolante delimitante le aree soggette a tutela paesistica.

ZONE E₅ , aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Possono essere comprese all'interno ed all'esterno del perimetro che delimita le aree soggette a tutela paesistica (D.L.vo 29.10.1999 n° 490; L. n° 431/85).

I confini delle zone **E₂**, **E₅** come determinati dalla zonizzazione sono riportate nella planimetria 1:10.000, zonizzazione del Territorio.

La normativa per le rispettive sottozone sono indicate nei successivi articoli, fatte salve le modificazioni e le integrazioni e le norme più restrittive che potranno essere stabilite dai **Piani Agricoli di Dettaglio (P.A.D.)** come specificato al successivo **art. 17**.

ART. 17

PIANI AGRICOLI DI DETTAGLIO

1. I Piani Agricoli di Dettaglio (**P.A.D.**) sono studi di dettaglio previsti dal **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** nelle zone agricole del territorio extraurbano.

Il ricorso ai Piani Agricoli di Dettaglio (**P.A.D.**) è prescrivibile dall'Amministrazione Comunale in tutti i casi in cui si ravvisi la necessità di uno studio particolareggiato dell'area agricola oggetto di intervento di trasformazione, in specie per le **Zone E5 o H**; quando l'intervento per la sua estensione (**maggiore di 100 Ha**) e per le sue caratteristiche (aree oggetto di riordino fondiario) sia tale da incidere sensibilmente sulle trasformazioni del territorio agricolo.

Deve farsi ricorso al **P.A.D.** in tutti i casi specifici previsti dalle norme di attuazione del **P.U.C.** agli **art.19 e 20**.

2. I **P.A.D.** sono approvati mediante apposita deliberazione Consiglio Comunale in conformità con quanto previsto dal **Piano Urbanistico Comunale** e dalle presenti Norme nel rispetto delle direttive sulle Zone agricole (**D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228**).

3. I **P.A.D.** sono redatti per iniziativa pubblica o privata. la dimensione di ciascun **P.A.D.** è fissata in **30 Ha**.

Tale superficie può essere ridotta fino a **15 Ha** su esplicita richiesta, accompagnata da relazione tecnico-agronomica che comprovi l'impossibilità di raggiungere la superficie di **30 Ha**, e che dimostri soprattutto sotto il profilo agronomico la validità e l'utilità di un intervento ridotto.

4. Ciascun **P.A.D.** deve consistere in studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno e deve contenere la delineazione delle caratteristiche climatiche, geologiche e pedologiche, la descrizione dell'attitudine e delle potenzialità dei terreni, l'analisi della struttura fondiaria e agraria (mediante uno studio della consistenza economico agraria dell'area in esame con elaborazione ed analisi di indicatori socio economici aziendali), delle tipologie dei fabbricati rurali esistenti, delle infrastrutture, dei fabbisogni infrastrutturali, edificatori e insediativi dell'area, la zonizzazione di dettaglio accompagnata da relativo studio di compatibilità agro- ambientale di cui all' **art. 24**. La relazione inoltre deve essere corredata dalle seguenti carte (in scala non superiore ad 1: 5000):

- carta sull'uso del suolo attuale;
- carta delle unità di paesaggio e dei suoli;
- carta sulle capacità d'uso dei suoli;
- carta geologica;
- carta idrogeologica;
- carta geomorfologica;
- carta del rischio idrogeologico;

- carta delle colture di pregio;
- carta delle suscettività d'uso del suolo specifiche per le colture o gli interventi rilevati nella zona in esame;
- carta delle infrastrutture dell'area in esame;
- carta delle aziende;
- carta della frammentazione fondiaria del territorio rurale;
- carta dei beni ambientali e culturali da tutelare;
- carta della zonizzazione;

5. Sulla base delle indicazioni e prescrizioni dello studio per ciascuna sottozona, verranno determinati gli indici di edificabilità. Il **P.A.D.** inoltre dovrà fornire nel territorio agrario esaminato tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico ambientale rurale e il rispetto delle tradizioni locali.

6. Le prescrizioni del **P.A.D.** sono effettuate nel pieno rispetto della normativa del **P.U.C.**

7. Ciascun **P.A.D.** deve essere corredato dal piano finanziario, che deve contenere una previsione delle spese occorrenti per l'attuazione del piano e indicare i fondi a copertura degli interventi.

8. Il **P.A.D.** fissa il tempo massimo di attuazione dello stesso, che non può eccedere i **5 anni**.

9. I parametri urbanistici da utilizzare in sede di **P.A.D.** sono contenuti negli **art. 19 e 20**.

ART. 18

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Nelle zone agricole sono consentite le attività e costruzioni elencate negli **art. 14 e 15** precedenti (**D.P.G.R. 228/94**), secondo le limitazioni ed i parametri di seguito esposti per ciascuna sottozona "E".

ART. 19

SOTTOZONA "E₂"

Ricadente all'interno od all'esterno del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica (D.L.vo 29.10.1999 n° 490; L. n° 431/85)

Sono consentite le attività e le costruzioni previste dal D.P.G.R. 03.07.1994, n° 228 ed elencate agli art. 14 e 15 delle Norme.

Parametri urbanistici

Indice di fabbricabilità massimi:

a) - 0,20 mc/mq :

per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificati come industriali.

b)- 0,03 mc/mq

per le residenze

c) - 0,01 mc/mq

per i fabbricati funzionali alla conduzione o gestione dei boschi e degli impianti arborei (forestazione produttiva).

d) - 0,10 mc/mq

per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

e) - senza indicazione

serre fisse con strutture murarie fuori terra, impianti di acqua cultura e per agricoltura specializzata.

f) - 1,00 mc/mq

per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sarà possibile utilizzare ai fini del computo della volumetria ammissibile, anche appezzamenti non contigui ma che siano comunque a servizio dell'Azienda, sempre che gli appezzamenti relativi siano ubicati entro un raggio di **km. 1 (uno)** dall'area prescelta per l'edificazione.

Coloro che vorranno usufruire dei benefici di cui sopra, non potendo le stesse superfici essere utilizzate una seconda volta ai fini edificatori, dovranno depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, una apposita planimetria opportunamente aggiornata che, a tutela di terzi, unitamente al titolo con il quale l'interessato si obbliga a vincolare sotto l'aspetto edificatorio i terreni in essa indicati e dovrà essere trascritto nei pubblici registri immobiliari.

A seguito di presentazione di **P.A.D.** (Piano Agricolo di Dettaglio), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice relativo alle opere di cui al punto **a)** potrà essere elevato fino a **mc/mq 0,50** (rt. 4 del Decreto Assessore EE.LL: - Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 20.12.1983) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a **ml. 500**.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a **3.000 mc.**, o con un numero di addetti superiore alle venti 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 alla presentazione del **P.A.D.** approvato con conforme de-

liberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistico Regionale, che dovrà essere espresso entro **30 giorni** dal ricevimento della pratica.

Superficie di intervento

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita :

- a)** in **Ha 1,00** per le residenze connesse con le colture
- b)** in **Ha 0,50** per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici
- c)** in **Ha 1,00** per vigneti, oliveti, colture arboree da frutto, agrumi, colture erbacee.
- d)** in **Ha 5,00** per allevamenti ovini, caprini, bovini, equini, e per allevamento struzzi.
- e)** in **Ha 10,00** per impianti forestali e per allevamenti di selvaggina.

Per le altre destinazioni colturali ammesse, la superficie minima di intervento (che non potrà essere inferiore a **1,00 Ha**) verrà determinata di volta in volta a seconda delle necessità produttive aziendali, in analogia con le tipologie produttive precedentemente indicate. Nel caso di aziende composte da appezzamenti su cui siano realizzate colture o produzioni diverse, la superficie minima di intervento è riferita alla tipologia produttiva prevalente.

Al fine di raggiungere le superfici minime indicate è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui ma che siano a servizio dell'azienda ed ubicate entro il raggio di km. 1 dall'area prescelta per l'edificazione. L'edificazione avverrà comunque nell'unità poderale maggiore.

Quando per gli impianti di cui ai capoversi **d**) ed **e**), (di cui al comma superficie di intervento), non si raggiunge la superficie minima di intervento, valgono ai fini edificatori le seguenti norme:

- per gli allevamenti di cui al capoverso **d)**: indice di fabbricabilità fondiario max. 0,10 mc/mq
- per gli impianti di cui al capoverso **e)**: indice di fabbricabilità fondiario max. 0,005 mc/mq.

Se la superficie minima di intervento di cui ai punti **d)** ed **e)**, non raggiunge 1 Ha non è comunque consentita alcuna edificazione.

Rapporto di copertura **R_c**

- Per i fabbricati relativi ad allevamenti zootecnici intensivi **R_c = 0,50**
- Per le serre fisse con strutture murarie fuori terra, per gli impianti di acqua coltura e per agricoltura specializzata **R_c = 0,50**, senza limiti al contempo di volumetria.

Quando la superficie minima d'intervento, relativa alle destinazioni colturali è inferiore a **Ha 1,00**, non sono consentite residenze.

Norme sulle distanze

E' consentito , salvo diversa specifica norma, costruire a confine o in aderenza. Nel caso di

arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml. 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici, devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml. 8,00**.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono distare **50 ml.** dai confini delle proprietà limitrofe o dai confini aziendali; detti fabbricati debbono così distare dal limite delle zone omogenee territoriali **A, B, C, F, G, :**

- **500 ml.** per allevamenti suini
- **300 ml.** per allevamenti avicunicoli
- **100 ml.** per allevamenti bovini, ovicaprini, equini

Le norme sulle distanze dell'ultimo capoverso non si applicano agli impianti di acquacoltura, itticultura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici nella presente sottozona sarà così disciplinata:

- a) per le residenze l'altezza, misurata secondo le norme dettate del Regolamento Edilizio, non può superare il valore di **mt. 7,00** né essere inferiore a **mt. 3,50**.
- b) per gli impianti strettamente inerenti all'attività agricola e zootecnica, l'altezza è libera, compatibilmente con la tipologia e l'uso previsto. 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.

• **RESTAURO ED AMPLIAMENTO**

Per le costruzioni esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento (nei limiti appresso esposti), nonché 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.

L'ampliamento è consentito nei limiti dei parametri urbanistici previsti dal presente **art 19** delle presenti norme, relativi all'indice massimo di fabbricabilità da applicare, alla superficie minima d'intervento, al rapporto di copertura, alle norme sulle distanze.

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

La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alla esigenza del fondo può essere modificata nei limiti delle attività e costruzioni consentite dagli **art. 2 e 3** del **D.P.G.R. 228/94** e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti per ciascun tipo di costruzione del presente **art. 19** delle presenti norme.

- **AGRITURISMO E TURISMO AGRICOLO**

1) È consentito nelle zone **E₂** l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima **di 50 mc**. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a **Ha 3,00**.

2) Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, per un periodo non inferiore a **5 anni**, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale (nel caso di assenza di finanziamento Regionale).

3) In aziende agrituristiche sono ammessi gli indici massimi di edificabilità previsti **nel D.P.R. 03.08.93 n° 228**, come modificati nelle presenti norme per ciascuna sottozona **E**.

4) 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.

6) E' consentito, salvo diversa specifica norma, costruire a confine o in aderenza nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml. 4.00**, e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici, devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml. 8.00**. per le distanze delle strade valgono le norme esposte nel presente **art. 19**.

L'altezza, misurata secondo le norme dettate dal Regolamento Edilizio non può superare il valore massimo di **mt. 8,00** e né essere inferiore a **mt. 4,50**.

- **PUNTI DI RISTORO**

1) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più venti posti letto, con indice fondiario di **0,01 mc/mq** incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a **0,10 mc/mq**.

2) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di **ha 3,00**.

3) In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di **ha 3,00** vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

4) È consentito costruire a confine o in aderenza. Nel caso di arretramento il valore mini-

mo dovrà essere di **ml. 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml. 8,00**.

- Distanze dalle strade: si richiamano le norme espresse nel presente **art. 19**, nel rispetto del nuovo codice della strada.
- Altezza degli edifici: l'altezza misurata secondo le norme del Regolamento Edilizio non può superare il valore massimo **mt. 8,00** e né essere inferiore a **mt. 4,50**.

5) Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere ammesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di **20** ed attività sportive e ricreative (**art. 4 Decreto Floris**).

6) I punti di ristoro ai sensi della Circolare 1/84 dell'Assessorato Regionale EE.LL. – Finanze ed Urbanistica devono essere concepiti a servizio della viabilità principale.

STRUTTURE PER IL RECUPERO DEI DISABILI, DEI TOSSICO DIPENDENTI E PER IL RECUPERO DEL DISAGIO SOCIALE

Parametri urbanistici :

- Indici di fabbricabilità **$I_f = 0,10$ mc/mq**
- Superficie di intervento **1 Ha**
- Rapporto di copertura **$R_c = 0,50$**

Norme sulle distanze:

È consentito costruire a confine o in aderenza. Nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml. 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml. 8,00**.

- Distanze dalle strade: si richiamano le norme espresse nel presente **art. 19**, nel rispetto del nuovo codice della strada.
- Altezza degli edifici: l'altezza misurata secondo le norme del Regolamento Edilizio non può superare il valore massimo **mt. 8,00** e né essere inferiore a **mt. 4,50**.

Distanza dalle strade

E' obbligatorio il rispetto delle norme di cui al nuovo codice della strada (**D.L. 30.04.1992 n° 228** e successive modifiche e Regolamento di attuazione **D.P.R. 16.12.92 n° 495**) fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi **dell'art. 4 del Codice Civile**, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo Strumento urbanistico generale (**art. 26 Reg. d'attuazione P.P.R. 16.12.92 n° 495**) Si prescrivono le seguenti fasce di rispetto :

- a) **30 ml.** per le strade di **tipo A** autostrade, strade extraurbane a carreggiate indipendenti

b) 20 ml. per le strade di **tipo B** (extraurbane principali, con carreggiate indipendenti)

c) 10 ml. per le strade di **tipo C** (strade extraurbane secondarie ad unica carreggiata, due corsie più banchine)

Per le strade di **tipo F** (strade locali, comprese le vicinali), non appartenenti agli altri tipi di strade il codice stradale non fissa distanze minime, o fasce di rispetto dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Si prescrive pertanto:

d) 6,00 ml. per le strade di **tipo F**.

In particolare : per le strade extraurbane (intercomunali) di Villaurbana - Mogorella, Villaurbana - Palmas Arborea, le fasce di rispetto saranno di **20 ml.**; per la provinciale SP n° 35 la fascia di rispetto è di **30 ml.**

Norme comuni

Nelle sottozone **E₂** di cui al presente articolo, non sono consentiti fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro industriale. Lo strumento urbanistico ne prevede l'ubicazione in aree a tale scopo destinate oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo **D**, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive sulle zone agricole, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al **35%**, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree. Nelle aree di esondazione fluviale (**sottozona H5**) le autorizzazioni edilizie e le concessioni edilizie possono essere rilasciate previo preventivo studio di compatibilità agro-ambientale, di cui al successivo **art. 22** e relativa autorizzazione (nulla osta) dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della **R.A.S.** e del Comune nei limiti delle competenze di cui alla **L.R. n° 28/98.**, nonché del nulla osta del Genio Civile sezione opere in alveo.

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

a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;

b) per aziende agrituristiche e turistico rurali dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal comma 2 relativo del capitolo agriturismo e turismo agricolo.

c) elaborati tecnici e firma di dottore agronomo o forestale o di perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso :

1) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi

previsti, dimostrazione della congruità delle opere con potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionale, nazionali e comunitarie;

- 2) elaborati di progetto contenuti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:5.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
- 3) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
- 4) piano agro-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impianti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima degli impianti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti.

d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo **art. 22**, nel caso in cui riguardi :

- 1) fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino;
- 2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il nulla osta di cui alla **D.L.vo 29.10.1999 n° 490 (e L. 431/185)**.

All'interno del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica (L. 1497/39; L. 431/85), qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla **D.L.vo 29.10.1999 n° 490** con le esclusioni e condizioni appresso elencate e secondo le competenze in materia di tutela paesaggistica previste dalla **L.R. n° 28/98** e della direttiva n° 1 della G.R. 45/7 del 15.10.1998..

Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'**art. 151 del D.L.vo 29.10.1999 n° 490**:

- Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie e altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
- Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al **D.P.C.M. del 27.12.1988**, l'autorizzazione di cui all'**art. 151 del D.L.vo 29.10.1999 n° 490** è rilasciata a condizione che la **previa verifica di compatibilità paesistico ambientale**, espressa nei termini di cui al successivo **art. 22** abbia dato esito favorevole. Tale verifica, è in particolare obbligatoria per:
 - **opere stradali e aeroportuali;**
 - **opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;**
 - **opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico Regionale;**

- **i depuratori consortili.**

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici e alle opere di bonifica agraria di rilevante dimensione.

Sono escluse dallo studio di cui sopra le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che, alla data di approvazione del P.U.C., siano comprese negli atti della programmazione regionale in quanto eseguibili.

ART. 20

SOTTOZONA “E 5”

All'interno ed all'esterno del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica (D.L.vo 490/99; L. 431/85)

Sono consentite tutte le attività elencate nell'**art. 14** e le costruzioni elencate nell'**art 15** delle presenti norme previste dalle direttive agricole.

Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità:

a) - 0,10 mc/mq.; 0,20 con P.A.D.

per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificati come industriali.

b) - 0,01 mc/mq.; 0,03 con P.A.D.

per le residenze (connesse con la conduzione dei fondi)

c) - 0,01 mc/mq

per i fabbricati funzionali alla conduzione o gestione dei boschi e degli impianti arborei (forestazione produttiva).

d) - 0,10 mc/mq

per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio ambientale.

e) - senza indicazioni

serre fisse con strutture murarie fuori terra, impianti di acqua cultura e per agricoltura specializzata .

f) - 0,50 mc/mq

per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili

Sarà possibile utilizzare ai fini del computo della volumetria ammissibile, anche appezza-

menti non contigui ma che siano comunque a servizio dell'Azienda, sempre che gli appezzamenti relativi siano ubicati entro un raggio di **km. 1 (uno)** dall'area prescelta per l'edificazione.

Coloro che vorranno usufruire dei benefici di cui sopra, non potendo le stesse superfici essere utilizzate una seconda volta ai fini edificatori, dovranno depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, una apposita planimetria opportunamente aggiornata che, a tutela di terzi, unitamente al titolo con il quale l'interessato si obbliga a vincolare sotto l'aspetto edificatorio i terreni in essa indicati e dovrà essere trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Superficie di intervento

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita :

- a) in Ha 2,00** per le residenze connesse con le colture
- b) in Ha 1,00** per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici
- c) in Ha 2,00** per vigneti, oliveti, colture arboree da frutto, agrumi, colture erbacee.
- d) in Ha 10,00** per allevamenti ovini, caprini, bovini, equini, e per allevamento struzzi.
- e) in Ha 30,00** per impianti forestali e per allevamento di selvaggina.

Per le altre destinazioni colturali ammesse, la superficie minima di intervento (che non potrà essere inferiore a **2 Ha** verrà determinata di volta in volta a seconda delle necessità produttive aziendali, in analogia con le tipologie produttive precedentemente indicate. Nel caso di aziende composte da appezzamenti su cui siano realizzate colture o produzioni diverse, la superficie minima di intervento è riferita alla tipologia produttiva prevalente.

Al fine di raggiungere la superficie minima è ammissibile utilizzare appezzamenti non contigui come esposto all'art. 19

Quando per le diverse destinazioni colturali, non si raggiunga la superficie minima di intervento, valgono ai fini edificatori, le seguenti norme:

1. Per gli impianti di cui ai capoversi **b) e **c)**, (di cui al comma superfici di intervento), è consentito, un fabbricato di servizio connesso all'attività colturale delle dimensioni di mq. 20 di superficie coperta con Hmax mt. 3,50 dal piano di sistemazione. Quando la superficie minima di intervento è inferiore a 0,50 Ha per gli impianti di cui al capoverso **b)** ed a 1 Ha per le colture di cui al capoverso **c)**, non è consentita alcuna edificazione.**

2. Quando per gli impianti di cui ai capoversi **d) ed **e)**, (di cui al comma superfici di intervento), sono consentiti i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:**

- per gli allevamenti di cui al capoverso **d)**: indice di fabbricabilità fondiario max. 0,05 mc/mq.
- per gli impianti di cui al capoverso **e)**: indice di fabbricabilità fondiario max. 0,005 mc/mq.; in ogni caso è consentito, un fabbricato di servizio connesso all'attività colturale delle dimensioni di mq. 20 di superficie coperta con Hmax mt. 3,50 dal piano di sistemazione.
- se la superficie minima di intervento non raggiunge 1 Ha non è comunque consentita alcuna

edificazione.

Rapporto di copertura Rc

- Per i fabbricati relativi ad allevamenti zootecnici intensivi **Rc = 0,25**

- Per le serre fisse con strutture murarie fuori terra, per gli impianti di acqua coltura e per agricoltura specializzata **Rc = 0,25; Rc = 0,50 con P.A.D.**, senza limiti al contempo di volumetria.

Quando la superficie minima d'intervento, relativa alle destinazioni colturali è inferiore a **Ha 1,00**, non sono consentite residenze.

Norme sulle distanze

E' consentito , salvo diversa specifica norma costruire a confine o in aderenza. Nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml. 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettantisi. Le pareti finestrate degli edifici, devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml. 8,00**.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono distare **50 ml.** dai confini delle proprietà limitrofe o dai confini aziendali; detti fabbricati debbono casi distare dal limite delle zone omogenee territoriali **A, B, C, F, G, :**

- **500 ml.** per allevamenti suini
 - **300 ml.** per allevamenti avicunicoli
 - **100 ml.** per allevamenti bovini, ovicaprini, equini
- c)** Le norme sulle distanze dell'ultimo capoverso non si applicano agli impianti di acquacoltura, itticultura ed ai fabbricati di loro 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.

Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici nella presente sottozona sarà così disciplinata:

- a)** per le residenze l'altezza, misurata secondo le norme dettate del Regolamento Edilizio, non può superare il valore di **mt. 7,00** e né essere inferiore a **mt. 3.50**.
- b)** per gli impianti strettamente inerenti all'attività agricola e zootecnica, l'altezza è libera, compatibilmente con la tipologia e l'uso previsto.

- **RESTAURO ED AMPLIAMENTO**

Per le costruzioni esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento (nei limiti appresso esposti), nonché 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.

L'ampliamento é consentito nei limiti dei parametri urbanistici previsti dell'**art 20** delle presenti norme, relativi all'indice massimo di fabbricabilità da applicare, alla superficie minima d'intervento, al rapporto di copertura, alle norme sulle distanze.

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

La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alla esigenza del fondo può essere modificata nei limiti delle attività e costruzioni consentite dagli **art. 2 e 3 del D.P.G.R. 228/94** e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti per ciascun tipo di costruzione dell'**art 20** delle presenti norme.

• **AGRITURISMO E TURISMO AGRICOLO**

1) É consentito nelle zone **E₅** l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non essere inferiore a **Ha 3,00**.

2) Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, per un periodo non inferiore a **5 anni**, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale (nel caso di assenza di finanziamento regionale).

3) Nelle aziende agrituristiche sono ammessi gli indici massimi di edificabilità previsti nel **D.P.R. 03.08.93 n° 228**, come modificate nelle presenti norme per ciascuna sottozona **E**.

4) 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.

5) Si richiamano le norme sulle distanze riportate nei paragrafi del precedente **art. 19**. L'altezza, misurata secondo le norme dettate dal Regolamento Edilizio non può superare il valore massimo di **mt. 8,00** e né inferiore a **mt. 4,50**.

• **PUNTI DI RISTORO**

1) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più venti posti letto, con indice fondiario di **0,01 mc/mq.** incrementabile con delibera del Consi-

glio Comunale fino a **0,10 mc/mq.**

2) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di **ha 3**.

3) In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di **ha 3** vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di **ha 3** relativa al fondo agricolo.

4) È consentito costruire a confine o in aderenza. Nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml. 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml. 8,00**.

- Distanze dalle strade : si richiamano le norme espresse per le altre zone agricole, nel rispetto del nuovo codice della strada.

- Altezza degli edifici: l'altezza misurata secondo le norme del Regolamento Edilizio non può superare il valore massimo **mt. 8,00** e né essere inferiore a **mt. 4,50**.

5) Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere ammesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero di **20** ed attività sportive e ricreative (**art. 4 Decreto Floris**).

6) I punti di ristoro ai sensi della Circolare 1/84 dell'Assessore Regionale EE.LL. – Finanze ed Urbanistica, devono essere posti a servizio della viabilità principale.

• STRUTTURE PER IL RECUPERO DEI DISABILI, DEI TOSSICO DIPENDENTI E PER IL RECUPERO DEL DISAGIO SOCIALE

Parametri urbanistici :

- Indici di fabbricabilità **$I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$**
- Superficie di intervento **1 Ha**
- Rapporto di copertura **$R_c = 0,25$**

Norme sulle distanze:

È consentito costruire a confine o in aderenza. Nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml. 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml. 8,00**.

- Distanze dalle strade : si richiamano le norme espresse per le altre zone agricole, nel rispetto del nuovo codice della strada.

- Altezza degli edifici : l'altezza misurata secondo le norme del Regolamento Edilizio non può superare il valore massimo **mt. 8,00** e né essere inferiore a quello minimo di **mt. 4,50**.

Distanza dalle strade

E' obbligatorio il rispetto delle norme di cui al nuovo codice della strada (**D.L. 30.04.1992 n° 228** e successive modifiche e Regolamento di attuazione **D.P.R. 16.12.92 n° 495**) fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'**art. 4** del Codice Civile ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo Strumento urbanistico generale (**art. 26 Reg. d'Attuazione P.P.R. 16.12.92 n° 495**) Si prescrivono le seguenti fasce di rispetto :

- a) **30 ml.** per le strade di **tipo A** autostrade, strade extraurbane a carreggiata indipendenti
- b) **20 ml.** per le strade di **tipo B** (extraurbane principali, con carreggiate indipendenti)
- c) **10 ml.** per le strade di **tipo C** (strade extraurbane secondarie ad unica carreggiata, due corsie più banchine)

Per le strade di **tipo F** (strade locali, comprese le vicinali), non appartenenti agli altri tipi di strade il codice stradale non fissa distanze minime, o fasce di rispetto dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Si prescrive pertanto:

- d) **6 ml.** per le strade di **tipo F** .

In particolare : per le strade extraurbane (intercomunali) di Villaurbana Mogorella, Villaurbana Palmas Arborea, le fasce di rispetto saranno di **20 ml.**; per la provinciale SP n° 35 la fascia di rispetto è di **30 ml.**.

Norme comuni

Nelle sottozone E₅ non sono consentiti fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro industriale. Lo strumento urbanistico ne prevede l'ubicazione in aree a tale scopo destinate oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo **D**, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive delle zone agricole, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al **35%**, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione . Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree. Nelle aree di esondazione fluviale (**sottozone H₅**) l'autorizzazione edilizia e la concessione edilizia possono essere rilasciate previo preventivo studio di compatibilità agro-ambientale, di cui al successivo **art. 22** e relativa autorizzazione (nulla osta) dell'**Ufficio Tutela del Paesaggio della R.A.S.** o dal Comune nei limiti della competenza di cui alla **L.R. n° 28/98**.

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

- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò ne-

cessarie;

b) per aziende agrituristiche e turistico rurali dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal **capoverso 2** dell'agriturismo e turismo agricolo.

c) elaborati tecnici e firma di dottore agronomo o forestale o di perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso :

- 1)** relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionale, nazionali e comunitarie;
- 2)** elaborati di progetto contenuti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
- 3)** piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
- 4)** piano agro-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impianti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima degli impianti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti.

d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo **art. 24**, nel caso in cui l'intervento si effettuato in zona **E₅** o che riguardi :

- 1)** fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino;
- 2)** impianti serricoli di dimensione superiore ai **5000 mq.** di superficie coperta.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il nulla osta di cui alla **D.L.vo 29.10.1999 n° 490 (L. 431/185)**.

All'interno del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica (L. 1497/39; D.L.vo n° 490/99; L. 431/85) qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla **D.L.vo 29.10.1999 n° 490** con le esclusioni e condizioni appresso elencate e secondo le competenze in materia di tutela paesaggistica previste dalla **L.R. n° 28/98** e della direttiva n° 1 della G.R. del 15.10.1998.

Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'**art. 151** della **D.L.vo 29.10.1999 n° 490**:

- Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie e altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
- Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al **D.P.C.M. del 27.12.1988**,

l'autorizzazione di cui all'**art. 151** della **D.L.vo 29.10.1999 n° 490** è rilasciata a condizione che la **previa verifica di compatibilità paesistico ambientale**, espressa nei termini di cui al successivo **art. 19** abbia dato esito favorevole. Tale verifica, è in particolare obbligatoria per:

- **opere stradali e aeroportuali;**
- **opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;**
- **opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico Regionale;**
- **i depuratori consortili.**

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici e alle opere di bonifica agraria di rilevante dimensione.

Sono escluse dallo studio di cui sopra le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che, alla data di approvazione del **P.U.C.**, siano comprese negli atti della programmazione regionale in quanto eseguibili.

ART. 21

SOTTOZONA "E*₂" (di salvaguardia)

Ricadente all'esterno ed all'interno (molto limitatamente) del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica (D.L.vo 490/99; L. 431/85)

Comprende le parti del territorio agricolo immediatamente confinante col perimetro urbano.

Valgono le norme indicate per la sottozona agricola **E₂ art. 19** con limitazione degli interventi di edificazione e delle attività agricole appresso elencate.

Parametri urbanistici :

- Indice di fabbricabilità fondiario:

a) 0,05 - mc/mq.

per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificati come industriali.

b) 0,001- mc/mq.

per le residenze (connesse con la conduzione del fondo)

c) 0,05 - mc/mq.

per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

d) senza indicazione

serre fisse con strutture murarie fuori terra, impianti di acquacoltura e per agricoltura spe-

cializzata.

e) 0,50 - mc/mq.

per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

- Non sono consentiti allevamenti zootecnici o di selvaggina,
- Non è prevista l'attività di forestazione produttiva.

Superficie di intervento :

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita :

a) in Ha 2,00 per le residenze connesse con le colture

b) in Ha 1,00 per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici

c) in Ha 2,00 per vigneti, oliveti, colture arboree da frutti agrumi, colture erbacee.

Per le altre destinazioni colturali ammesse, la superficie minima di intervento (che non potrà essere inferiore a **2 Ha** verrà determinata di volta in volta a seconda delle necessità produttive aziendali, in analogia con le tipologie produttive precedentemente indicate. nel caso di aziende composte da appezzamenti su cui siano realizzate colture o produzioni diverse, la superficie minima di intervento è riferita alla tipologia produttiva prevalente.

Quando per le diverse destinazioni colturali, non si raggiunga la superficie minima di intervento, è consentito un fabbricato di servizio connesso alla attività colturale della superficie coperta di mq. 20 con Hmax di mt. 3,50 dal piano di sistemazione. Quando la superficie minima di intervento è inferiore a 0,50 Ha per gli impianti di cui al capoverso **b)** ed a 1 Ha per le colture di cui al capoverso **c)**, non è consentita alcuna edificazione.

Rapporto di copertura R_c :

Per le serre fisse con strutture murarie fuori terra, per gli impianti di acqua coltura specializzata $R_c = 0,20$, senza limite al contempo di volumetria.

Quando la superficie minima di intervento, relative alle destinazioni colturali è inferiore a **Ha 2,00** non sono consentite residenze.

Norme sulle distanze

E' consentito , salvo diversa specifica norma, costruire a confine o in aderenza. Nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml. 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettantisi. Le pareti finestrate degli edifici, devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml. 8,00**.

Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici nella presente sottozona sarà così disciplinata:

- a) per le residenze l'altezza, misurata secondo le norme dettate del Regolamento Edilizio, non può superare il valore di **mt. 7,00** e né essere inferiore a quello minimo di **mt. 3,50**.
- b) per gli impianti strettamente inerenti all'attività agricola e zootecnica, l'altezza è libera, compatibilmente con la tipologia e l'uso previsto. Per le serre fisse le distanze dai confini di proprietà sono normate dall'Art. 878 del C.C..

• RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento (nei limiti appresso esposti), nonché 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.

L'ampliamento é consentito nei limiti dei parametri urbanistici previsti dell'**art 19** delle presenti norme, relativi all'indice massimo di fabbricabilità da applicare, alla superficie minima d'intervento, al rapporto di copertura, alle norme sulle distanze.

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

La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alla esigenza del fondo può essere modificata nei limiti delle attività e costruzioni consentite dagli **art. 2 e 3 del D.P.G.R. 228/94** e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti per ciascun tipo di costruzione dell'**art. 19** delle presenti norme.

Distanza dalle strade

E' obbligatorio il rispetto delle norme di cui al nuovo codice della strada (**D.L. 30.04.1992 n° 228** e successive modifiche e Regolamento di attuazione **D.P.R. 16.12.92 n° 495**) fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'**art. 4 del Codice Civile**, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo Strumento urbanistico generale (**art. 26 Reg. d'attuazione P.P.R. 16.12.92 n° 495**).

Si prescrivono le seguenti fasce di rispetto :

- a) **30 ml.** per le strade di **tipo A** autostrade, strade extraurbane a carreggiate indipendenti
- b) **20 ml.** per le strade di **tipo B** (extraurbane principali, con carreggiate indipendenti)
- c) **10 ml.** per le strade di **tipo C** (strade extraurbane secondarie ad unica carreggiata, due corsie più banchine)

Per le strade di **tipo F** (strade locali, comprese le vicinali), non appartenenti agli altri tipi

di strade il codice stradale non fissa distanze minime, o fasce di rispetto dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Si prescrive pertanto:

d) 6,00 ml. per le strade di **tipo F** .

In particolare : per le strade extraurbane (intercomunali) di Villaurbana - Mogorella, Villaurbana - Palmas Arborea, le fasce di rispetto saranno di **20 ml.**; per la provinciale SP n° 35 la fascia di rispetto è di **30 ml.**

Norme comuni

Nelle sottozone **E*₂** non sono consentiti fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro industriale. Lo strumento urbanistico ne prevede l'ubicazione in aree a tale scopo destinate oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo **D**, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive sulle zone agricole, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al **35%**, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione . Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree. Nelle aree di esondazione fluviale (**sottozone H₅**) l'autorizzazione edilizia e la concessione edilizia possono essere rilasciate previo preventivo studio di compatibilità agro-ambientale, di cui al successivo **art. 22** e relativo nulla osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della **R.A.S.**, nonché del nulla osta del Genio Civile sezione opere in alveo.

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

a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;

b) per aziende agrituristiche e turistico rurali dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal comma 2 relativo del capitolo agriturismo e turismo agricolo.

c) elaborati tecnici e firma di dottore agronomo o forestale o di perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso :

- 1)** relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionale, nazionali e comunitarie;
- 2)** elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:5.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle ope-

re;

- 3) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
- 4) piano agro-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impianti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima degli impianti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti.

d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo **art. 22**, nel caso in cui riguardi :

- 1) fabbricati zootecnici, non sono previsti nella fattispecie;
- 2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq. di superficie coperta.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il nulla osta di cui alla **D.L.vo 29.10.1999 n° 490 (e L. 431/185)**.

All'interno del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica (L. 1497/39; L. 431/85), qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla **D.L.vo 29.10.1999 n° 490** con le esclusioni e condizioni appresso elencate e secondo le competenze in materia di tutela paesaggistica previste dalla **L.R. n° 28/98**.

Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'**art. 151** della **D.L.vo 29.10.1999 n° 490**:

- Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie e altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
- Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al **D.P.C.M. del 27.12.1988**, l'autorizzazione di cui all'**art. 151** della **D.L.vo 29.10.1999 n° 490** è rilasciata a condizione che la **previa verifica di compatibilità paesistico ambientale**, espressa nei termini di cui al successivo **art. 19** abbia dato esito favorevole. Tale verifica, è in particolare obbligatoria per:
 - **opere stradali e aeroportuali;**
 - **opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;**
 - **opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico Regionale;**
 - **i depuratori consortili.**

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici e alle opere di bonifica agraria di rilevante dimensione.

Sono escluse dallo studio di cui sopra le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che, alla data di approvazione del **P.U.C.**, siano comprese negli atti della programmazione regionale in quanto eseguibili.

- **AGRITURISMO; PUNTI DI RISTORO**

Il Turismo Agricolo ed i Punti di Ristoro non sono ammessi.

- **STRUTTURE PER IL RECUPERO TERAPEUTICO DEI DISABILI, DEI TOSSICO DIPENDENTI E PER IL RECUPERO DEL DISAGIO SOCIALE:**

Non sono ammesse.

ART. 22

CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITÀ AGRO-AMBIENTALE

Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo dei **P.A.D.** o delle richieste di concessione edilizia (come specificato nel capoverso delle norme comuni), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento produrrà sul sito e sull'area da esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Devono inoltre essere riportate indicazioni circa il finanziamento delle opere, e deve essere dimostrata la validità economica dell'iniziativa.

ART. 23

SMALTIMENTO DEI REFLUI

1) 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 delle direttive agricole, 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.

2) Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

3) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

ART. 24

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) 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.

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

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al **1° comma dell'art. 4**, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'**art. 3** del decreto sulle direttive agricole n° 22//1994..

ART. 25

ZONA G – SERVIZI GENERALI

Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, e riservati a servizi di interesse generale, quale strutture per l'istruzione secondaria superiore ed università, i beni culturali (musei, etc.), la sanità (ospedali, cliniche, etc.), lo sport e le attività ricreative, il credito e le comunicazioni (porti, aeroporti, scali ferroviari, etc.), o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo per la Zona "G" è prescritto di **0,01 mc/mq.**, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica, ai sensi dell'**art. 4 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983**.

Sono delimitate come Zone "G":

- Impianti ed attrezzature tecnologiche e più specificatamente:

- Zona **G₁** Area del mattatoio comunale
- Zona **G₂** Area dell'impianto di depurazione

- Zona **G₃** Area del distributore di carburanti
- Zona **G₄** Area del serbatoio idrico
- Zona **G₅** Area del nuovo impianto di depurazione

- Servizi generali

- Zona **G₆** Area sport ed attività ricreative

- Impianti sportivi

- Zona **G₇** Campo sportivo
- Zona **G₈** Attrezzature sportive
- Zona **G₉** Campo sportivo

- Altri servizi generali

- Zona **G₁₀** Area del cimitero comunale

Le zone “**G**” ricadono tutte all’esterno del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica (D.Lvo. 490/99; L. 431/85).

ART. 25A

IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

- Zona **G₁** Area del mattatoio comunale
- Zona **G₂** Area dell’impianto di depurazione
- Zona **G₃** Area del distributore di carburanti
- Zona **G₄** Area del serbatoio idrico
- Zona **G₅** Area del nuovo impianto di depurazione

Destinazioni d’uso ammissibili: sono consentiti impianti ed attrezzature strettamente connesse con l’attività. Ne fanno parte gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. E’ ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia di superficie utile residenziale non superiore a **mq. 95**.

Indice di fabbricabilità territoriale **I_t = 0.01 mc/mq.**, con possibilità di incremento fino a **0.10 mc/mq.** previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica ai sensi dell’**art. 4** del **D.A. n° 1166/U del 20.12.1983**.

H_{max} = 8,50 mt.

Distacco dai confini **D_c = minimo 4 ml.**; è consentito costruire in aderenza;

Distacco dagli edifici **D_c = minimo 4 ml.**

Distacco fra le pareti finestrate **D_p = minimo 8 ml.**

Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino a parcheggio.

ART. 25B

SERVIZI GENERALI

- Zona **G₆** Area per servizi generali

Destinazioni d'uso ammissibili: quelle consentite in Zona **G** e specificatamente per lo sport, le attività creative ed i beni culturali.

It = 0.01 mc/mq.

I_t = 0.60 mc/mq., a seguito di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

H_{max} = 10,50 mt.

Distacco dai confini **Dc = minimo 4 ml.**; è consentito costruire in aderenza;

Distacco dagli edifici **Dc = minimo 4 ml.**

Distacco fra le pareti finestrate **Dp = minimo 8 ml.**

Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino a parcheggio.

ART. 25C

IMPIANTI SPORTIVI

- Zona **G₇** Campo sportivo
- Zona **G₈** Attrezzature sportive
- Zona **G₉** Campo sportivo

Destinazioni d'uso ammissibili: attività commerciali al dettaglio, attrezzature culturali, locali per lo spettacolo, parcheggi pubblici, attrezzature per il verde, verde privato.

It = 0.01 mc/mq.

I_t = 0.60 mc/mq., a seguito di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica – Tale indice può in sede di strumento attuativo essere incrementato a seconda delle reali esigenze.

H_{max} = 10,50 mt.

Distacco dai confini **Dc = minimo 4 ml.**; è consentito costruire in aderenza;

Distacco dagli edifici **Dc = minimo 4 ml.**

Distacco fra le pareti finestrate **Dp = minimo 8 ml.**

Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici, non destinate ad attività sportive, dovranno essere recintate e sistemate a giardino a parcheggio.

ART. 25D

ALTRI SERVIZI GENERALI

- Zona **G₁₀** Area del Cimitero

Sono consentite tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

Parcheggi: **20 mq/100 mq.** di superficie fondiaria

Il raggio della zona di rispetto è stabilita in mt. 50 come indicato in cartografia (H3 fascia di rispetto cimiteriale).

ART. 26

ZONE H

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quale fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fasce di rispetto cimiteriali, fasce di rispetto degli impianti di depurazione o similari, fasce di rispetto stradali.

In linea generale è prescritto l'indice territoriale massimo di **0,001 mc/mq.**, con possibilità di deroga ai sensi dell'**art. 16 della L. 06.08.1967, n° 765**, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

La cartografia del territorio (sc. 1:10.000) e dell'abitato (sc. 1:2.000 – sc. 1:1.000), evidenziano le seguenti **Zone H**:

- | | |
|---------------------------|---|
| Zona H | di salvaguardia del territorio al di fuori dei centri abitati |
| Zona H₁ | area o fascia di rispetto stradale |
| Zona H₂ | area o fascia di rispetto archeologica |
| Zona H₃ | area o fascia di rispetto cimiteriale |
| Zona H₄ | area o fascia di rispetto al cimitero |
| Zona H₅ | area o fascia di rispetto fluviale |

ART. 27

“H” ZONE DI SALVAGUARDIA

- 1) Zone **H** - di salvaguardia del territorio al di fuori dei centri abitati :

Ricadono sia all'interno che all'esterno del perimetro delimitante le aree soggette a vincolo paesistico (D.Lvo. 490/99; L. 431/85).

Sono aree che occorre tutelare sotto il profilo ambientale, naturalistico, paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di **0,001 mc/mq.** con possibilità di deroga, ai sensi dell'**art. 16** della **L. 06.08.1967 n° 765**, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Sono consentiti i seguenti usi:

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.

Usi compatibili

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 natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c - fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legata all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in 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 generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le 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:

- a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'**art. 151** della **D.L.vo 29.10.1999 n° 490**.

B. - USO RICREATIVO-CULTURALE

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

Usi compatibili

B.a - opere di accesso al mare, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici.

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 dagli incendi.

Usi compatibili

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostruzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

D. - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

Usi compatibili

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

E. - USO AGRICOLO

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.

Usi compatibili

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

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

Usi compatibili

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

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.

Usi compatibili

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

All'interno del perimetro delimitante le aree soggette a vincolo paesistico (D.Lvo 490/99; L. 431/85) qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla **D.L.vo 29.10.1999 n° 490** con le esclusioni e condizioni appresso elencate e secondo le competenze in materia di tutela paesaggistica previste dalla **L.R. n° 28/98**.

Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'**art. 151** della **D.L.vo 29.10.1999 n° 490**:

- Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie e altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
- Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al **D.P.C.M. del 27.12.1988**, l'autorizzazione di cui all'**art. 151** della **D.L.vo 29.10.1999 n° 490** è rilasciata a condizione che la **previa verifica di compatibilità paesistico ambientale**, espressa nei termini di cui al

successivo **art. 19** abbia dato esito favorevole. Tale verifica, è in particolare obbligatoria per:

- **opere stradali e aeroportuali;**
- **opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;**
- **opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico Regionale;**
- **i depuratori consortili.**

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici e alle opere di bonifica agraria di rilevante dimensione.

Sono escluse dallo studio di cui sopra le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che, alla data di approvazione del **P.U.C.**, siano comprese negli atti della programmazione regionale in quanto eseguibili.

ART. 28

“H₁” ZONE DI SALVAGUARDIA STRADALE

E' prescritto l'indice territoriale massimo di **0,001 mc/mq** con possibilità di deroga, ai sensi dell'**art. 16** della **L. 06.08.67 n. 765**, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

La dimensione della fascia di salvaguardia **H₁** è in linea generale indicata negli elaborati grafici delle planimetrie di zonizzazione del territorio e dell'abitato, e comunque non dovrà essere inferiore ai valori prescritti dalle norme del Nuovo Codice della Strada (**D.L. 30.04.92 n° 285** e successive modificazioni e Regolamento di attuazione **D.P.R.G. 16.12.92 n° 495**) che recita: centri abitati come delimitati ai sensi dell. art 4 del Codice Civile ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo Strumento Urbanistico Generale (**art. 26 Reg. d'att. D.P.R.G. 16.12.92 n° 495**). Si prescrivono le seguenti fasce di rispetto:

- a) 30 ml.** per le strade di **tipo A** (autostrade), strade extraurbane a carreggiata indipendenti
- b) 20 ml.** per le strade di **tipo B** (extraurbane principali, con carreggiate indipendenti)
- c) 10 ml.** per le strade di **tipo C** (strade extraurbane secondarie ad unica carreggiata, due corsie più banchine)

Per le strade di **tipo F** (strade locali, comprese le vicinali), non appartenenti agli altri tipi di strade il codice stradale non fissa distanze minime, (o fasce di rispetto) dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Si prescrive pertanto:

- d) 6 ml.** per le strade di **tipo F**.

In particolare : per le strade extraurbane (intercomunali) di Villaurbana - Mogorella, Villaurbana - Palmas Arborea, le fasce di rispetto saranno di **20 ml.**; per la provinciale SP n° 35 la fascia di rispetto è di **30 ml.**

Tali fasce equivalgono alla distanza dal confine stradale da rispettare nelle nuove costru-

zioni, nelle ricostruzioni, conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade ; le distanze dal confine stradale per costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade non possono essere inferiori :

a) 5 ml. per le strade di **tipo A, B**

b) 3 ml. per le strade di **tipo F**

All'interno dei centri abitati (come definiti in precedenza) sono stabilite dal Codice Stradale le seguenti distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti:

a) 30 ml. per le strade di **tipo A**

b) 20 ml. per le strade di **tipo D**

Per le strade di **tipo E** (di quartiere) ed **F** (strade locali) non sono stabilite distanze minime per le costruzioni e per le recinzioni di qualunque tipo, in presenza di strumento urbanistico vigente, per cui valgono le norme del **P.U.C.** sulle distanze previste per ciascuna zona omogenea (**A, B, C, D, G,**).

Per le zone di rispetto del nastro stradale 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

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

e) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e consentita la costruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso nei limiti di cui al primo comma dell'**art. 4**, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'**art. 3**.

f) sono di norma consentite le opere a servizio delle strade, le aree di sosta, i distributori di carburante, le cabine di distribuzione elettrica.

ART. 29

"H₂" ZONA DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA

La Zona "**H₂**" individua l'area di salvaguardia (o zona di rispetto) dei monumenti archeologici.

La dimensione della fascia di salvaguardia "**H₂**" è individuata negli elaborati grafici di zonizzazione e, comunque, non dovrà essere inferiore a **mt. 50,00**.

Nelle zone di rispetto a salvaguardia dei monumenti dovranno essere osservate le seguenti

prescrizioni (**art. 2 L. n° 23/93** vincolo di integrale conservazione).

- non è consentita la costruzione di edifici, anche provvisori, di alcun tipo, nè in funzione residenziale nè in funzione produttiva;
- non è consentito il posizionamento di edifici prefabbricati fissi o mobili;
- non è consentito procedere a operazioni di scavo, bonifica, aratura, spietramento, costruzione di muri a secco o di recinzioni e di qualunque operazione che modifichi lo stato dei suoli, se non previa autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), in cui verranno indicate le prescrizioni da rispettare durante la esecuzione dei lavori; le suddette operazioni non potranno comunque interessare le parti di terreno distanti meno di **mt. 15,00** dal monumento interessato;
- le norme di cui al punto precedente si applicano anche a lavori eseguiti per conto di Enti Pubblici; nel caso si tratti di lavori di viabilità, di reti idriche, fognarie e di elettrificazione o comunque di opere che modifichino sostanzialmente lo stato dei luoghi, le zone di rispetto potranno essere interessate dai lavori (previa autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) e con le limitazioni del punto precedente) solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità a realizzare soluzioni alternative tecnicamente accettabili;
- non è consentito procedere a lavori di scavo e ricerca archeologica e di rilevamento, se non previa autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio);
- le disposizioni del presente articolo si applicano anche a lavori (sia pubblici che privati) in corso di esecuzione nel momento di adozione del **P.U.C.**

Sono escluse dalle predette prescrizioni e quindi dal vincolo di integrale conservazione gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonchè le strutture strettamente necessarie e gli impianti di utilizzazione produttiva degli stagni e dei fiumi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI SUI MONUMENTI

I monumenti archeologici sono sottoposti ad un particolare regime di difesa e di salvaguardia; dovranno osservarsi le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- non è consentito asportare dai monumenti pietre o materiali di qualunque natura o, comunque, di modificarne in alcun modo lo stato;
- non è consentito utilizzare il monumento per attività improprie, anche provvisorie, quali ricovero per bestiame o per persone, deposito di materiali, attrezzature, etc.;
- non è consentito eseguire sui monumenti scavi, ricerche archeologiche, rilevamenti, restauri o altro; gli interventi di scavo e di valorizzazione potranno essere eseguiti solo su iniziativa del Comune di Villaurbana o degli Enti Pubblici competenti in materia;

- le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano dal momento di adozione del **P.U.C.**

ART. 30

“H₃” ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

La zona **H₃** individua la zona di rispetto dell'area cimiteriale.

Nella zona **H₃** non è consentita l'edificazione di manufatti di qualsiasi natura ad esclusione delle strutture destinate alla recinzione e alla sistemazione dei terreni; alla suddetta zona si applicano le norme di cui al “Testo unico delle **Leggi Sanitarie 27.07.1934, n° 1265**”.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti.

Sono consentite le attività agricole di cui all'**art. 14 cap. a**).

ART. 31

“H₄” ZONA DI RISPETTO AL DEPURATORE

La zona **H₄** individua anche la zona di rispetto del depuratore.

Nella zona suddetta non è consentita l'edificazione di manufatti di qualsiasi natura ad esclusione delle strutture destinate alla recinzione ed alla sistemazione dei terreni.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti.

Sono consentite le attività agricole di cui all'**art. 14 cap. a**).

ART. 32

“H₅” ZONA DI SALVAGUARDIA FLUVIALE

Sono considerate aree soggette a vincolo paesistico (L. 1497/39; L. 431/85)

Valgono le seguenti prescrizioni :

a) in tutti i corsi d'acqua ricadenti nell'elenco approvato dalla **Giunta Regionale con delibera n° 27/31 del 27.07.93**, ai sensi dell'**art. 2 comma 1 capoverso c)**, le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 ml. ciascuna sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologico e dei rispettivi insieme.

b) in tutti i corsi d'acqua (già compresi negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933, n° 1715)

ricadenti nell'elenco di cui alla nota n° **5972 del 25.10.1984** della Soprintendenza ai **B.A.A.A.S.** sono consentiti nella fascia di rispetto dei **150 ml.** gli usi previsti nelle zone H di salvaguardia di cui all'art. 27 delle norme, e secondo le disposizioni del R.D. n° 523 del 15.07.1904, previa autorizzazione di cui all'art. **151** della **D.L.vo 29.10.1999 n° 490** e nulla osta del Genio Civile sezione opere in alveo. L'elenco citato comprende i fiumi iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque, approvato con **R.D. 11.12.1933, n° 1715**, successivamente richiamati nella **Legge n° 431/85 (Galasso)**.

c) per tutti gli altri corsi d'acqua non compresi negli elenchi citati e per quelli in cui lo scorrimento delle acque ha caratteristiche di periodicità, la fascia di rispetto fluviale è ridotta a **ml. 50**. In essa sono consentiti gli usi di cui al capoverso b) previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e nulla osta del Genio Civile sezione opere in alveo.

Sono inoltre vietati in linea generale interventi di modificazione dell'attuale situazione dello scorrimento delle acque.

Sono escluse dalle predette prescrizioni e quindi dal vincolo di integrale conservazione gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonché le strutture strettamente necessarie e gli impianti di utilizzazione produttiva degli stagni e dei fiumi.

ART. 33

“S” AREE PER SERVIZI

In sede di studio dei piani attuativi delle varie zone omogenee dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici **“S”** riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, nella misura di **mq 12** per abitante; ripartita di norma, nel modo appresso indicato:

S₁ : AREE PER L'ISTRUZIONE : asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di **4,00 mq** per abitante;

S₂ : AREE PER ATTREZZATURA DI INTERESSE COMUNE : religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie amministrative, per pubblici servizi (uffici postali, protezione civile, etc.) ed altre nella misura di **2,00 mq** per abitante ;

S₃ : AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI: a parco, per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l'esclusione di fasce verdi lungo le strade, nella misura non inferiore a **5,00 mq** per abitante;

S₄ : AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI : in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista alla **Legge 24.03.1989 n° 122**, nella misura non inferiore a **1,00 mq.** per abitante, tali aree in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Nella zona **C** deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata la quantità di spazio prevista nel presente articolo.

ART. 34

VIABILITÀ DEL TERRITORIO

Per la viabilità comunale di interesse intercomunale si propongono sezioni stradali minime di **12,00 ml.**

Per la viabilità secondaria si propongono sezioni stradali minime di **8,00 ml.**

Per la viabilità di servizio e di penetrazione ai fondi si propongono sezioni stradali minime di **6,00 ml.**

Le sezioni stradali devono comunque corrispondere alle previsioni del **Piano Regionale e Provinciale** dei trasporti.

ART. 35

VIABILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Per i nuovi allineamenti delle zone **B** del centro urbano sono previste sezioni stradali minime di **8,00 ml.**

Per la viabilità primaria delle zone **C** e **D** sono previste sezioni stradali minime di **12,00 ml.**, per la viabilità secondaria, sezioni minime di **8,00 ml.**

ART. 36

DISTANZE DI PROTEZIONE DELLE STRADE

Vale quanto stabilito dal nuovo Codice della strada (**D.L. 30.04.1992 n° 285**) e successive modificazioni) e del Regolamento d'attuazione (**D.P.R. 16.12.1992 n° 495**), dentro e fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'**art. 4 del Codice Civile** ma all'interno delle zone previste come edificabili e trasformabili dallo **Strumento Urbanistico Generale (art. 26 Regolamento**

d'Attuazione Codice Stradale): Vedi comunque art. 28 delle presenti Norme.

ART. 37

TERRENI GRAVATI DA USI CIVICI

L'elenco dei terreni è decretato e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della R.A.S. per ogni Comune interessato.

Per quanto riguarda la normativa in materia di usi civici si fa riferimento alla **L.R. 14.03.1994, n° 12**, che espone in particolare: le disposizioni generali (Capo I), l'accertamento ed inventario dei terreni ad uso civico (Capo II), i piani di valorizzazione delle terre civiche (Capo III), la gestione dei terreni soggetti ad uso civico ed infine le norme finali e transitorie (Capo IV – recupero terreni e norma finanziaria). I terreni gravati da usi civici sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'**art. 1 comma 4 della L. 431/85 (Galasso)**.

INDICE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	(Definizione del P.U.C.)	pag	1
ART. 2	(Edifici in contrasto)	"	1

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL P.U.C.

ART. 3	(Attuazione P.U.C.)	"	2
ART. 4	(Zone di intervento urbanistico)	"	2
ART. 5	(Edificazione in aree di espansione)	"	2
ART. 6	(Interventi urbanistici)	"	2

TITOLO III°

NORME SPECIFICHE DI GESTIONE DEL

TERRITORIO COMUNALE - ZONE OMOGENEE DI P.U.C.

ART. 7	(Suddivisione territorio)	"	3
ART. 8	"A" - Zona di intervento storico-ambientale	"	4
ART. 9	"B" - Zona di ristrutturazione e completamento edilizio	"	4
	"B1" - Zona di ristrutturazione - indici -	"	7
	"B2" - Zona di ristrutturazione e completamento - indici -	"	7
	"B3" - Zona di completamento - indici -	"	8

	"B4" - Zona di completamento - indici -	"	8
ART. 10	"C" - Zona di espansione residenziale	"	8
	Comparto "C167" - indici -	"	11
	Comparto "C2" - indici -	"	11
	Comparto "C3" - indici -	"	12
	Comparto "C4" - indici -	"	12
	Comparto "C5" - indici -	"	12
ART. 11	"D" - Zona "D"		
	- I) Zona D1 - Zona del piano per insediamenti produttivi	"	13
	- II) Zona D2 - Zona commerciale	"	13

NORME DI ATTUAZIONE PER LE ZONE AGRICOLE (E)

ART. 12 - Finalità	"	16
ART. 13 - "E" Zone territoriali omogenee	"	16
ART. 14 - Attività consentite nelle zone agricole (art. 2 del D.P.G.R. n° 228/94)	"	17
ART. 15 - Costruzioni consentite nelle zone agricole (artt. 3, 5, 10 D.P.G.R. n° 228/94)	"	17
ART. 16 - Individuazione delle sottozone agricole	"	17
ART. 17 - Piani agricoli di dettaglio (P.A.D.)	"	18
ART. 18 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole	"	20
ART. 19 - Sottozona agricole "E2"		
All'interno ed all'esterno del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica	"	20
ART. 20 - Sottozona agricole "E5"		
All'interno ed all'esterno del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica	"	27
ART. 21 - Sottozona "E*2" (di salvaguardia)		
Ricadente all'esterno ed all'interno (molto limitatamente) del perimetro delimitante le aree soggette a tutela paesistica	"	34
ART. 22 - Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale	"	39
ART. 23 - Smaltimento dei reflui	"	39
ART. 24 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide	"	39
ART. 25 - "G" - Zona servizi generali	"	40
ART. 25A - Impianti ed attrezzature tecnologiche	"	41
ART. 25B - Servizi generali	"	41
ART. 25C - Impianti sportivi	"	42
ART. 25D - Altri servizi generali	"	42

ART. 26 - "H"	"	43
ART. 27 - "H" - Zone di salvaguardia	"	43
ART. 28 - "H1" - Zona di salvaguardia stradale	"	47
ART. 29 - "H2" - Zona di salvaguardia archeologica	"	48
ART. 30 - "H3" - Zona di rispetto cimiteriale	"	49
ART. 31 - "H4" - Zona di rispetto al depuratore	"	50
ART. 32 - "H5" - Zona di salvaguardia fluviale	"	50
ART. 33 - "S" - Aree per servizi	"	51
ART. 34 - Viabilità del territorio	"	51
ART. 35 - Viabilità per gli insediamenti	"	52
ART. 36 - Distanze di protezione delle strade	"	52
ART. 37 - Terreni gravati da usi civici	"	52