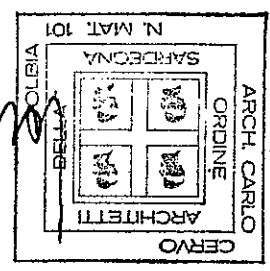


Sant' Antonio di Gallura

comune della provincia di Sassari

Varianze al Programma di Fabbricazione

sindaco: *[Signature]*
 geom. Giovanni Molinari
 ass. alla urbanistica
 geom. Giannetto Pittorru
 segretario comunale
 dott. Mario Avellino



progettista: arch. Carlo Cervo
 collaboratori: studio di arch. m7 di:
 Antonio Buchicchio
 Michele Cervo

norme di attuazione

elaborato

7

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
 ASSEMBLEA REGIONALE
 26 MAR 1988
 M. 702/8
 IL FUNZIONARIO INCARICATO *[Signature]*

INDICE

1	pag.	1	-	DISPOSIZIONI GENERALI
2	"	2	-	CAPO I
2	"	1	-	GENERALITA'
2	"	1	-	Elementi costitutivi
3	"	2	-	Portata della Variante
4		3	-	Rapporto tra il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione.
5	"	4	-	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
5	"	4	-	Parametri urbanistici ed edilizi
6	pag.	II	-	ATTUAZIONE DELL'ADEGUAMENTO
7	"	I	-	CAPO I
7	"		-	NORME DI CARATTERE GENERALE E SPECIALE.
7	"	5	-	Tutela del verde
9	"	6	-	Aree per parcheggi
10	"	7	-	Inquinamenti
11	"	8	-	Cave
14	pag.	III	-	PREVISIONI DELL'ADEGUAMENTO
15	"	I	-	CAPO I
15	"		-	DIVISIONE IN ZONE
15	"	9	-	Divisione in zone del territorio comunale
16	"	10	-	Divisione in zone a carattere generale
17	"	11	-	Divisione in zone a carattere urbanistico

CAPO II	-	ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GE	NERALE	pag. 18
Art. 12	-	Zone per servizi pubblici.	"	18
Art. 13	-	Norma generale per le zone S2-	"	18
S3.	"		"	21
Art. 14	-	Zone per servizi di interesse ge	"	22
Art. 15	-	Zone di interesse naturale.	"	24
Art. 16	-	Zone per la viabilità.	"	26
CAPO III	-	ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALEN	ZA RESIDENZIALE	pag. 27
Art. 17	-	Zone residenziali da ristruttura	"	27
Art. 18	-	Zone residenziali esistenti e di	completamento.	"
Art. 19	-	Zone residenziali periferiche del	le sub-frazioni destinate ad in-	sedimenti rurali sparsi.
"	"		"	33
Art. 20	-	Distanze.	"	35
Art. 21	-	Zone residenziali di espansione.	"	38
Art. 22	-	Zone residenziali di espansione	per l'edilizia Economica e Popo-	lare.
"	"		"	40
CAPO IV	-	ZONE PRODUTTIVE	pag. 41	
Art. 23	-	Zone produttive e commerciali	"	41
Art. 24	-	Zone agricole	"	43
II T O L O IV	-	NORME TRANSITORIE, PARTICOLARI E	FINALI	pag. 49

CAPO I

Art. 25 - Autorimesse precarie.	pag. 50
Art. 26 - Attrezzature commerciali.	" 51

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi della Variante Generale al Programma di Fabbricazione e amnesso Regolamento Edilizio gli elaborati e le tavole seguenti:

- 1 - Zone omogenee (Tav.1/1 - 1/2 scala 1:1000);
- 2 - Analisi Urbanistica (Tav.2/1 - 2/2 scala 1:1000);
- 3 - Azzonamento S.Antonio (Tav.3 scala 1:1000);
- 4 - Azzonamento Priatu (Tav.4 scala 1:1000);
- 5 - Azzonamento territorio comunale (Tav.5 scala 1:1000)
- 6 - Relazione illustrativa (Elaborato 6);
- 7 - Norme di attuazione (Elaborato 7);
- 8 - Regolamento edilizio (Elaborato 8);
- 9 - Schede di rilievo urbanistico-edilizio (Elaborato 9).

Art. 2 - Portata della Variante.

2.1 - Ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n°17 del 19.5.1981, la Variante Generale al Pdf e annesso Regolamento Edilizio, risultante da tutti gli elementi costitutivi elencati nell'art.1 precedente, contengono la disciplina urbanistico-edilizia dell'intero territorio comunale, sostituiscono tutte le precedenti previsioni e prescrizioni ed hanno vigore a tempo indeterminato.

2.2 - Gli immobili che, all'atto dell'adozione della Variante, contrastano con le previsioni e le prescrizioni di questa, potranno essere assoggettati solo a trasformazione urbanistiche e/o edilizie consentite dalla Variante.

2.3 - L'entrata in vigore delle nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni/autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 3 - Rapporto tra Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione.

3. 1 - Il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione costituiscono un unico testo normativo inscindibile.

3. 2 - Le norme contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.

3. 3 - Le Norme di Attuazione recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.

3. 4 - In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle delle Norme di Attuazione prevalegono queste ultime in quanto eccezionali rispetto alle prime.

3. 5 - In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano le norme generali contenute nel Regolamento Edilizio.

3. 6 - In caso di contrasto tra previsioni indicate da planimetrie a scala differente, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

3. 7 - In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione o nel Regolamento Edilizio prevalgono queste ultime.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi cui si fa riferimento nelle presenti Norme di Attuazione, le modalità di computo degli stessi, i criteri di misurazione delle distanze di un fabbricato dai confini, dal ciglio delle strade, la distanza tra fabbricati, sono descritti nel Titolo I del Regolamento Edilizio.

TITOLO III - ATTUAZIONE DELL'ADEGUAMENTO

CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE E SPECIALE

Art. 5 - Tutela del verde.

5.1 - In tutti gli insediamenti urbani deve essere curato in modo speciale il verde.

5.2 - I progetti per Concessione o Autorizzazione Edilizia dovranno contenere una planimetria con il rilievo degli alberi di alto fusto, eventualmente esistenti nell'area interressata, ed il progetto della sistemazione esterna dell'area libera.

5.3 - L'abbattimento di piante di alto fusto esistenti può essere consentito solo eccezionalmente, previo parere dell'Autorità competente in materia; ogni albero abbattuto deve essere sostituito da altro simile. Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca della Concessione o Autorizzazione Edilizia della quale la sistemazione a verde costituisce parte integrante.

5.4 - Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi, deve consistere in una planimetria, in scala non inferiore a 1:200, riportante il rilievo delle piante di alto fusto.

5.5 - Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato eccetto che per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso, oltre alla Autorizzazione Comunale, dovranno essere ottenute preventivamente le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

5.6 - In relazione alla difesa e allo sviluppo del pa-

trimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alla propria
ta particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per
l'eliminazione delle piante malate, per la ripiantumazione
e per la protezione dagli incendi.

Art. 6 - Aree per parcheggi.

6. 1 - Le aree per parcheggi sono ricavate:

a) nelle zone per parcheggi pubblici;

b) nelle zone per la viabilità;

c) nelle zone pubbliche e private in base ai parametri indicati nelle presenti norme.

6. 2 - I parcheggi di cui ai precedenti punti a - b sono di

uso esclusivamente pubblici; quelli di cui al punto c sono di uso pubblico e privato.

6. 3 - Nelle aree per parcheggi, di cui ai commi prece-

denza, possono essere ricavati distributori di carburanti e stazioni di servizio, destinando ad essi una superficie non superiore a 1/25 di quella di parcheggio.

6. 4 - Negli articoli relativi alle singole zone saranno precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggi.

Art. 7 - Inquinamenti.

7. 1 - Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

7. 2 - In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della legge 650/79 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8 - Cave

8. 1 - L'apertura di nuove cave è consentita solo nel
le zone delimitate nella tav. 7 in scala 1:25.000, ammessa
alla Variante in Adeguamento.

8. 2 - L'esercizio dell'attività estrattiva di cava
riguardante le sostanze appartenenti alla seconda catego-
ria di cui all'art. 2 della legge mineraria (R.D. 29/7/27
n° 1443), nonché in generale l'estrazione di ghiaia e sab-
bia, è subordinato ad autorizzazione da parte del Sindaco.
8. 3 - Gli impianti e i manufatti eventualmente con-
nessi con l'attività estrattiva, le infrastrutture necessa-
rie per l'attività stessa, quali strade di accesso, discaric-
che, piazzali di manovra e di deposito, sono soggetti a Con-
cessione Edilizia da parte del Sindaco ai sensi della leg-
ge 28/1/1977 n° 10.

8. 4 - Il Consiglio Comunale stabilisce con specifica
deliberazione gli oneri di urbanizzazione relative agli
impianti e alle infrastrutture suddette.
8. 5 - Sono fatte salve le norme e prescrizioni stab-
lite dalla legislazione vigente in materia e le competen-
ze degli organi statali e regionali, la specifica discipli-
na dettata da leggi statali e regionali per le zone sog-
gette a tutela (artistico-storica, delle bellezze naturali,
idrogeologica, ecc.) e per quelle appartenenti al demanio
statale e regionale.

8. 6 - La domanda per ottenere l'autorizzazione alla
coltivazione di una cava deve essere indirizzata al Sinda-

co, redatta in bollo, e devono essere allegati, almeno in duplice copia, i seguenti elaborati:

- idonea documentazione da cui risulti il diritto del richiedente alla coltivazione del giacimento;
- documentazione fotografica (formato 13x18) atta ad illustrare la zona interessata in rapporto all'ambiente circostante;
- relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche del luogo di intervento;

- planimetria catastale, in scala 1:4000, della zona interessata alla coltivazione, con la delimitazione ed il dimensionamento delle zone riservate a piazzali di carico, deposito e discarica, l'indicazione delle eventuali nuove strade di servizio;

- sezioni quotate della zona interessata alla coltivazione ad intervallo massimo di mt 20.00, aventi la scala delle lunghezze non inferiore a 1:1000 e la scala delle altezze pari a dieci volte la precedente;

- un piano di sistemazione ambientale che preveda, parallelamente ai lavori di estrazione, il rimodellamento del terreno, la ricostituzione del manto vegetale, la piantumazione e la regolamentazione del deflusso delle acque correlative da planimetrie e sezioni quotate che illustrino, nelle linee essenziali, l'aspetto che il luogo verrà ad assumere in conseguenza dell'attività estrattiva;

- un piano di estrazione articolato per lotti, con l'indicazione dei materiali da estrarre, del loro presumibile volume complessivo e delle cautele necessarie sotto il profilo igienico-sanitario, corredato da elaborati grafici-

ci illustranti le progressive fasi di escavazione.

8. 7 - Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'assunzione, da parte del richiedente, di formale impegno, mediante atto d'obbligo unilaterale, all'attuazione del piano di sistemazione ambientale e alla prestazione di garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti, commisurata al costo di realizzazione del piano di sistemazione ambientale.

8. 8 - L'Amministrazione Comunale provvede in merito alla domanda di autorizzazione entro sessanta giorni dalla data di presentazione.

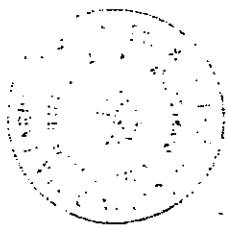
Il mancato inizio dell'attività estrattiva entro dodici mesi dal rilascio dell'autorizzazione comporta la decadenza dell'autorizzazione medesima.

L'art. 8 è integrato dall'allegato A, composto da n° 9 articoli su n° 9 pagine.
Sopra ogni pagina è apposto il timbro della Regione Autonoma della Sardegna.

ALLEGATO A - INTEGRAZIONE ALL'ART. 8

INTEGRAZIONE
ART. 1
ART. 8

Ferme restando le norme e prescrizioni stabilite dalla
legislazione vigente in materia e le competenze degli orga-
ni statali e regionali, l'esercizio dell'attività estratti-
va di cava riguardante le sostanze appartenenti alla secon-
da categoria di cui all'art. 2 della legge mineraria (R.D.
29.7.1927, n. 1443), nonché in generale l'estrazione di sab-
bia e ghiaia, ove consentita dalle disposizioni vigenti, è
soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.
L'autorizzazione è rilasciata a chi possiede titolo giu-
ridico alla coltivazione del giacimento.



E' fatta salva la specifica disciplina dettata da leggi statali e regionali per le zone soggette a tutela (artistico-archeologica, delle bellezze naturali, idrogeologica, etc.) e per quelle appartenenti al demanio statale e regionale. Eventuali impianti o manufatti connessi con l'attività estrattiva sono comunque soggetti a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10.

Divisione Sviluppo della Sindacato

Chiunque intenda intraprendere la coltivazione di una cava deve presentare domanda al Sindaco.

Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati:

- a) idonea documentazione attestante il titolo da cui risulta il diritto del richiedente alla coltivazione del giacimento;
- b) una planimetria generale in scala adeguata contenente l'indicazione dell'area interessata alla coltivazione;
- c) una relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche del luogo di intervento, corredata da planimetrie quotate a scala opportuna, da documentazione fotografica e da ogni altro elemento atto ad illustrare lo stato del luogo prima della coltivazione;

d) un piano di sistemazione ambientale, da attuare in via normale parallelamente ai lavori di estrazione, che preveda il modellamento del terreno, la ricostituzione del manto vegetale, la piantumazione e la regolamentazione del deflusso delle acque od ogni altra opportuna sistemazione ambientale adeguata alle caratteristiche della zona; tale piano dovrà essere corredato da planimetrie e sezioni quotate e da ogni altro elemento utile ad individuare nelle linee essenziali l'aspetto che il luogo verrà ad assumere in conseguenza dell'attività di coltivazione.

Alla domanda deve essere altresì allegato un piano di estrazione articolato per lotti, con l'indicazione dei tipi di materiale da estrarre, del loro presumibile volume complessivo e delle eventuali cautele necessarie sotto il profilo igienico sanitario in quanto richieste dalla natura del materiale da estrarre, corredato da elaborati grafici illustranti le progressive fasi di

escavazione, oltre al nulla-osta della Sopraintendenza Archeologica che ne attesti la conformità ai criteri di tutela del patrimonio archeologico. L'Amministrazione Comunale provvede in merito alla domanda di autorizzazione entro sessanta giorni dalla sua presentazione.



ART. 4

L'autorizzazione di cui al precedente art. 1 è subordinata all'assunzione, da parte del richiedente, di formale impegno, mediante atto d'obbligo unilaterale, all'attuazione del piano di sistemazione ambientale di cui alla lettera d) dell'art. 3, con precisazione di tempi e modalità di esecuzione, ed alla prestazione di garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti, commisurata al costo di realizzazione del piano di sistemazione ambientale.

Regione Autonoma della Sardegna

ART. 5

Chiunque intraprenda la coltivazione di una cave senza la preventiva autorizzazione comunale deve, previa diffida, ripristinare i luoghi e corrispondere a titolo di sanzione una somma pari al costo di ripristino.

Chi non adempie agli obblighi di cui al precedente art. 4 deve, previa diffida, provvedere alla sistemazione dei luoghi e corrispondere a titolo di sanzione una somma pari al costo di sistemazione.

In caso di inottemperanza, il Comune provvede direttamente al ripristino o alla sistemazione e le sanzioni sono raddoppiate.

La sanzione è comminata con provvedimento del Sindaco, su conforme parere della Giunta Comunale reso mediante deliberazione formale.

ART. 6

Per le coltivazioni in atto, l'imprenditore, entro sei mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme sull'attività estrattiva, è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 3, corredata della documentazione indicata allo stesso art. 3 per quanto è consentito dalla situazione di fatto esistente e comunque corredata di un piano di sistemazione ambientale rivolto anche a tutte le aree che hanno costituito oggetto dell'attività di cava fino alla data di richiesta della autorizzazione medesima.

Entro due mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme il Sindaco notifica agli imprenditori esercenti attività di cava un invito a provvedere alla presentazione della domanda di cui al precedente comma.

In caso di mancata presentazione della domanda di cui sopra, l'attività estrattiva deve cessare.

Ove l'attività di cava prosiegua senza che si faccia luogo alla presentazione della domanda di autorizzazione, troveranno applicazione le sanzioni previste al precedente articolo 5.

ART. 17

L'autorizzazione ha carattere personale.

Nel caso di trasferimento del diritto alla coltivazione del giacimento, l'avente causa otterrà dal Comune, dietro presentazione di domanda, di subentrare nella titolarità dell'autorizzazione.

Il subentrante è comunque soggetto, dal momento del trasferimento dell'autorizzazione, a tutti gli obblighi previsti dal provvedimento originario.

Ferme restando le competenze del Corpo delle Mine in materia di polizia mineraria e degli altri organi statali e regionali preposti al governo del demanio statale e regionale ovvero alla tutela delle cose di interesse artistico-storico, ^{archeologico} idrogeologico, delle bellezze naturali, etc., il Comune vigila sulle cave e cura in modo particolare che la relativa coltivazione avvenga conformemente alle disposizioni contenute nel provvedimento di autorizzazione.

Il mancato inizio dell'attività estrattiva entro dodici mesi dal rilascio dell'autorizzazione comporta la decadenza dell'autorizzazione medesima.



TITOLO III - PREVISIONI DELL'ADEGUAMENTO

CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

Art. 9 - Divisione in zone del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso in zone nel cui ambito è programmata l'attuazione della Variante con carattere generale e specificatamente urbanistico.

Art.10 - Divisione in zone a carattere generale.
Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente le zone di recupero di cui all'art.27 della L. 5. 08 1978 n° 457 coincidono con le zone residenziali di cui all'art.17 delle presenti norme.

Art. 11 - Divisione in zone a carattere urbanistico.

11.1 - Il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche nelle quali si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme previste agli articoli successivi.

11.2 - Le zone urbanistiche sono così classificate:

- 1) Zone pubbliche e di interesse generale.
 - a) Zone per servizi pubblici.
 - b) Zone per servizi pubblici di interesse generale.
 - c) Zone di interesse naturale.
 - d) Zone per la viabilità.

- 2) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale.
 - a) Zone residenziali da ristrutturare.
 - b) Zone residenziali esistenti e di completamento.
 - c) Zone residenziali di espansione.
 - d) Zone residenziali di espansione per l'Edilizia Economica e Popolare.

- 3) Zone produttive.
 - a) Zone produttive e commerciali esistenti e di nuova istituzione.
 - b) Zone agricole.

CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 12 - Zone per servizi pubblici.

12.1 - Sono suddivise in :

- a) zona per l'istruzione (S1);
- b) zona per attrezzature di interesse comune (S2);
- c) zona per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (S3);
- d) zona per parcheggi (S4).

12.2 - In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica, salvo quanto specificato all'art.13 successivo.

12.3 - In tutte le zone potranno essere derogati, con semplice deliberazione del Consiglio Comunale, le destinazioni, di cui alla lettera b) del precedente punto 12.1, gli indici e i parametri.

12.4 - Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o ai percorsi, saranno sistemate a verde, come previsto nell'art. 5 delle presenti norme di Attuazione.

a) ZONE PER L'ISTRUZIONE (S1)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$
- c) parcheggi $P = 3 \text{ mq}/4 \text{ mq}$ su
- d) distanze : dai confini $D = 10.00 \text{ ml}$
- tra pareti prospicienti $D = 15.00 \text{ ml}$
- dai ciglio stradale $D = 6.00 \text{ ml}$

b) ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, associative, culturali, sociali, socio-sanitarie, amministrative, ricreative, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio), religiose con i relativi servizi, comprese le necessarie abitazioni.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
 b) altezza massima (esclusi i campanili) $H = 7,50 \text{ ml}$
 c) parcheggio $P = 1 \text{ mq}/2 \text{ mq su}$
 d) distanze : dai confini $D = 10.00 \text{ ml}$
 tra pareti prospicienti $D = 15.00 \text{ ml}$
 dal ciglio stradale $D = 6.00 \text{ ml}$

c) ZONE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT (S3)

Sono destinate ai parchi e ai giardini pubblici, ai campi da gioco per bambini e ragazzi, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri :

- per eventuali strutture di servizio (per il ristoro, la custodia, servizi igienici, spogliatoi, ecc.)
 a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$
 b) altezza massima $H = 3,50 \text{ ml}$
 c) distanze : dai confini $D = 10.00 \text{ ml}$
 tra pareti prospicienti $D = 20.00 \text{ ml}$
 dal ciglio stradale $D = 6.00 \text{ ml}$

-per gli impianti sportivi coperti

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

b) altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$

c) parcheggio $P = 1 \text{ mq/8mq su}$

d) distanze : dai confini $D = 10.00 \text{ ml}$

tra pareti prospicienti $D = 20.00 \text{ ml}$

dai ciglio stradale $D = 10.00 \text{ ml}$

d) ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI (S4)

Sono le zone destinate a soddisfare il fabbisogno di par-

cheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

Art. 13 - Norma generale per le zone S2 e S3.

13. 1 - Per le attrezzature ricreative, direzionali e commerciali, per gli impianti sportivi, coperti e scoperti, è ammessa anche la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti e privati che, costruendo le attrezzature e gli impianti a proprie spese e cura, su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio, rispettando i fini sociali e garantendone l'utenza pubblica, con apposita convenzione per un numero di anni non superiore a trenta.
13. 2 - Scaduto il termine della concessione il Comune acquisisce automaticamente piena proprietà degli edifici e degli impianti con l'estinzione di ogni obbligo nei confronti del concessionario.

Art.14 - Zone per servizi di interesse generale (G)

14. 1 - Sono suddivise in:

- a) zona per attrezzature militari, per la protezione e l'or
- dine pubblico;
- b) zona cimiteriale;
- c) zona per impianti tecnologici;
- d) zona per attrezzature e impianti privati.

14. 2 - In queste zone la Variante si attua per mezzo di Piano Attuativo di iniziativa pubblica per i punti a), b), c) e di iniziativa privata per il punto d).

14. 3 - Nelle zone a), b), c), potranno essere derogati, pre-
via predisposizione di apposito piano attuativo di inizia-
tiva pubblica, le destinazioni, gli indici e i parametri, sen-
za che ciò comporti variante allo strumento urbanistico ge-
nerale.

14. 4 - Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o
ai percorsi, saranno sistemate a verde, come previsto dalle
presenti Norme di attuazione all'art.5.

a) ZONA PER ATTREZZATURE MILITARI, PER LA PROTEZIONE E L'OR
DINE PUBBLICO.

Sono destinate alle seguenti attrezzature: uffici e in-
sedamenti del carabinieri, della pubblica sicurezza, dei
vigili del fuoco, della forestale.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici
e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria
- UF = 0,60 mq/mq
- b) altezza massima
- H = 7,50 ml
- c) parcheggio
- P = 2mq/3mq Su
- d) distanze: dai confini
- D = 5.00 ml
- tra pareti prospicienti
- D = 10.00 ml
- dal ciglio stradale
- D = 6.00 ml

b) ZONA CIMITERIALE

E' destinata alle attrezzature cimiteriali. Di essa non fa parte la relativa zona di rispetto che è indicata nelle tavole di piano per l'applicazione dei prescritti vincoli di ineditabilità.

c) ZONA PER IMPIANTI TECNOLOGICI

E' destinata all'ampliamento degli impianti tecnologici di depurazione, di trasformazione e smaltimento dei rifiuti.

In queste zone le caratteristiche degli interventi saranno valutate di volta in volta dal Comune, secondo le esigenze che ogni impianto dovrà soddisfare.

d) ZONA PER IMPIANTI E ATTREZZATURE PRIVATI

E' destinata alla realizzazione di edifici, attrezzature e impianti privati. *Vedi punto 8 circ. DA 2266/00 20.12.83*

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice territoriale massimo $It = 0,01 \text{ mc/mq}$
- b) altezza massima $H = 6,50 \text{ ml}$
- c) parcheggi $P = 2 \text{ mq}/3 \text{ mq Su}$
- d) distanze : dai confini $D = 10,00 \text{ ml}$
- tra fabbricati di diversa proprietà $D = 20,00 \text{ ml}$
- dai ciglio delle strade $D = 20,00 \text{ ml}$

Art. 15 - Zone di interesse naturale (H)

15. 1 - Comprendono le parti del territorio di particolare pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico.

15. 2 - In queste zone la Variante in Adeguamento si attua a mezzo di intervento preventivo (piani particolareggiati) elaborati dal Comune entro e non oltre 10 anni dalla entrata in vigore della Variante in Adeguamento e dopo tale termine da piani di intervento preventivo di iniziativa privata.

15. 3 - Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati è fatto divieto ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione edilizia o urbanistica; gli edifici esistenti potranno subire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

15. 4 - Esse si suddividono in zone di pregio naturalistico, geomorfologico e naturalistico; in zone dei corsi di acqua.

1) Zone di pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico:

Sono destinate all'uso naturale del rapporto tra l'uomo e l'ambiente. In esse le specifiche destinazioni saranno determinate nel piano di intervento preventivo.

Nelle nuove costruzioni, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale massimo
 $It = 0,001 \text{ mc/mq}$
(con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della L. 765/67.

2) Zone dei corsi d'acqua.

Sono quelle occupate attualmente dai corsi d'acqua.

In tali zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione sulla base di specifica concessione, ove occorra.

Art. 16 - Zone per la viabilità.

16. 1 - Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e veicolare; in queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento ed il lizio diretto.

16. 2 - Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi (cartelli stradali, illuminazione, semafori, ecc.) potranno essere realizzati impianti di arredo urbano, di verde, canalizzazioni di reti tecnologiche e aree di parcheggio con relative stazioni di servizio e rifornimento di carburante.

16. 3 - Il tracciato stradale, riportato nelle tavole di piano, ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante allo stramento urbanistico.

16. 4 - La larghezza delle strade di nuova apertura non dovrà essere inferiore a ml 10,00; nel caso di intervento preventivo, con previsione planivolumetrica, tale dimensione potrà essere derogata, qualora lo studio globale del sistema viario, prevedendo una separazione tra la viabilità primaria e secondaria, garantisca una adeguata funzionalità.

Art. 17 - Zone residenziali da ristrutturare.

17. 1 - Sono quelle zone che presentano l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica e di un generale recupero del patrimonio edilizio esistente, da ottenersi sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la demolizione, la ricostruzione o l'ampliamento.

17. 2 - In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;

- servizi sociali;

- istituzioni pubbliche e rappresentative;

- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;

- ristoranti, bar, locali di divertimento;

- uffici pubblici e privati;

- commercio al dettaglio;

- attrezzature culturali;

- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza.

17. 3 - In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per mezzo di Piani Particolareggiati, di iniziativa pubblica, osservando i seguenti indici e parametri che complessivamente potranno consentire una nuova edificazione pari al 30% della edificazione esistente come specificato nelle tabelle e nelle quantificazioni contenute nella Relazione illustrativa:

denza.

- a) indice di fabbricabilità fondiaria (da stabilire nel P.P.)
 b) altezza massima $H = 7,50$ ml
 c) parcheggi $P = 1mq/5mq$ su
 d) distanze: nelle zone di recupero si applicano le norme previste all'art. 20 delle presenti Norme di Attuazione.

17. 4 - In assenza del Piano Particolareggiato sono ammessi i seguenti interventi:

- tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione;
- tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti della cubatura preesistente.

Non si computano agli effetti della cubatura i nuovi locali destinati a servizi e impianti tecnologici, di cui è gli articoli 24. 1 del Regolamento Edilizio, anche se ricavati nei sottotetti, purché l'altezza media sia inferiore o uguale a mt 2,40.

- demolizioni e ricostruzioni totali, applicando gli indici e i parametri prescritti per la zona BI;

17. 5 - In tutti gli interventi, ammessi prima della approvazione del Piano Particolareggiato, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

- dovrà essere sempre conservato l'impianto tipologico originario, nei casi di parziali demolizioni e ricostruzioni;
- è fatto obbligo, per tutte le parti esterne degli edifici di usare i materiali caratteristici e più diffusi nella tradizione costruttiva locale ed in particolare:
- obbligo dell'uso dei colori tradizionali;
- obbligo dell'uso o del mantenimento dei materiali originari.

- è vietato per qualsiasi apertura l'uso di tapparelle.
- compresi i portali e i portoncini;
- che verniciati e in linea con l'ambiente circostante ,
- legno , sono ammessi quelli in alluminio e acciaio pur
- si raccomanda l'uso di infissi e serramenti esterni in
- costruttiva locale;
- ge, porticati e cortili con materiali della tradizione
- obbligo di pavimentazioni di scale esterne, balconi, log
- moderno quali piastrelle, marmi, intonaci plastici, ecc;
- è esplicitamente vietato l'uso di rivestimento di tipo
- zinari per tutte le facciate esterne ed interne;

Art. 18 - Zone residenziali esistenti e di completamento

18. 1 - Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti e di completamento che non presentano l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

18. 2 - In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- servizi sociali;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- artigianato di servizio, ad esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- commercio al dettaglio;
- alberghi e pensioni.

18. 3 - In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento edilizio diretto.

18. 4 - Nelle zone di cui al punto 2 seguente, avanti il rilascio di qualsiasi nuova concessione edilizia, la proprietà dell'intero comparto o di parte di esso deve presen-
tare il progetto delle opere di urbanizzazione primaria re-
lativo a tutto il comparto indicato dalla Variante, ovvero,
in mancanza di previsioni specifiche, il progetto di quelle
necessarie e deve impegnarsi con atto d'obbligo, da ammette-
re a tutte le Concessioni Edilizie riguardanti i lotti in-
clusi nel comparto a:

- realizzare, entro il termine prescritto dalla Amministra-

zione Comunale, le opere di urbanizzazione primaria relative a tutto il comparto;

- cedere gratuitamente al Comune le aree su cui insistono le opere suddette;

- a recuperare e cedere gratuitamente al Comune gli standard edilizi nella misura di 18 mq/ab;

- prestare idonea garanzia fidejussoria prima che sia messa la Concessione Edilizia, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sia per la cessione delle aree.

Il Consiglio Comunale stabilisce con specifica deliberazione l'entità e le modalità di corrispondenza degli oneri di urbanizzazione secondaria e quelli di urbanizzazione primaria, nel caso in cui i privati non intendano realizzare, che dovranno essere corrisposti dai titolari delle Concessioni edilizie.

18.5 - Sono suddivise in:

- 1) zone residenziali esistenti e di completamento;
- 2) zone di completamento programmate;
- 3) zone residenziali speciali delle frazioni.

1) ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
- b) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,40 \text{ mc/mq}$
- (fino a 3 mc/mq in caso di costruzione in aderenza sui confini);

c) altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$

d) distanze : si applicano le norme previste dall'art. 20 delle presenti Norme di Attuazione.

e) parcheggio $P = 1 \text{ mq}/3 \text{ mq Su}$

f) lotto minimo $Im = 300 \text{ mq}$

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO PROGRAMMATO

In queste zone, prima del rilascio di qualunque nuova concessione edilizia, la proprietà dell'intero comparto o di parte di esso deve presentare il progetto delle opere di urbanizzazione primaria relative a tutto il comparto indicato nella variante, ovvero, in mancanza di previsioni specifiche, il progetto di quelle necessarie e deve impegnarsi con atto d'obbligo, da annettere a tutte le Concessioni Edilizie riguardanti i lotti inclusi nel comparto a:

- realizzare, entro il termine prescritto dall'Amministrazione Comunale, le opere di urbanizzazione primaria relative a tutto il comparto;
- cedere gratuitamente al Comune le aree su cui insistono le opere suddette;
- a recuperare e cedere gratuitamente al Comune gli standards edilizi, nella misura di 18 mq/ab.;

- prestare idonea garanzia fidejussoria prima che sia emessa la Concessione Edilizia, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sia per la cessione delle aree.

Il Consiglio Comunale stabilisce con specifica deliberazione l'entità e le modalità di corrispondenza degli oneri di urbanizzazione secondaria che dovranno essere corrisposti dal titolare delle Concessioni Edilizie e quelli di urbanizzazione primaria, nel caso in cui i privati non intendano realizzarle.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: $Uf = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b) indice di fabbricabilità fondiaria: $If = 1,50 \text{ mc/mq}$
- c) altezza massima: $H = 7,50 \text{ m}$
- d) distanze: si applicano le norme previste dall'art. 20 delle presenti norme

e) parcheggi:

f) lotto minimo: $—Im = 300 \text{ mq}$
 $P = 1\text{mq}/3\text{mq Su}$

2) ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO PROGRAMMATE

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- c) altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$
- d) distanze: si applicano le norme previste dall'art. 20

delle presenti Norme di Attuazione.

- e) parcheggi $P = 1 \text{ mq}/3 \text{ mq Su}$
- f) lotto minimo $I_m = 300 \text{ mq}$

3) ZONE RESIDENZIALI SPECIALI DELLE FRAZIONI

Sono le zone costituite da fasce di 200 ml misurate dal limite esterno del perimetro urbano della frazione di Priatu, nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,20 \text{ mc/mq}$
- b) altezza massima $H = 6,50 \text{ ml}$
- c) distanze: si applicano le norme previste dall'art. 20

delle presenti Norme di Attuazione.

- d) parcheggi $P = 1 \text{ mq}/5 \text{ mq Su}$
- e) lotto minimo $I_m = 5000 \text{ mq}$

Su ogni lotto di 5000 mq può essere costruita una sola abitazione o più abitazioni, purché accorpate, se destinate esclusivamente ai componenti dello stesso nucleo familiare. La concessione Edilizia decade in caso di cessione a persone estranee al nucleo familiare.

Art. 19 - Zone residenziali periferiche delle sub-frazioni destinate ad insediamenti rurali sparsi

19. 1 - Sono le zone costituite da un circolo di 200m di raggio tracciato con il centro coincidente con l'abitazione più antica della sub-frazione.

19. 2 - In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- tutte le destinazioni previste per le zone agricole, art. 24 delle presenti Norme di Attuazione.

19. 3 - In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento edilizio diretto.

19. 4 - Nelle nuove costruzioni si applicano, per le attrezzature e gli impianti, per le attrezzature di interesse pubblico gli indici e i parametri previsti all'art. 24 del presente Norme di Attuazione punto 24. 9; per le residenze i seguenti indici e parametri:

a) indice fondiario $IF = 0,20 \text{ mc/mq}$
b) altezza massima $H = 6,50 \text{ ml}$
c) distanze: dai confini $D = 10,00 \text{ ml}$
tra fabbricati $D = 20,00 \text{ ml}$
dal ciglio delle strade $D = 6,00 \text{ ml}$

19. 5 - Il Concessionario deve impegnarsi, con atto di obbligo, a:

- vincolare al Fondo le costruzioni edilizie progettate e la superficie minima del Fondo deve essere di mq 5000;
- tutelare, migliorare, ripristinare la vegetazione;
- mantenere il Fondo pulito da sterpaglie;
- eseguire tutti i lavori atti ad evitare incendi;

- dotare il fondo di tutte le infrastrutture (acqua, fognatura o impianto di depurazione completo, energia elettrica);

19. 6 - L'Inosservanza a tali impegni comporta la revoca della Concessione Edilizia; le residenze già costruite devono essere demolite a cura e spese del proprietario ai sensi dell'art. 15 della L. 28/1/1977 n° 10, salvo che non siano utilizzabili ai fini pubblici, in tal caso saranno acquisite costitivamente dal Comune.

Art. 20 - Distanze

20. 1 - Distanze minime tra fabbricati

a) è prescritta la distanza minima di ml 8.00 tra:

- pareti prospicienti entrambe finestrate;
- parti di pareti prospicienti entrambe finestrate;

- pareti prospicienti di cui una sola finestrata se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 10.00.

b) è prescritta la distanza minima di ml 6.00 tra:

- pareti prospicienti di cui una sola finestrata, se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a ml 10.00, o se "le zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato", si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20.00.

c) è ammessa la distanza minima di ml 3.00 tra:

- pareti prospicienti entrambe non finestrate;
- nel caso di impossibilità di costruire in aderenza;
- quando l'osservanza delle distanze di cui ai punti a) e b) "comporti l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile". In tal caso le eventuali finestre della nuova costruzione devono essere esclusivamente per locali accessori o di servizio, come specificato all'art. 36, comma 36. 1 del Regolamento Edilizio.

20. 2 - Distanza minima dai confini di proprietà.

a) è prescritta la distanza minima dai confini di proprietà -
ta di ml 4.00.

- b) è ammessa la costruzione sul confine quando il lotto con-
tiguò non è edificato e solo se è stato concluso un ac-
cordo con i proprietari confinanti; o quando il lotto con-
tiguò è edificato a distanza maggiore o uguale a ml 8.00;
- c) è consigliata la costruzione in aderenza sul confine;
- d) è ammessa la costruzione in aderenza sul confine se pre-
esiste parete di fabbrica o porzione di parete in aderen-
za senza finestre o un muro alto ml 3.00;
- e) non è consentita la costruzione in aderenza sul confine
quando il lotto confinante ricade in zona S o in zona G,
salvo quanto previsto al precedente punto d. In ogni caso
la eventuale nuova costruzione non potrà superare in al-
tezza il corpo di fabbrica confinante.
- 20.3 - Distanze minime dei fabbricati dalle strade.
- a) salvo quanto specificato per le singole zone dalle pre-
senti Norme di Attuazione, è prescritta la distanza mini-
ma dei fabbricati dal ciglio stradale di ml 1,50, con la
esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei
singoli edifici;
- b) è ammessa la distanza minima dal ciglio stradale pari a
quella del fabbricato in allineamento più vicino quando
preesistono fabbricati già allineati in un tessuto urba-
no già definito;
- c) sono ammesse distanze diverse da quelle indicate al pun-
ti a) e b) nel caso di intervento preventivo con previ-
sione planivolumetrica;
- d) per tutte le zone omogenee diverse dalle zone B si ap-
plica quanto disposto dall'art. 5 del D.A. 2266/U del 20/
12/1983, relativo alle distanze minime a protezione del
nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative
alle strade comunali di interesse locale.

20. 4 - Nelle sopraelevazioni di edifici esistenti e con
sentito conservare l'allineamento dell'impianto esistente.
20. 5 - In un fabbricato esistente è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.
20. 6 - Nelle zone di recupero, di cui all'art. 27 della legge 5/8/78 n° 457, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Art. 21 - Zone residenziali di espansione (C).

21. 1 - Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.

21. 2 - In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

a) limitatamente a 70 mc del volumi complessivamente ammessi sibili dall'intervento: residenza

b) limitatamente a 20 mc del volumi complessivamente ammessi sibili dall'intervento: servizi strettamente connessi alla

la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali: negozi di prima

ma necessità, studi professionali,

bar, tavole calde;

c) limitatamente a 10 mc del volumi complessivamente ammessi sibili dall'intervento: servizi pubblici.

21. 3 - In queste zone la Variante al Pdr si attua per intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione), secondo unità minime di intervento indicate nelle tavole di piano, applicando i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione territoriale $U_t = 4.000 \text{ mq/mq}$

b) indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 10.000 \text{ mc/ha}$

c) indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$

d) altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$

e) distanze: si applicano le norme prescritte all'art. 20

delle presenti Norme di Attuazione.

f) Lotto minimo = 400 mq

g) standards: le aree da cedere al Comune dovranno essere

parti al 16,20% della superficie territoriale-
le esclusa la viabilità; salvo diverse indi-
cazioni del Comune, la ripartizione delle a-
ree suddette sarà la seguente:

- istruzione 4,50 mq/ab
- attrezzature di interesse comune 2,00 mq/ab
- aree a verde attrezzato 9,00 mq/ab
- parcheggi 2,50 mq/ab

21. 4 - In ogni nuova zona residenziale di espansione dovrà essere destinato ad Edilizia Economica e Popolare il 18% della volumetria edificabile e della corrisponden-
te superficie territoriale.

21. 4 - Il Comune comprenderà la superficie destinata ad Edilizia Economica e Popolare nel PEEP.

Art.22 - Zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare.

22. 1 - Sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare.

22. 2 - In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni: - residenza;

- servizi sociali di proprietà pubblica;

- commercio al dettaglio.

22. 3 - In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento urbanistico preventivo (PEEP L.n°167 del 18/4/1962), applicando i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione territoriale $U_t = 4.000 \text{ mq/ha}$
b) indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 10.000 \text{ mc/ha}$
c) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$
d) altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$

e) distanze: si applicano le norme prescritte all'art. 20 delle presenti Norme di Attuazione.

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 23 - Zone produttive e commerciali

23.1 - Sono le zone destinate ai nuovi insediamenti artigianali, industriali e commerciali ed al completamento di quelli esistenti.

23.2 - In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti industriali e artigianali;
- servizi tecnici e amministrativi degli impianti industriali e artigianali;
- depositi e magazzini;
- attrezzature commerciali ad eccezione di quelle di distribuzione al dettaglio;
- residenza esclusivamente per la custodia dell'impianto produttivo o commerciale, nella misura massima di 100 mq di superficie utile.

23.3 - In queste zone l'attuazione della Variante in A

degumento è subordinata all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale di un piano di utilizzo di iniziativa privata da convenzionare o tramite un piano per insediamenti produttivi (PIP) secondo quanto disposto dalla legge 865/1972.

23.4 - Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

b) altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$

l'altezza massima potrà essere derogata, previa deliberazione del Consiglio Comunale, quando il progetto relativo

agli impianti e alle attrezzature comporti esigenze par-

ticolari.

c) distanze : da definirsi in sede di piano di ~~utilizzo~~.

23. 5 - Il piano di ~~utilizzo~~, nei nuovi insediamenti a

carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, dovrà riservare superfici da destinare a verde, parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) pari al 10% della superficie dell'insediamento.

23. 6 - Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a cento mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all' art 18 della legge n°765.

23. 7 - Le sedi viarie previste dal piano di utilizzo dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 12.00 (viale principale) e lungo le sedi viarie non potranno essere ricavati parcheggi.

Art. 24 - Zone agricole.

24. 1 - Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura
intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche co-
me funzione di salvaguardia del paesaggio agrario, dell'e-
quilibrio ecologico e naturale, del sistema idrogeologico
e del territorio in generale.

24. 2 - In queste zone sono consentite le seguenti de-
stinazioni:

- residenze connesse alle aziende agricole e zootecniche;
- attrezzature e impianti connessi alla conduzione agri-
cola e/o zootecnica del fondo, all'itticoltura ed alla
valorizzazione dei loro prodotti;

- impianti di interesse pubblico quali: cabine Enel, cen-
trali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e
simili;

- punti di ristoro, ubicati ad una distanza dal perimetro
urbano non inferiore a 1000 metri, cui possono essere
annesse limitate strutture di servizio relative a po-
sti letto nel numero massimo di venti e ad attività
sportive e ricreative.

24. 3 - In queste zone la Variante al Pdr si attua
per intervento edilizio diretto.

24. 4 - Per le attrezzature e gli impianti connessi
alla conduzione agricola, purché ubicati ad una distanza
dal perimetro urbano di 500 metri, l'indice potrà essere
incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq, previa
deliberazione del Consiglio Comunale.

24. 5 - Per i punti di ristoro e per gli impianti di

interesse pubblico l'indice potrà essere incrementato fino al limite massimo rispettivamente di 0,10 mc/mq e di 1,00 mc/mq, con deliberazione del Consiglio Comunale.

24. 6 - Per gli insediamenti o impianti con volumi superiori ai 3000 mc, o con numero di addetti superiore alle 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

24. 7 - Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse capannoni per la prima lavorazione o imballaggi e simili

24. 8 - Le zone agricole si dividono in:
1) Zone agricole destinate alla produzione agricola, alla pastorizia, alla zootecnia e alla valorizzazione del prodotto agricolo; (E 1)
2) Zone agricole destinate all'agricoltura e alla tutela del suolo. (E 2)

All'art. 24.8 - 1) Zone agricole E1, dopo

- Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili è inserito:

- realizzazione di:

STAZIONE DI SERVIZIO: Sono aree di servizio destinate al rifornimento e ristoro degli utenti. Sono dotate pertanto, oltre alle strutture proprie degli autoveicoli che comprendono apparecchi di erogazione carburante, officina meccanica, autolavaggio, vendita lubrificanti e accessori, anche di strutture per servizi alla persona come negozi, strutture per il ristoro, bar, edicola. Tali impianti devono essere dotati di idonei servizi igienici collettivi nonché adeguate aree da destinare a parcheggio e sosta.

Le attività commerciali integrative realizzabili non potranno avere superficie superiore a quella degli esercizi di vicinato di cui all'art. 4, comma 1, lett. d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n° 114 e comunque le stesse saranno valutate in presenza di progetti esecutivi al fine di garantire un equo rapporto tra superfici e volumi destinati a servizi per gli autoveicoli e attività connesse per servizi alla persona.

Le aree di servizio destinate a parcheggio ed alla sosta dei veicoli devono essere dotate di un'area apposita per il parcheggio, con indicazione dei singoli posti macchina. Esse devono essere dotate di area destinata alla sosta, con spazi destinati alla medesima, con zona a verde e devono essere attrezzate con camminamenti pedonali, sedili e con punti per picnic. Devono essere dotate, altresì, di adeguati servizi igienici collettivi e di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

STAZIONI DI RIFORMIMENTO: L'attività prevalente e quella di erogazione servizi agli autoveicoli. Sono pertanto, impianti che prevedono la presenza di vari apparecchi di erogazione carburante supportati da strutture destinate alla vendita di accessori e lubrificanti per autoveicoli, servizi igienici.

CHIOSCO: Sono impianti di modeste dimensioni dotati essenzialmente di apparecchi di erogazione carburante e piccole strutture necessarie per alloggiamento apparecchi per il funzionamento dell'impianto.

Dopo la lettera C è inserito:

d) per gli impianti di distribuzione carburanti:

- h. max mt. 3,50

- distanze dai confini: mt. 5,00

- distanze da fabbricati di altra proprietà: mt. 10,00

- distanze dalle strade mt. 20,00

lotto minimo per impianti di tipo "Stazione di servizio" mq. 2000

lotto minimo per impianti di tipo "Stazione di rifornimento" mq. 1500

lotto minimo per impianti di tipo "chiosco" mq. 1000

Parcheggi

mq. 2.00/3.00 mq. Su

Spazi destinati a verde:

Negli insediamenti di tipo "Stazione di Servizio" a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità min. di 80 mq. di spazi pubblici escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Indice di fabbricabilità

I.F. = 1.00 mc/mq.

Per gli interventi con indici superiori a quelli indicati la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessore Regionale degli Enti Locali.

1) ZONE AGRICOLE DESTINATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA, ALLA PASTORIZIA, ALLA ZOOTECNIA E ALLA VALORIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI. (E 1)

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, all'orticoltura e alla valorizzazione dei prodotti dell'agricoltura e della pesca;

- residenze destinate all'imprenditore agricolo o al legale rappresentante dell'impresa agricola, ai componenti della famiglia anagrafica dei suddetti, con la limitazione di mc 100 per persona; qualora il nucleo familiare sia composto da due soli componenti è consentita l'edificazione di una abitazione con i parametri dell'edilizia convenzionata;

- residenza per gli addetti al fondo, purché accorpate ed in numero commisurato alla produzione indicata nel progetto, con la limitazione di 50 mc per persona;

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

Nelle strutture edilizie si applicano i seguenti indici e

parametri:

a) indice fondiario:

- * - per le attrezzature e gli impianti If = 0,20 mc/mq

- per le residenze If = 0,03 mc/mq

- * - per gli impianti di interesse pubbl. If = 0,10 mc/mq

b) altezza massima:

- per le attrezzature e gli impianti H = 10.00 ml

- per le residenze H = 6.50 ml

- per gli impianti di interesse pubbl. H = 7,50 ml

* *buca obbligazione del Consiglio Comunale*

c) distanze:

- dal confini D = 10.00 ml
- tra fabbricati di proprietà diverse D = 20.00 ml
- tra residenza e impianti nocivi o inquinanti D = 20.00 ml
- dal ciglio delle strade vicinali D = 20.00 ml

Per le residenze il concessionario deve impegnarsi con atto d'obbligo a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate con superficie minima del fondo pari a:

- 2ha se il fondo è destinato all'orticoltura, alla floricoltura, all'itticoltura, all'apicoltura, alla viticoltura;
- 10ha quando il fondo è destinato ad altre produzioni.

Le limitazioni di lotto minimo non si applicano se:

- il richiedente la Concessione Edilizia è imprenditore a titolo principale;
- le opere progettate sono riferite esclusivamente ad attrezzature ed impianti al servizio dell'azienda;
- il progetto relativo alle attrezzature agricole, compresa la residenza, comporti esigenze particolari. In tal caso il limite di lotto minimo sarà derogato con deliberazione del Consiglio Comunale, sentito il parere del competente Ispettorato agrario.

Il progetto edilizio per le residenze deve prevedere anche la realizzazione di attrezzature ed impianti da asserire all'azienda, a meno che non sia dimostrato che preesistono e sono adeguati alla produzione indicata nel progetto.

I lavori di costruzione delle residenze sono subordinati alla verifica, da parte dell'IPA competente dell'effettiva destinazione alla produzione agricola indicata nel progetto, di una superficie a 1/2 di quella del fondo vincolato.

2) ZONE AGRICOLE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E ALLA TUTELA

DEL SUOLO. (E 2)

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricolo zootecnica del fondo, all'itticoltura e alla valorizzazione dei prodotti dell'agricoltura e della pesca;
- residenze destinate all'imprenditore agricolo o al legittimo rappresentante dell'impresa agricola e ai componenti della famiglia anagrafica dei suddetti;
- residenza per gli addetti al fondo, purché accorpate e in numero commisurato alla produzione indicata nel progetto con la limitazione di 50mc per persona;
- 2 posti letto, per ogni ettaro, con destinazione agro-turistica, sempre che siano ricavati all'interno della struttura aziendale, con la delimitazione di 50 mc per persona;
- punti di ristoro, anche indipendenti da un'azienda agricola, ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 1000 metri, cui possono essere annesse limitate strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative, con lotto minimo vincolato di 3 ha;
- impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Nelle strutture edilizie si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice fondario:

- * - per le attrezzature e gli impianti If = 0,20 mc/mq
- per le residenze If = 0,03 mc/mq
- per i punti di ristoro If = 0,03 mc/mq
- con deliberazione del C.C. If = 0,10 mc/mq
- * - per gli impianti di interesse pubbl. If = 0,10 mc/mq

* *fuori deliberazione del Consiglio Comunale*

b) altezza massima:

- per le attrezzature e gli impianti H = 10.00 ml
- per le residenze H = 6.50 ml
- per i punti di ristoro H = 6.50 ml
- per gli impianti di interesse pubblico H = 7.50 ml

c) distanze:

- dai confini D = 10.00 ml
 - tra fabbricati di diversa proprietà D = 20.00 ml
 - tra residenza ed impianti nocivi o inquinanti D = 30.00 ml
 - dal ciglio delle strade vicinali D = 20.00 ml
- Per le residenze ed i punti di ristoro il Concessionario deve impegnarsi, con atto d'obbligo, a:

- vincolare al fondo le strutture edilizie progettate;
 - vincolare la superficie minima del fondo che non potrà essere inferiore a 3 ha.
- Le limitazioni di lotto minimo non si applicano se:
- il richiedente la Concessione Edilizia è imprenditore a titolo principale;
 - le opere progettate sono riferite esclusivamente ad attrezzature ed impianti al servizio dell'azienda;
 - il progetto relativo alle attrezzature agricole, compresa la residenza, comporti esigenze particolari. In tal caso dovrà essere sentito il parere del competente Ispettorato agrario.

La mancata ultimazione degli impianti e delle attrezzature contemporaneamente alle residenze comporta la revoca dell'intera Concessione Edilizia. Le residenze già costruite devono essere demolite a cura e spese del proprietario salvo che non siano utilizzabili ai fini pubblici, in tal caso saranno acquisite costitivamente dal Comune.

~~Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili è inserito:~~

- realizzazione di:

STAZIONE DI SERVIZIO: Sono aree di servizio destinate al rifornimento e ristoro degli utenti. Sono, dotate pertanto, oltre alle strutture proprie dei servizi agli autoveicoli che comprendono apparecchi di erogazione carburante, officina meccanica, autolavaggio, vendita lubrificanti e accessori, anche di strutture per servizi alla persona come negozi, strutture per il ristoro, bar, edicola. Tali impianti devono essere dotati di idonei servizi igienici collettivi nonché adeguate aree da destinare a parcheggio e sosta.

Le attività commerciali integrative realizzabili non potranno avere superficie superiore a quella degli esercizi di vicinato di cui all'art. 4, comma 1, lett. d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n° 114 e comunque le stesse saranno valutate in presenza di progetti esecutivi al fine di garantire un equo rapporto tra superfici e volumi destinati a servizi per gli autoveicoli e attività connesse per servizi alla persona.

Le aree di servizio destinate a parcheggio ed alla sosta dei veicoli devono essere dotate di un'area apposita per il parcheggio, con indicazione dei singoli posti macchina. Esse devono essere dotate di area destinata alla sosta, con spazi destinati alla medesima, con zona a verde e devono essere attrezzate con camminamenti pedonali, sedili e con punti per picnic. Devono essere dotate, altresì, di adeguati servizi igienici collettivi e di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

STAZIONI DI RIFORMIMENTO: L'attività prevalente e quella di erogazione servizi agli autoveicoli. Sono pertanto, impianti che prevedono la presenza di vari apparecchi di erogazione carburante supportati da strutture destinate alla vendita di accessori e lubrificanti per autoveicoli, servizi igienici.

CHIOSCO: Sono impianti di modeste dimensioni dotati essenzialmente di apparecchi di erogazione carburante e piccole strutture necessarie per alloggiamento apparecchi per il funzionamento dell'impianto.

Art. 25 - Autorimesse precarie

- Nelle zone residenziali da ristrutturare ed in quelle residenziali di completamento, entro e non oltre 12 mesi dall'entrata in vigore della presente Variante in Adegumento, il Sindaco compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche ambientali della zona, potrà autorizzare la costruzione di box e autorimesse in sostituzione di quelle precarie esistenti alla data di adozione della presente Variante, sempre che la preesistenza di queste risulti da un censimento eseguito dai competenti uffici comunali.

Art. 26 - Attrezzature commerciali

- La realizzazione delle attrezzature commerciali nel territorio comunale secondo le indicazioni formulate per le singole zone dalle presenti Norme, è subordinata, ove occorra, alle disposizioni del piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, previsto dalla L. 11/6/1971 n° 426.

TITOLO IV. - NORME TRANSITORIE, PARTICOLARI E
FINALI

1) ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e

parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$

b) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,40 \text{ mc/mq}$

(fino a 3 mc/mq in caso di costruzione in aderenza sui

confini);

c) altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$

d) distanze : si applicano le norme previste dall'art. 20

delle presenti Norme di Attuazione.

e) parcheggi $P = 1 \text{ mq}/3 \text{ mq Su}$

f) lotto minimo $I_m = 300 \text{ mq}$