



**COMUNE DI SCANO DI MONTIFERRO  
PROVINCIA DI ORISTANO**

PI. 00351460951 CF. 800 0439 095 3 ccp. 12132080  
09078- Via Montrigu de Reos 1 Tel. 0785/329170 - Fax 32666  
E-Mail- [uff.tec.scanomontife@tiscali.it](mailto:uff.tec.scanomontife@tiscali.it) Pec  
[tecnico.scanodimontiferro@pec.comunas.it](mailto:tecnico.scanodimontiferro@pec.comunas.it)  
Sito internet. [www.comune.scanomontiferro.or.it](http://www.comune.scanomontiferro.or.it)

**ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) AL PIANO  
PAESAGGISTICO (P.P.R.) E AL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I)  
DEL COMUNE DI SCANO MONTIFERRO**



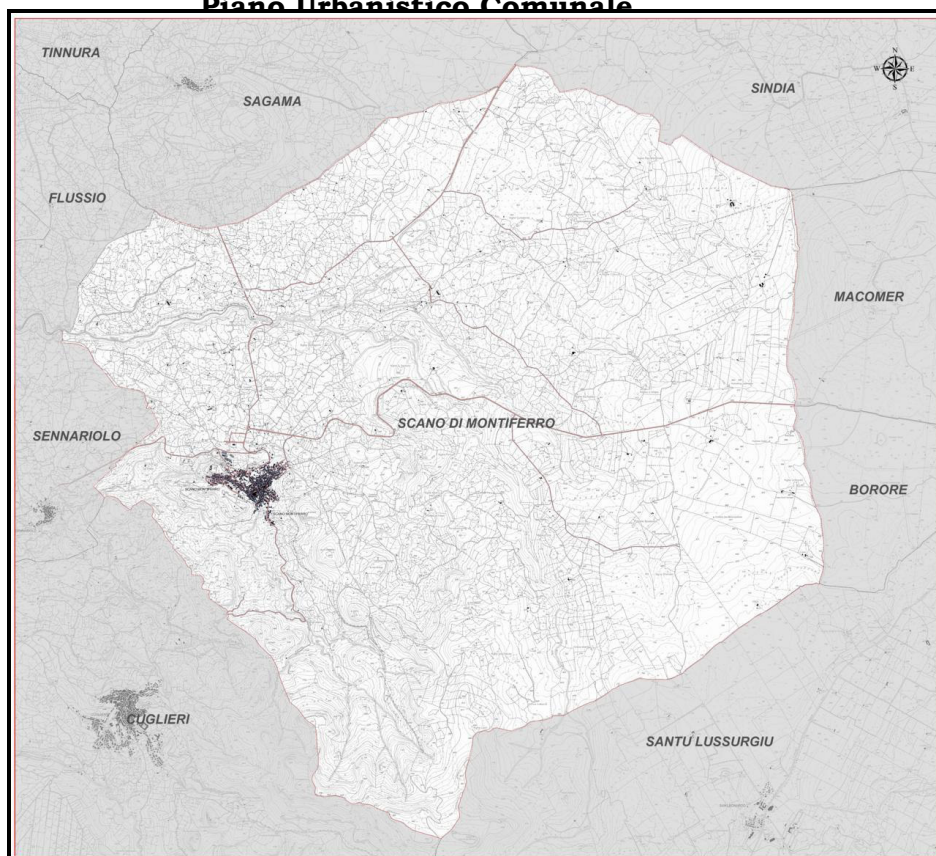
**FASE**

**P.02**

**ELABORATO:**

**Quadro della a Conoscenza  
Quadro delle Analisi  
Piano Urbanistico Comunale**

**Bozza Norme tecniche di attuazione**



**IL SINDACO:**

*Frascaro Franco*

**RESPONSABILE UFFICIO  
DEL PIANO**

*Geom. Aldo Coratza*

**UFFICIO DI PIANO**

**COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE ESTERNE:**

COORDINAMENTO VAS: **DOTT. FORESTALE CARLO PODDI**

SETTORE GEOLOGICO, GEOTECNICO E IDROGEOLOGIA, ADEGUAMENTO PAI GEOLOGICO E  
IDRAULICO: **DOTT. GEOLOGO GIOVANNI MELE**

SETTORE AGRONOMOICO E FORESTALE: **DOTT. AGRONOMO ROBERTO PUGGIONI**

SETTORE URBANISTICO E PIANIFICAZIONE, ADEGUAMENTO PAI:

**DOTT. ING. ANTONIO CADAU**

SETTORE STORICO -CULTURALE E ARCHEOLOGICO:

**CRITERIA S.R.L.: DOTT. ARCH. LAURA ZANINI**

**DOTT. ARCH. PAOLO FALQUI**

**DOTT.SSA LUCIA MURA**

SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (G.I.S.): **DOTT. FORESTALE CARLO PODDI**



**COMUNE DI  
SCANO DI MONTIFERRO  
PROVINCIA DI ORISTANO**

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**



## **CAPITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1**

#### **FONDAMENTO GIURIDICO E COMPETENZE P.U.C.**

- 1) Le presenti Norme di Attuazione fanno parte del Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato P.U.C. esso disciplina gli usi e le trasformazioni dell'intero territorio del Comune di Scano di Montiferro in funzione delle esigenze di sviluppo economico e sociale della popolazione, della tutela dei valori culturali e ambientali, della salvaguardia e della valorizzazione delle risorse naturali e produttive.
- 2) La presente disciplina del P.U.C. detta disposizioni generali e specifiche per gli interventi di trasformazione fisica e per i modi d'uso del territorio e degli immobili ricadenti entro il Comune di Scano di Montiferro in applicazione della L.R. 45/89 e sue successive modifiche ed integrazioni in particolare quelle apportate dalla Legge Regionale 23 aprile 2015, n° 8 nonché da tutte le disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti che regolano la materia urbanistica.
- 3) In conseguenza dell'adozione ed approvazione del presente P.U.C., la Disciplina Urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle seguenti Norme, unitamente agli elaborati grafici allegati che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti attuativi particolareggiati, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso nell'intero territorio comunale.

#### **Art. 2**

#### **VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.**

Il presente P.U.C. ha validità giuridica a tempo indeterminato. Esso si basa su elementi di previsione decennale ma può essere soggetto a varianti e revisioni periodiche, secondo le procedure di legge. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche. In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.U.C., le presenti norme prevalgono su quanto previsto negli elaborati grafici. In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala maggiore (a denominatore minore). Dalla avvenuta adozione del presente P.U.C. fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3/11/1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del P.U.C. non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio della Concessione edilizia e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio.

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.



**Art. 3**  
**VARIANTI E REVISIONI DEL P.U.C.**

- 1) Sono approvate dal Consiglio Comunale e inviate al Comitato Regionale di Controllo per acquisirne il parere le varianti al P.U.C. che comportano:
  - a) modifiche alla perimetrazione o alla destinazione delle zone omogenee, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
  - b) modifiche del dimensionamento che comporti alterazione della capacità insediativa complessivamente computata per ciascuna zona territoriale omogenea, ovvero nel decremento della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici distintamente attribuita dal P.U.C. a ciascuna zona territoriale omogenea, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
- 2) Sono approvate dal Consiglio Comunale le varianti al P.U.C. che si rendano necessarie:
  - a) per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel P.U.C. non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino quantitativamente o funzionalmente sufficienti;
  - b) per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale in attuazione di leggi di finanziamento statali o regionali;
  - c) per le modifiche alla normativa del P.U.C. che non incidano sul dimensionamento e non modifichino le destinazioni di zona.
- 3) Sono inoltre approvate dal Consiglio Comunale le varianti al P.U.C. consistenti nella rettifica di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto, nonché le modifiche alle previsioni del P.U.C. necessarie per l'adeguamento alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriali.

**Art. 4**  
**ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C.**

- 1) Costituiscono componenti integranti del presente P.U.C. i seguenti elaborati:
  - a) Regolamento edilizio;
  - b) Norme tecniche di attuazione;
  - c) Studi di settore:
    - 1) Ambiente e economia;
    - 2) Pedologia e agronomia;
    - 3) Popolazione, insediamento, uso del suolo;
    - 4) Contabilità urbanistica;
  - d) Carte tematiche:
    - 1) Geologia;
    - 2) Acclività;
    - 3) Idrogeologia;
    - 4) Carta del rischio ambientale;



- 5) Carta pedologica;
- 6) Carta delle coperture del suolo;
- 7) Carta delle unità di paesaggio.
- 2) Zonizzazione del territorio (scala 1:10.000)
- 3) Zonizzazione dell'abitato (1:2.000)



## **CAPITOLO II**

### **ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

#### **Art. 5**

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

- 1) Il P.U.C. si attua in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme.
- 2) In dipendenza dalle apposite prescrizioni grafiche riportate sulle tavole e dalle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti Norme, il P.U.C. si attua tramite Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo Art. 6, oppure tramite intervento diretto di cui al successivo Art.7.
- 3) Tutti gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale, salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti Norme.

#### **Art. 6**

#### **ATTUAZIONE MEDIANTE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

- 1) Nelle presenti Norme, con riferimento alle tavole del P.U.C., sono indicati i tipi di intervento e le zone in cui è necessaria la preventiva redazione di uno strumento di attuazione per Piano Urbanistico Attuativo.
- 2) I criteri di formazione, approvazione ed efficacia, nonché gli elementi costitutivi di detti strumenti di attuazione sono definiti dagli appositi articoli 39, 40 e 41 del capitolo VI del Regolamento Edilizio.
- 3) I vincoli imposti dai Piani Urbanistici Attuativi hanno validità quinquennale dalla loro data di approvazione definitiva. Qualora entro tale periodo di validità non vengano realizzate le opere di urbanizzazione primaria o non sia stata appaltata l'opera pubblica per cui è stato redatto il Piano, esso decade con conseguente riapprovazione dello strumento urbanistico attuativo. Nel caso in cui allo scadere del vincolo siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria sia stata aggiudicata l'esecuzione dell'opera pubblica oggetto del Piano la validità delle prescrizioni realizzative del Piano è prorogata di un ulteriore quinquennio con determinazione del dirigente responsabile del settore urbanistico dell'Amministrazione Comunale. Se, allo scadere del decennio, il Piano, per le parti relative alle opere pubbliche in esso previste, risultasse non totalmente realizzato, dovrà essere nuovamente riapprovato dal Consiglio Comunale per confermarlo o variarlo nelle sue prescrizioni e la validità dei vincoli del nuovo Piano Urbanistico Attuativo non potrà superare i 30 mesi dalla sua data di approvazione definitiva.
- 4) Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale dei Piani attuativi e non comportano modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.
- 5) Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare vigenti, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.



- 6) All'interno dei comparti di attuazione le eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.U.C. riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, fatte salve quelle con cui l'Amministrazione Comunale intende salvaguardare l'integrità del sistema ambientale, la qualità del disegno e del paesaggio urbano, la continuità dei sistemi infrastrutturali, fermo restando che le aree per l'urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso di misura inferiore a quanto previsto dalle relative Norme di Zona e dalle indicazioni grafiche di P.U.C..
- 7) Di tale norma dovrà essere tenuto conto nell'approvazione dei Piani Particolareggiati e nel rilascio dei singoli Permessi di Costruire.
- 8) I Piani Urbanistici Attuativi non possono modificare le prescrizioni del P.U.C..

#### **Art. 7**

#### **ATTUAZIONE PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

- 1) Gli interventi edilizi diretti costituiscono attuazione degli interventi urbanistici attuativi di cui al precedente articolo ovvero, ove ciò sia previsto o consentito dalle presenti Norme, in esecuzione diretta delle previsioni del P.U.C..
- 2) Gli interventi edilizi diretti sono normati nei capitoli III del Regolamento Edilizio.

#### **Art. 8**

#### **VALIDITA' DELLE LICENZE ANTECEDENTI ALL'ADOZIONE DEL P.U.C.**

Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate in data antecedente alla adozione del presente P.U.C., anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità, purchè venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengano ultimati entro i successivi tre anni.

#### **Art. 9**

#### **OPERE COSTRUITE IN ASSENZA DI PERMESSO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI**

- 1) Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 8 del 15 aprile 2015, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori, la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi e, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, il ripristino della destinazione originaria legittimamente autorizzata, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 4.
- 2) Entro quindici giorni dalla notifica della sospensione il dirigente o il responsabile dell'ufficio può richiedere all'autorità competente il sequestro del cantiere. Nell'ipotesi di accertata prosecuzione dei lavori in violazione della sospensione, è disposta la demolizione immediata delle opere abusive.
- 3) Entro il termine di quarantacinque giorni dalla sospensione sono adottati e notificati i provvedimenti di rimozione, demolizione e ripristino di cui al comma 1.



- 4) Se il responsabile dell'abuso non provvede alla rimozione o alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
- 5) L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire nel termine di cui al comma 4, da notificarsi all'interessato e trasmettersi all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e, previa redazione dello stato di consistenza, per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
- 6) Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza di cui al comma 4, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro 2.000 ed euro 20.000, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 27, comma 2, del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.
- 7) I proventi delle sanzioni di cui al comma 6 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e/o all'acquisizione e all'allestimento di aree destinate a verde pubblico.
- 8) L'opera acquisita è rimossa o demolita e i luoghi sono ripristinati, nel termine di sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 4, con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, entro lo stesso termine, con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
- 9) Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
- 10) Decorso inutilmente il termine di cui al comma 8 senza che il comune abbia adempiuto, la Regione, previa diffida con assegnazione dell'ulteriore termine di trenta giorni, attiva le procedure per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione. I poteri sostitutivi sono esercitati nel successivo termine di trenta giorni.





- 11) Nell'ipotesi di esercizio del potere sostitutivo, di cui al comma 10, la Regione si rivale nei confronti del comune per il recupero delle somme anticipate ai fini dell'esecuzione dell'intervento.

**Art. 10**  
**EDIFICI PREESISTENTI E NORME DI ZONA**

- 1) Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.U.C. sono sottoposti alle successive Norme di zona, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento, nonché alle eventuali specifiche prescrizioni delle discipline speciali adottate, anche in seguito, come parte integrante del presente P.U.C.
- 2) Sono considerati conformi alle Norme del presente P.U.C. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
- 3) Gli edifici preesistenti che risultassero in contrasto con le prescrizioni del presente P.U.C., in mancanza di Piani Particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, purché realizzati sulla base di regolare concessione o licenza edilizia.
- 4) Gli edifici in totale contrasto con le Norme di zona, nonché quelli difformi per sola consistenza (mc/mq) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono tuttavia suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona.
- 5) Possono in ogni caso essere consentite, in pendenza di tali interventi e salvo il rispetto di maggiori limitazioni espressamente indicate dalle norme di zona, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale, nonché opere di ristrutturazione edilizia tali da non configurare incrementi della cubatura e della superficie utile esistente, qualora l'edificio oggetto dei lavori risulti a suo tempo realizzato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.
- 6) Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione d'uso, la cubatura e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona, salvo specifiche disposizioni contenute nelle presenti Norme.
- 7) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli effetti del presente articolo sono quelli definiti dall'art. 5 all'art. 6 del Regolamento Edilizio.
- 8) Per gli usi consentiti, i parametri edilizi e le modalità di intervento si fa riferimento alle specifiche norme di zona.

**Art. 11**  
**FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO**

- 1) La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei Piani Urbanistici Attuativi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti Norme.
- 2) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, attualmente Permesso di Costruire,



ovvero dalla autorizzazione rilasciate ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

- 3) L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente P.U.C.; negli elaborati progettuali relativi a qualsiasi intervento su edifici esistenti dovrà essere riportato ed evidenziato a cura del Progettista lo stato di fatto legittimato.
- 4) Non è richiesto alcun atto autorizzativo specifico nel solo caso di mutamento di destinazione d'uso, non connesso a trasformazioni fisiche, che comporti il passaggio dall'uno all'altro degli usi previsti all'interno dello stesso raggruppamento (vedi art. 12 del regolamento Edilizio).
- 5) In ogni caso, la variazione di destinazione d'uso potrà essere consentita solo previo reperimento delle dotazioni di standards previste dalle presenti norme per l'uso finale, qualora queste siano di entità superiore a quelle previste per l'uso iniziale.
- 6) Nel caso di dimostrata impossibilità realizzativa della quota di parcheggi di uso pubblico, potrà essere consentita la monetizzazione secondo i criteri da definirsi con apposita deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
- 7) Le norme di ciascuna zona definiscono le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse tra quelle elencate nell'art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale.
- 8) Ove si presenti la necessità di realizzare od organizzare insediamenti con destinazioni non previste dal suddetto articolo del R.E.C., il Comune procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dal R.E.C. aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico e sulla domanda di servizi.

### **Art. 12**

#### **CARATTERE VINCOLANTE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

- 1) Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.U.C. hanno carattere vincolante.
- 2) Ai fini della presente disciplina di utilizzazione del suolo, il P.U.C. definisce le destinazioni d'uso, indicando ovunque possibile accanto alle prescrizioni dei successivi articoli inerenti agli usi, le sigle di correlazione relative alle diverse funzioni insediabili.
- 3) Oltre alla funzione specifica e/o prevalente di zona prescritta dal P.U.C., sono ammesse, nelle varie zone territoriali omogenee, attività aventi carattere di servizio o funzioni complementari e compatibili, in attinenza con le destinazioni principali indicate, sulla base dei criteri contenuti nei successivi articoli delle presenti Norme. Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.
- 4) L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazione d'uso corrispondente. L'esistenza di un'attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dai regolamenti comunali edilizio e di igiene. Al cessare di tale attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non sono idonei.



- 5) In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso, si procederà ai sensi dell'Art. 7 della L. R. 23/4/2015, n° 8.
- 6) Per gli edifici preesistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 11 delle presenti Norme.

### **Art. 13**

#### **UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITA' DI INTERVENTO**

- 1) Dalla data di adozione del presente P.U.C., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
- 2) La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso l'autorizzazione al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o il Permesso di Costruire, saranno subordinate alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 3) Eventuali frazionamenti di aree a destinazione omogenea, su cui insistono edifici che si intendono conservare, effettuati allo scopo di ottenere nuovi lotti edificabili non dovranno originare lotti edificati con SU e/o cubatura esistente superiore alla SU e/o cubatura ammissibile sull'area in base alle presenti norme tecniche, in caso contrario la SU e/o cubatura eccedente saranno decurtate dalla capacità edificatoria dei restanti lotti. Su questi ultimi, il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire sarà subordinato alla trascrizione presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari del vincolo di diminuzione della capacità edificatoria.
- 4) Per tutti gli interventi che comportano incremento della S.U. esistente e/o della cubatura, all'atto della presentazione della domanda di Permesso di Costruire, i progettisti dovranno allegare apposito elaborato grafico attestante lo stato di fatto legittimato, relativo alle superfici edificate ed alla capacità edificatoria residua dei terreni oggetto di intervento, in base ai parametri di zona previsti dalle presenti norme.
- 5) Nel caso di intervento in zona agricola, il concessionario dovrà allegare al progetto un apposito elaborato planimetrico riportante l'indicazione della superficie aziendale che si intende utilizzare per l'applicazione degli indici edificatori previsti. Tali indicazioni saranno trasferite a cura dell'Ufficio Tecnico su apposita cartografia di piano e costituiranno riferimento per future richieste di intervento.



## **CAPITOLO III OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **Art. 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.

### **Art. 15 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- 1) Il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori.
- 2) Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.U.C. l'area edificabile si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:
  - a) strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti dotata di regolari marciapiedi;
  - b) fognature bianche e nere;
  - c) rete idrica;
  - d) rete elettrica;
  - e) rete telefonica;
  - f) rete di illuminazione pubblica;
  - g) spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nelle quantità fissate dalle singole Norme di zona.
- 3) Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.
- 4) Nelle zone agricole (Zone E del P.U.C.) il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'utilizzo agro-zootecnico degli immobili in progetto e all'esistenza delle opere di urbanizzazione essenziali.
- 5) Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:
  - a) collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con larghezza di almeno m. 3;
  - b) collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - c) collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta e trattamento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni delle vigenti norme igieniche;



- d) adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi;
  - e) collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.
- 6) Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione comunale, per la classe di appartenenza del Comune, (IV classe) in conformità agli articoli 16 e 17 del DPR 380/2001.
  - 7) Con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.
  - 8) Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.
  - 9) Per esse è dovuto un contributo di concessione ai sensi del primo comma dell'Art. 10 della legge 22.1.1971 n° 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.
  - 10) Nel caso in cui i proprietari intervengono direttamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'incidenza degli oneri corrispondenti è pari a quella realmente sostenuta per tale realizzazione, anche qualora essa risulti inferiore rispetto alle previsioni delle tabelle parametriche regionali di cui all'Art. 5 della legge 28.1.1977 n° 10.
  - 11) In tutti i casi in cui sia previsto il Piano Urbanistico Attuativo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti Norme, le aree sedi delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio del Permesso di Costruire.

#### **Art. 16**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARDS URBANISTICI**

- 1) Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.U.C..
- 2) Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:
  - a) gli asili nido e le scuole materne;
  - b) le scuole dell'obbligo;
  - c) i mercati di quartiere;
  - d) le delegazioni comunali;
  - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione;
  - g) gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport;



- h) i parcheggi pubblici, ivi comprese le eventuali strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento;
- 3) Nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare, o in rapporto ad altri parametri indicati dalle presenti Norme sulla base degli appositi standards urbanistici, vanno cedute dai proprietari secondo quanto indicano le modalità di attuazione previste per tali aree.



## CAPITOLO IV

### SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

#### Art. 17 ZONE TERRITORIALI

- 1) Ai fini della disciplina di utilizzazione del suolo, il P.U.C. suddivide il territorio comunale in zone territoriali, ai sensi dell'Art. 3 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n° 2266/U del 20 dicembre 1983 successive modificazioni, e detta per ciascuna di esse specifiche norme ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo II.
- 2) Le zone territoriali di cui al comma precedente sono così classificate:
  - a) **Zone di tipo A:** parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
  - b) **Zone di tipo B:** parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale;
  - c) **Zone di tipo C:** parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
  - d) **Zone di tipo D:** parti del territorio, parzialmente o totalmente edificate e di nuovo insediamento, a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale;
  - e) **Zone di tipo E:** parti del territorio destinate a prevalenti usi agricoli;
  - f) **Zone di tipo F:** parti del territorio destinate a insediamenti turistici;
  - g) **Zone di tipo G:** parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale;
  - h) **Zone di tipo H:** parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali etc..
  - i) **Zone di tipo S:** parti del territorio destinate all'insediamento delle infrastrutture secondarie di servizio alla popolazione residente.
- 3) Ai fini di una più puntuale specificazione della disciplina d'uso del suolo, le zone territoriali sopra indicate sono in alcuni casi ulteriormente articolate in sotto-zone secondo le prescrizioni dei successivi articoli.



## **CAPITOLO V ZONE STORICHE**

### **Art. 18 ZONA TERRITORIALE "A"**

- 1) Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.U.C. definisce come "zone territoriali A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.
- 2) Il P.U.C. individua pertanto come zona A con apposita simbologia sulle tavole di P.U.C. l'insediamento urbano storico originario del capoluogo e i suoi ampliamenti organici ad esso storicamente connessi e contigui.

### **Art. 19 OBIETTIVI E CONTENUTI**

- 1) La Normativa per il Nucleo storico - Zona A - ha come obiettivo prioritario il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione della parte storica del paese, della sua identità e del suo patrimonio edilizio e urbanistico, nonché il miglioramento della qualità della vita dei singoli nuclei familiari e dell'insieme della cittadinanza che fruisce del centro e dei suoi servizi.
- 2) Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:
  - 1) l'analisi dei tessuti urbani e dell'edilizia dell'insediamento storico;
  - 2) l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare;
  - 3) l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili;
  - 4) la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere possibile il recupero delle risorse edilizie, culturali e storiche di Scano di Montiferro.
- 3) Sono assentibili mediante SCIA o Permesso di Costruire, se conformi con il Piano Particolareggiato, le seguenti categorie di intervento di cui al capitolo 3 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.):
  - a) RECUPERO;
  - b) MANUTENZIONE ORDINARIA;
  - c) MANUTENZIONE STRAORDINARIA;
  - d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA;
  - e) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.
- 4) La Normativa prevede i seguenti strumenti attuativi:
  - a) Piani Particolareggiati;





- b) Piani di Recupero per l'insieme degli isolati del nucleo storico;
- c) Programmi Integrati con valenza di P.P. ai sensi della L.R. 29/98;
- d) Piani di Recupero per gli interventi in regime di Ristrutturazione Urbanistica.

#### **Art. 20 CRITERI GENERALI**

- 1) In regime di concessione diretta o autorizzazione, le densità edilizie non dovranno superare quelle preesistenti in ciascun Organismo edilizio per gli interventi di risanamento conservativo (manutenzione e restauro).
- 2) Per gli interventi da assentirsi in regime di eventuali incrementi di volumetrie, sempreché siano considerati compatibili con i carichi urbanistici e con le presenti Norme di Attuazione, non potranno superare l'indice fondiario medio della zona "A".
- 3) Inoltre, tutti gli interventi, in qualunque regime assentiti, non dovranno superare le altezze ed il numero di piani degli edifici circostanti, considerando solo quelli che costituiscono preesistenza storico-tradizionale o ambientali; le eventuali modifiche alle sagome ed agli ingombri dovranno rispettare gli allineamenti ed i distacchi previsti dal Piano Attuativo (P.P., P. di R., etc.).

#### **Art. 21 UNITA' DI INTERVENTO E CLASSI DI TRASFORMABILITA'. LE PROCEDURE DEI PIANI ATTUATIVI**

- 1) Il Piano si articola per Unità di Intervento che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito viene scelto in sede di Piano Attuativo come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano". Ovunque possibile sarà scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.
- 2) Per ciascuna Unità di Intervento il Piano Attuativo definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITA' in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti. Ciascuna CLASSE esprime quindi il grado di conservatività o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascun Corpo di Fabbrica con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti. Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano Attuativo prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).
- 3) Nell'apposita Tabella Parametrica delle quantità e delle prescrizioni, per ogni U.I. saranno indicate:
  - a) le superfici fondiarie e quelle coperte;
  - b) i volumi esistenti ed i volumi di progetto;
  - c) le densità fondiarie massime esistenti e previste;



d) le prescrizioni corrispondenti.

1) I corpi di fabbrica di ciascuna U.I. costituiscono i minimi elementi cui il Piano Attuativo applica le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITA':

- I) **Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale. (BASSA O NULLA TRASFORMABILITA').** Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il Recupero (Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo- Categoria d'Intervento A), e con particolari cautele la Ristrutturazione interna;
- II) **Corpi di Fabbrica originari con MEDIA TRASFORMABILITA'.** Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modifica mediante la sopraelevazione o la giustapposizione di nuovi, contenuti ampliamenti: quindi al corpo di fabbrica esistente si applicheranno il regime di Recupero e la Ristrutturazione interna, mentre l'eventuale sopraelevazione o l'ampliamento saranno regolate dalle indicazioni della TAV. delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, nonché dell'Abaco, in riferimento alla Categoria d'Intervento Ristrutturazione edilizia con riassetto, ampliamento e raddoppio in altezza di Corpi di Fabbrica esistenti;
- III) **Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili. (ALTA TRASFORMABILITA').** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di Manutenzione ordinaria o straordinaria e di Ristrutturazione interna, il rifacimento, e quindi la Ristrutturazione edilizia con riassetto e incremento di volume, la Ristrutturazione edilizia con riassetto integrale, con o senza incremento di volume, oppure la ristrutturazione urbanistica, se prevista dalle indicazioni delle PLANIMETRIE o delle TABELLE PARAMETRICHE DI PROGETTO;
- IV) **Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la sola Manutenzione; in alternativa è prevista la Ristrutturazione edilizia con riassetto (parziale o totale) della tipologia, senza incremento di volume e la possibilità di costruire nuove volumetrie (in regime di Nuova costruzione - Ristrutturazione urbanistica con o senza variazione di volume nel rispetto delle indicazioni della TAV. delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI. La volumetria esistente è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con la zona A;



- V) **Corpi di Fabbrica nuovi**, conseguenti ad una integrazione di nuovi fabbricati su Unità di Intervento già edificate, o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione su lotti vuoti. Per essi, le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla Tavola delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dalle Norme del P.P. dalle tipologie e dalla normativa in materia di caratteri costruttivi. Le corrispondenti Categorie di Intervento sono individuate nella classe della Nuova costruzione - Ristrutturazione Urbanistica.

#### **Art. 22**

### **CATEGORIE DI INTERVENTO**

Le CATEGORIE DI INTERVENTO per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume sono quelle individuate negli artt. 4, 5, 6,7 e 8 del R.E. Comunale.

#### **Art. 23**

### **ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI**

- 1) Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della ristrutturazione edilizia e urbanistica con riassetto, con o senza variazioni di volume, gli interventi dovranno rispettare l'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, da definirsi in sede di Piano Attuativo (Piano Particolareggiato).
- 2) Poichè tale Abaco consiste in un catalogo delle possibili articolazioni dei corpi di fabbrica nel lotto, riferite all'edilizia storico-tradizionale, il progetto dovrà:
  - a) riconoscere negli elementi dell'Abaco quelli che corrispondono allo stato di fatto;
  - b) evidenziare e motivare le trasformazioni proposte in sede di progetto, che dovranno comunque corrispondere ad altri elementi sempre desunti dall'abaco.
- 3) In sostanza la ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria del centro storico del comune di Scano di Montiferro.

#### **Art. 24**

### **PRESCRIZIONI SPECIALI**

#### **1) *Frazionamenti***

E' fatto divieto, in generale, ad eccezione delle piccole attività produttive, di frazionare le Unità di Intervento, con l'esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di 600 mc, in tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a 350 mc.

#### **2) *Accorpamenti***

Sono ammessi per corpi di fabbrica di limitata estensione frontale a condizione che vengano mantenuto le caratteristiche tipologiche dei fronti stradali.



3) **Recinzioni:**

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2,0 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti), dove esistente dovrà essere mantenuta o rifatta la muratura in conci di pietra a vista.

4) **Rivestimenti:**

Per tutti gli interventi edilizi è preferito l'utilizzo di pietra locale a vista sbazzata o martellinata, è invece obbligatoria per basamenti, archi, spallette, cornici, lesene e angoli. Per murature già compromesse perché realizzate in blocchi è permesso l'uso dell'intonaco di calce a grana grossa, con esclusione di rivestimenti di altra natura.

5) **Coperture a tetto:**

Da eseguirsi con manto di tegole laterizie curve (coppo sardo), su falde con pendenza inferiore al 35 %. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse se non nelle forme tradizionali (coppo rovesciato in uno due o tre ordini);

6) **Infissi:**

Dovranno essere in legno o altro materiale (alluminio, pvc, altri metalli) purché riproducano la tessitura e i colori dell'infisso in legno;

7) **Balconi:**

Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento a quanto stabilito dal Piano Particolareggiato per il centro storico.

**Art. 25**

**COMPUTO DELLE VOLUMETRIE**

Per il calcolo delle volumetrie, si farà in generale riferimento ai criteri ed agli schemi contenuti nella Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 marzo 1978 n° 2-a (BURAS n° 22 del 18.05.1978) e alla D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris".

- 1) Nelle zone "A" il calcolo delle volumetrie verrà effettuato secondo quanto previsto nel P.P..



## **CAPITOLO VI**

### **ALTRE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

#### **Art. 26**

#### **DISCIPLINA DELLE ALTRE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

- 1) Le zone a prevalente destinazione residenziale sono finalizzate al mantenimento e ad uno sviluppo razionale e ordinato della funzione abitativa nell'ambito degli agglomerati urbani.
- 2) Salvo diverse specificazioni particolari definite dalle presenti Norme per singoli comparti speciali di attuazione, in queste zone sono ammesse in prevalenza destinazioni d'uso per la normale funzione abitativa e, in subordine, le attività e le funzioni ad essa strettamente collegate o attinenti.
- 3) Fra queste rientrano tutte quelle attività che si configurino come naturale completamento degli insediamenti abitativi, ed in particolare:
  - a) commercio al dettaglio, nel rispetto delle previsioni di localizzazione della rete distributiva al dettaglio in sede fissa;
  - b) artigianato di servizio alla residenza ed alla persona;
  - c) bar, ristoranti, pizzerie, pubblici esercizi ed attività ricettive (pensioni, alberghi, ecc.), in conformità con le prescrizioni del piano comunale per i pubblici esercizi, per quanto di competenza, e purché sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dall'art. 59 del R.E.C.;
  - d) uffici pubblici, sedi del decentramento amministrativo, di organizzazioni politiche e associazioni, uffici postali, agenzie bancarie, uffici privati;
  - e) laboratori artigiani di modeste dimensioni per l'esercizio di attività, anche produttive, compatibili con i caratteri prevalentemente residenziali della zona.
  - f) funzioni di servizio di interesse generale.
- 4) E' comunque esclusa l'autorizzazione per attività rumorose, in applicazione dei vigenti standards di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico.
- 5) Sono in ogni caso esclusi: centri commerciali o supermercati se in contrasto col piano di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, depositi di merci all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigiani con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
- 6) Nelle zone residenziali di completamento é ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad un edificio preesistente costruito sul confine.
- 7) In tutti i casi si prescrive la realizzazione di un mq di parcheggio ogni 10 mc di volume con un minimo di n. 1 posto auto per ogni alloggio.



- 8) In casi di unità immobiliari con più di 4 alloggi si prescrive, inoltre, che una quota non inferiore al 50% della dotazione di verde pertinenziale debba essere mantenuta di uso condominiale.
- 9) In relazione alla realizzazione di: balconi, loggiati, verande, tettoie aperte di qualunque natura, aperti almeno su due lati, gli stessi non rientrano nel computo dei volumi a condizione che la loro superficie coperta non superi il 30% della superficie coperta del fabbricato e che la profondità non sia superiore a m. 2,50. Si precisa che, nel caso in cui detta superficie coperta superi il 30% ovvero la profondità superi i m. 2,50, le stesse verranno computate per intero nel calcolo dei volumi.
- 10) Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati verranno scomputati dal relativo calcolo i balconi, ed altri aggetti, di profondità non superiore a m.1,20.

### Art. 27

### ZONA B, RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

- 1) Sono così classificate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale.
- 2) Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.U.C. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.
- 3) In queste zone il P.U.C. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio complementari, all'interno del volume e della superficie utile preesistenti.
- 4) Sono inoltre ammessi interventi rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti ai parametri di zona ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.
- 5) Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una volumetria e di una superficie utile superiore a quella preesistente, purchè non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.
- 6) Nella zona Omogenea di tipo B il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto.
- 7) Nella zona Omogenea di tipo B si applicano integralmente le categorie di intervento previste dall'art. dal 3 all'art. 10 del cap. III del R.E.C..
- 8) Per gli interventi di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

a) IF Indice di di eficabilità	3,0 mc/mq;
a) IC Indice di Copertura	60%
=	
b) H <sub>max</sub>	ml 8,0
c) Parcheggi di pertinenza	In generale 1 mq ogni 10 mc di costruzione, per attività specifiche secondo quanto previsto dall'art. 59 del R.E.C...



d) Distanza dai confini di proprietà	In aderenza o pari a m 4; sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di preprogetto unitario sottoscritto anche dal proprietario confinante interessato;
e) Distanza fra edifici	m 8; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M. 1444 del 2/4/1968;
f) Distanza tra pareti finestrate	m 8;
g) Calcolo dei volumi	<p>Per il calcolo delle volumetrie, si farà in generale riferimento ai criteri ed agli schemi contenuti nella Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 marzo 1978 n° 2-a (BURAS n° 22 del 18.05.1978) e alla D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris".</p> <p>Nelle zone B per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi devono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti v'è aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio secondo gli schemi della C.A.E.L.F.U del 20 marzo 1978 n° 2-a.</p> <p>I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 m di lato.</p>

- 9) Le recinzioni a giorno non potranno superare i m. 2,0 dal piano di campagna (m 1,0 max di basamento + rete metallica o altro materiale a giorno).



**Art. 28**  
**ZONE C, RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal Piano Urbanistico Comunale.

- 1) In tali zone il P.U.C. si attua esclusivamente per Piano Urbanistico Attuativo (piano per l'edilizia economica e popolare, piano particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata), in conformità con le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.U.C. relative ai perimetri dei comparti unitari di attuazione.
- 2) All'interno di tali perimetri, in fase di redazione dei Piani Attuativi saranno indicati:
  - a) i "sub-comparti edificatori" o Campi Edificatori all'interno dei quali dovranno essere precisate, le superfici fondiari SF dell'intervento e le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria, di viabilità e parcheggio;
  - b) le aree destinate a verde pubblico attrezzato;
  - c) le aree destinate ad attrezzature scolastiche o di interesse comune.
- 3) I comparti di attuazione, previa approvazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata che fornirà opportuna indicazione, possono essere attuati per stralci funzionali.
- 4) Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere rispettati di norma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - a) IT - Indice di edificabilità territoriale = 0,55 mc/mq;
  - b) Parcheggi di pertinenza = 1 mq/10 mc. e comunque secondo quanto previsto dall'art. 59 del R.E.C. a seconda delle destinazioni d'uso previste. Tali aree potranno essere ricavate nella costruzione o nelle aree di pertinenza delle stesse o anche in vani interrati. Per l'eventuale compresenza di attività complementari alla residenza dovranno essere assicurate le rispettive quote di parcheggi di pertinenza così come specificate dal succitato art. 59 del R.E.C.;
  - c) Opere di urbanizzazione primaria, come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo, tra cui:
    - I) Parcheggi di Urbanizzazione primaria, secondo quanto prescritto per le singole destinazioni d'uso dall'art. 59 del R.E.C.
  - d) Aree per opere di urbanizzazione primaria;
  - e) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = mq. 12 per abitante, di cui almeno:
    - I) 4 mq/ab. per attrezzature per l'istruzione;
    - II) 2 mq/ab. per attrezzature collettive;
    - III) 5 mq/ab. per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport;
    - IV) 1 mq/ab. per parcheggi pubblici;
  - f) Altezza massima = ml 8,00;





- g) Distanze:
- I) Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà esterne al comparto = ml 5;
  - II) Distanza dai confini di zona = ml 5;
  - III) Distanza tra edifici = ml 10;
  - IV) Distanza minima fra pareti finestrate per edifici interni al sub-comparto di edificazione non inferiore a ml 10,00. Tale distanza minima può scendere a ml. 5,00 per pareti cieche o per pareti in cui siano presenti vedute o luci di vani di servizio (bagni, ripostigli, box, ecc.).
- h) Distanza dei fabbricati dalle strade = ml 5 salvo i casi in cui il Piano Attuativo prevede l'allineamento sul filo della strada;
- i) Recinzioni = le recinzioni a giorno non potranno superare i m 2,0 dal piano di campagna (m 1,0 max di basamento + rete metallica o altro materiale a giorno).
- 5) Per ogni comparto di espansione residenziale il piano attuativo dovrà dettagliare tutte le opere necessarie a conseguire la moderazione del traffico interno alla viabilità di distribuzione interna. In particolare dovrà essere garantita, attraverso appropriati accorgimenti tecnici, la continuità dei percorsi ciclo-pedonali (leggera sopraelevazione del percorso rispetto alla quota delle carreggiate stradali; differenti materiali di pavimentazione, ecc.), mentre per la viabilità interna alle nuove zone residenziali il piano attuativo dovrà indicare soluzioni per la moderazione del traffico.



## **CAPITOLO VII**

### **ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

#### **Art. 29**

#### **ZONE TERRITORIALI D**

Ai fini della disciplina d'uso del territorio stabilita dal P.U.C. sono considerate zone territoriali di tipo D le parti del territorio anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, distributiva.

#### **Art. 30**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

- 1) Le zone industriali e artigianali sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere, commerciali, di servizio di interesse generale.
- 2) Nell'ambito del territorio comunale, l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di attività classificate insalubri, é ammesso unicamente, dietro presentazione di uno studio di impatto ambientale, anche in relazione alla situazione urbanistica ed alla densità abitativa del contesto, e previa valutazione favorevole dei Servizi di Prevenzione dell'A.S.L. e/o dell'A.R.P.A.S., purché i soggetti richiedenti la il Permesso di Costruire provvedano a stipulare una Convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale si impegnano all'adozione delle migliori tecnologie disponibili, al pieno rispetto delle prescrizioni impartite e dei limiti assegnati e sottoscrivano apposita garanzia per la bonifica e lo smaltimento a fine ciclo di vita dell'insediamento.
- 3) Il Sindaco, su indicazione dei Servizi sopraccitati e di eventuali altri uffici competenti per la specificità degli interessi coinvolti, potrà negare l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione in tutti i casi in cui non siano sufficienti le cautele atte ad assicurare che non vi siano ricadute di carattere sanitario sulla collettività residente nelle vicinanze o che vi sia una evidente compromissione della componente ambientale e/o urbanistico-territoriale. Una volta accertato il venir meno delle condizioni imposte mediante la stipula della convenzione, in riferimento a quanto prescritto per la tutela dei caratteri igienico-sanitari, ambientali ed urbanistico-territoriali interessati dall'insediamento produttivo, il Sindaco disporrà la sospensione e, se del caso, la revoca delle concessioni d'uso e delle agibilità rilasciate nel rispetto delle presenti Norme.
- 4) Il Sindaco potrà altresì negare gli interventi, anche se riferiti ad attività esistenti, che non siano conformi agli indirizzi di risanamento dell'ambiente, di tutela dall'inquinamento, di protezione della salute, di controllo e coordinata programmazione delle attività produttive, discendenti da disposizioni contenute nei Piani Urbanistici Provinciali nonché nei Piani Regionali di Settore.
- 5) In tutto il Territorio Comunale sono sottoposti a regime di permesso di costruire convenzionato gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione aziendale che



- coinvolgono la parte prevalente di insediamento, o uno stralcio funzionale di esso, anche se attuati attraverso singole opere e/o interventi di modesta entità, ogni qualvolta gli interventi medesimi comportino, complessivamente considerati la modifica del rapporto preesistente tra l'insediamento produttivo e il territorio, sotto forma di variazione significativa della capacità produttiva, dei cicli tecnologici, delle dimensioni occupazionali, degli impatti sulla viabilità e sul traffico locale.
- 6) Sono obbligati alla stipula della sopraccitata convenzione tutti gli interventi relativi alla nuova costruzione o alla ristrutturazione di edifici con superficie di intervento superiore a 3.000 mq.
  - 7) Nella convenzione potranno essere indicate e concordate le concrete modalità ed i tempi intermedi degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o delocalizzazione, con l'apposizione di clausole sanzionatorie e garanzie finanziarie.
  - 8) Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio nonché medie strutture di vendita, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato.
  - 9) Nel caso di insediamento di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio dovrà comunque essere assicurata la disponibilità delle corrispondenti quote di parcheggi di pertinenza al servizio dei clienti, come prescritte dalle presenti Norme.
  - 10) Nella generalità delle zone industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione per ogni azienda di idonei locali per la sorveglianza, in misura sufficiente all'espletamento delle funzioni relative.
  - 11) Per la generalità delle zone D si deve prevedere inoltre una serie di interventi atti a migliorare la percezione e la qualità complessiva dell'ambiente attraverso la mitigazione dell'impatto visivo prodotto da murature e recinzioni di confine. L'impatto visivo prodotto dalle murature e dalle recinzioni metalliche dovrà essere mitigato attraverso la sistemazione di siepi vegetali, appositamente piantumate.
  - 12) Per la zona D<sub>1</sub> di Rioro, sede del vecchio insediamento di produzione del polistirolo espanso, ormai in abbandono da decenni, è consentita la ristrutturazione per la trasformazione in sale espositive o altra destinazione fruibile dalla collettività.
  - 13) Per ottenere il Permesso di Costruire per la trasformazione e variazione di destinazione d'uso, è necessaria innanzitutto la completa bonifica dell'insediamento e l'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

### **Art. 31**

#### **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ZONA D**

- 1) In questa zona si applicano le disposizioni generali prescritte per le zone industriali e artigianali all'articolo precedente, il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento  $S_m = 1500$  mq., salvo i casi di lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione del presente P.U.C., applicando i seguenti parametri:

IC Indice di Copertura	0,35 mq/mq
IF Indice di edificabilità fondiaria	2,0 mc/mq;



H <sub>max</sub> Altezza massima.	m. 6,0 derogabile fino a m. 10 per volumi tecnici o per esigenze di ciclo produttivo.
Parcheggi di pertinenza	1 mq ogni 10 mc di costruzione.
Distanza dai confini di proprietà	10 m
Distanza fra edifici	m 20; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M. 1444 del 2/4/1968.
Distanza tra pareti finestrate	m 8;

- 2) Oltre il fabbricato necessario all'attività produttiva è consentito realizzare l'alloggio per il proprietario e/o custode, il volume di detto fabbricato non potrà superare il 10% della volumetria prevista e dovrà essere computato nella volumetria complessiva.



## **CAPITOLO VIII**

### **ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA**

#### **Art. 32**

#### **PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A PREVALENTI USI AGRICOLI**

Le zone territoriali omogenee "E", secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale, della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

- 1) Le presenti norme sono state elaborate in conformità con quanto indicato dal D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole", emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".
- 2) Il paesaggio agricolo del Comune di Scano di Montiferro, si caratterizza attraverso i seguenti macro sistemi fondamentali:
  - a) il sistema agricolo delle colture tradizionali e tipiche (ortive, frutteti, vigneti e oliveti);
  - b) il sistema agricolo dei seminativi in asciutto;
  - c) il sistema agricolo dei seminativi irrigui;
  - d) il sistema agricolo delle aree silvo - pastorali;
  - e) il sistema agricolo delle aree naturali ricoperte da vegetazione arborea.
- 3) Nel disciplinare il territorio agricolo, il PUC intende perseguire le seguenti finalità:
  - a) valorizzare, salvaguardare e incentivare la vocazione produttiva nelle zone agricole;
  - b) proteggere e rafforzare l'impatto che ha il sistema agricolo come collegamento tra gli insediamenti urbani, produttivi e le aree seminaturali;
  - c) limitare i nuovi insediamenti nell'agro, mantenendo quanto di buono, nel tempo, è stato realizzato, tutelando e mantenendo la destinazione agricola dei fondi;
  - d) proteggere, riqualificare e conservare gli elementi paesaggistici caratteristici del tessuto agrario, in particolare: i muri a secco, la macchia mediterranea e le siepi, con lo scopo di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra il paesaggio agricolo antropico e il paesaggio naturale circostante;
  - e) recuperare, ristrutturare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, favorendo il riutilizzo, anche a fini turistici, dei fabbricati non più idonei e/o funzionali per l'attività agricola;
  - f) incoraggiare la multifunzionalità agricola, con la diversificazione dell'attività aziendale verso l'evoluzione dei servizi offerti mirati alla richiesta turistica e della fruizione sportivo-ricreativa;



- g) individuare le zone da preservare, con peculiarità di natura morfologica, idrogeologica e pedologica, con norme precise atte a tutelarle;
- h) incentivare lo sviluppo del settore primario, partendo da quella che è la consistenza attuale e gli indirizzi produttivi delle unità aziendali esistenti nel territorio comunale.

### **Art. 33**

#### **EDIFICABILITA' E DESTINAZIONI D'USO IN ZONA AGRICOLA**

- 1) In linea generale nella zona agricola saranno consentite le seguenti principali destinazione d'uso:
  - a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;
  - b) Abitazione al servizio dell'azienda agricola e/o zootecnica;
  - c) Fabbricati per agriturismo;
  - d) Punti di ristoro e di turismo rurale;
  - e) Fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;
  - f) Abitazione al servizio dell'azienda agricola e/o zootecnica;
  - g) Fabbricati per agriturismo.

### **Art. 34**

#### **ATTIVITA' AGRICOLE CONSENTITE**

- 1) Nelle zone agricole del Comune di Scano di Montiferro, salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, sono consentite tutte le attività agricole previste dall'art 2135 del C.C.. In particolare:
  - a) Attività colturali erbacee ed arboree;
  - b) Attività forestali;
  - c) Acquacoltura;
  - d) Allevamento tradizionale ovi-caprino, bovino, suino ed equino;
  - e) Allevamento intensivo ovi-caprino, bovino, suino ed equino;
  - f) Altri allevamenti convenzionali (apicoltura, elicicoltura, cunicolicoltura, avicoltura, specie selvatiche autoctone, etc);
  - g) Altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone);
  - h) Attività assimilabili alle precedenti.

### **Art. 35**

#### **INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI**

- 1) Al fine di preservare quella che è la tradizionale destinazione agricola dei terreni agricoli non si può prescindere dalla riqualificazione e il riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità



pregevole, privilegiando, laddove possibile, l'uso delle tecniche e dei materiali della tradizione locale, nel rispetto della coerenza architettonica, delle tipologie costruttive e del valore paesaggistico che essi rappresentano.

- 2) La costruzione di nuovi edifici, ad esclusiva funzione agricola, è consentita per opere indispensabili alla conduzione del fondo e per attrezzature essenziali allo svolgimento delle attività aziendali secondo quanto stabilito dalle prescrizioni contenute nelle direttive di cui D.P.G.R. 228/94, allo scopo è necessaria la valutazione attinente alla stretta necessità della nuova edificazione in relazione alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.
- 3) Tra questi edifici rientrano quelli relativi all'attività agrituristica, come individuate dall'art 2135 del C.C e ripresi dal D.P.G.R. 228/94. Tra queste ci sono le attività connesse, intese come quelle, svolte dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli, ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali. Inoltre sono da includere tutte quelle attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda che normalmente vengono impiegate nell'attività agricola aziendale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge per l'agriturismo L.R. 23 giugno 1998, n. 18 e comprese tutte le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale.
- 4) Per gli insediamenti esistenti, costituiti da strutture ed edifici con specifiche caratteristiche tipiche dell'uso agro-pastorale, o connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo è consentito:
  - a) l'ampliamento, esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;
  - b) la realizzazione di nuovi complessi specializzati su fondi di dimensione minima, variabili per singola sottozona, ma mai inferiore ad un ettaro, fatte eccezione per alcune sottozone e per particolari casi come previsto nei successivi articoli.
- 5) Per i fabbricati esistenti presenti nelle zone agricole, aventi destinazione abitativa o produttiva, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e gli ampliamenti, fino ad un massimo del 30% della volumetria esistente, ma non superiore ai 120 metri cubi.
- 6) Per lo smaltimento delle acque provenienti dall'impiego dei fabbricati, sia ad uso agricolo che residenziale, dovrà essere redatto un progetto grafico con l'indicazione del punto di scarico e una relazione tecnica che riporti il dimensionamento dell'impianto di smaltimento impiegato sulla base delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.
- 7) Per lo stoccaggio delle risorse idriche da impiegare per scopi igienico-sanitari, potabili ed irrigui è consentita la realizzazione di cisterne e vasche di accumulo, di capacità adeguata alle esigenze del fondo, interamente interrate.
- 8) Le superfici minime di intervento indicate di seguito, per le sottozone individuate, possono essere raggiunti utilizzando più corpi aziendali, anche non contigui.



- 9) In caso di edificazione per fini residenziali, la cui superficie minima di intervento è fissata in tre ettari, non è consentito raggiungere le superfici minime di intervento richiesta con la sommatoria di più fondi, se non contigui. Sono considerate superfici contigue quei fondi separati da canali o strade interpoderali con esclusione di quelle ad uso pubblico quali strade provinciali e comunali.
- 10) La realizzazione degli interventi edilizi all'interno delle zone "E" è condizionata a vincolo di destinazione d'uso permanente così come stabilito dalla norma vigente.
- 11) Le aree tutelate, di particolare rilevanza paesaggistica e naturalistica, indicate dal PPR, impiegate generalmente per l'attività agricola e agro-zootecnica, seguiranno le norme relative alle sottozone E, ad eccezione di quelle specificatamente indicate, come le zone di pregio ambientale e paesaggistico, ulteriormente delimitate come aree di rispetto, in cui prevale la conservazione e tutela ambientale con l'apposizione del vincolo di inedificabilità.
- 12) Al fine di favorire la protezione del suolo dall'erosione che possa compromettere irrimediabilmente tale risorsa, sono vietate le pratiche agricole che interessano le lavorazioni del suolo nelle aree a forte pendenza (> 40%) così come individuate sulla carta dell'acclività allegata al P.U.C..
- 13) Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e non residenziale è subordinato alla predisposizione di un programma generale di miglioramento fondiario aziendale riferito: alle colture e/o all'allevamento, all'ambiente e al paesaggio. Questo dovrà giustificare la richiesta di nuova edificazione e l'eventuale esigenza di residenzialità all'interno del fondo in stretta relazione all'attività produttiva prevista e proposta dal richiedente, compatibile con le caratteristiche agropedologiche del fondo.
- 14) Tale programma, a firma di un tecnico abilitato (Dottore Agronomo e Forestale, Perito Agrario, Agrotecnico) deve contenere:
  - a) la descrizione dell'attuale organizzazione dell'azienda agricola, nonché delle principali caratteristiche pedo-climatiche, geo-litologiche, delle coltivazioni e della vegetazione naturale;
  - b) l'individuazione di fabbricati esistenti e/o da realizzare e delle relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo quanto previsto dai parametri urbanistici ed edilizi specifici della zona urbanistica;
  - c) l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma di cui si prevede il riutilizzo e/o la demolizione;
  - d) la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare:
    - I. la necessità della realizzazione del nuovo fabbricato;
    - II. la necessità della presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, tale da giustificare la realizzazione della residenza utile allo scopo, sulla base delle ore necessarie alla conduzione del fondo indicate dalle tabelle di calcolo formulate dalla Regione Sardegna (U.L.U. Unità Lavorativa Uomo);





- III. la descrizione dettagliata e la giustificazione circa il dimensionamento di tutti degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;
- e) la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione;
  - f) un progetto di inserimento paesaggistico da cui con grafici, schizzi, illustrazioni, foto e simulazioni si evinca la localizzazione ottimale nel contesto e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici rispetto alla struttura, tale da consentire la valutazione della mitigazione dell'impatto sulle visuali grazie alla adeguata ubicazione, alla tipologia costruttiva e al colore utilizzati nell'opera in progetto.
  - g) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere dichiarata l'assenza di fabbricati o volumi edificati in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia.
  - h) Contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario, così come indicato nel programma di miglioramento fondiario allegato al progetto edilizio.
  - i) Alla fine dei lavori, dovrà essere presentata idonea dichiarazione o perizia da parte del Direttore dei Lavori, attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.
  - j) La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporterà la dichiarazione di decadenza immediata del permesso di costruire ed il mancato rilascio del certificato di agibilità dei locali, con le conseguenti sanzioni derivanti dalla decadenza del titolo edificatorio.

### **Art. 36**

#### **INSERIMENTO DEI FABBRICATI NELL'AMBIENTE RURALE**

- 1) Le opere ammissibili nelle zone agricole (zone E), devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari, i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi, e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno, privilegiando, laddove possibile, ubicazioni ad una distanza adeguata rispetto agli elementi caratterizzanti i contesti paesaggistici locali, come ad esempio gli alberi monumentali, di nicchie boscate, di elementi morfologici significativi, singoli o cumulativi.
- 2) L'eventuale sbancamento previsto per l'edificazione deve limitarsi alla sola area di sedime del fabbricato e preferibilmente localizzato in modo da non interferire con i punti di visuale pubblica.
- 3) Le caratteristiche costruttive devono essere adeguate alle preesistenze tradizionali in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. In particolare per gli edifici rurali è richiesta la copertura con tegole



curve, mentre per quelli di grandi dimensione la copertura potrà essere realizzata con elementi prefabbricati che riproducano nelle forme e/o nei colori le coperture tradizionali.

- 4) Le facciate esterne, dove non è previsto l'utilizzo della pietra lavorata a vista è obbligatorio l'impiego dell'intonaco esterno con l'impiego di colori tenui, pastello scelti fra la gamma delle terre naturali in modo da favorire il migliore inserimento nel contesto paesaggistico rurale.
- 5) Sono vietati i cornicioni e le sporgenze, è permessa la sporgenza in gronda realizzata con uno o due ordini di coppi rovesciati secondo la tradizione locale.
- 6) Al fine di tutelare il patrimonio storico-culturale e i valori identitari dei singoli luoghi dell'agricoltura tradizionale, è obbligatorio per gli interventi in agro preservare e, laddove possibile, ripristinare, i muretti a secco e i terrazzamenti presenti in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agrario storico del territorio.
- 7) Lungo gli assi viari extraurbani è obbligatorio il recupero dei muretti a secco perimetrali, realizzati secondo la tecnica tradizionale, qualora presenti. In assenza del muro a secco tradizionale è consentita la recinzione perimetrale con rete metallica con colorazione che mitighi l'impatto visivo quali verde foresta o simili e comunque da evitare colori chiari metallici o simili.
- 8) All'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente, ovvero l'iscrizione presso la sezione speciale dedicata alle aziende agricole della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, l'iscrizione presso l'anagrafe delle aziende agricole di cui al D.P.R. 503/99 e D.Lgs. 99/04 e il possesso del fascicolo aziendale regolarmente aggiornato, e l'iscrizione nei rispettivi enti previdenziali.
- 9) Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse tipologie di intervento sono descritti nei seguenti paragrafi, fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

### **Art. 37**

#### **INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE**

Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano all'interno delle zone agricole, conformemente alle direttive regionali in materia quali D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, e D.P.G.R. 228/94 "Direttive per le zone agricole" e Linee Guida del PPR, sono state individuate le seguenti sottozone:

- 1) **Zone E1:** Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.
  - a) **E.1.a** - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali, produzioni di nicchia, DOC, DOP).
  - b) **E.1.b** - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura



agraria, in coerenza con la suscettività d'uso dei suoli e con rilevanza socio-economica (es. frutteti, colture legnose).

- 2) **Zone E2:** Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
  - a) **E.2.b** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi E.2 in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose).
  - b) **E.2.c** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate)
- 3) **Zone E5:** Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
  - a) **E5a** - Aree a marginalità moderata utilizzabili per attività ittiche.
  - b) **E5b** - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali.
  - c) **E.5.c** - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

### Art. 38

#### CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

- 1) Entro il territorio comunale sono ammessi i seguenti indici di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
  - a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
  - b) fabbricati per agriturismo 0,20 mc/mq;
  - c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
  - d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.
- 2) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.
- 3) Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 3,00 ed è consentita solo agli imprenditori agricoli a titolo principale, ovvero con iscrizione presso la sezione speciale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dedicata alle aziende agricole, l'iscrizione presso



l'anagrafe aziende agricole di cui al D.P.R. 503/99 e D.Lgs. 99/04 e il possesso del fascicolo aziendale regolarmente aggiornato, e l'iscrizione nei rispettivi enti previdenziali.

- 4) Sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di depositi, nel rispetto della normativa sulla prevenzione incendi, per ricovero fuori dal centro abitato di bombole o simili. In questo caso la superficie minima di intervento potrà essere di ha 0,50 con edificazione pari a max 30 mq di superficie coperta, con possibilità di incremento con superficie superiori, ovvero il doppio per ha 1,00.
- 5) Nelle zone agricole è consentito realizzare strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale, solo a seguito di approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale. L'indice di edificabilità è di 0,10 mc/mq.
- 6) Nelle zone agricole è consentito altresì realizzare strutture per la lavorazione, valorizzazione e la trasformazione di prodotti aziendali, anche di provenienza da fonti esterne all'azienda stessa. L'indice di edificabilità potrà essere superiore a 0,20 mc/mq solo in seguito all'approvazione, mediante deliberazione, da parte del Consiglio Comunale.
- 7) Ai fini di incentivare la conservazione di quella microeconomia domestica, appartenente alla cultura locale, esercitata su piccoli appezzamenti agricoli della superficie compresa tra ha 0,30 ed ha 1,00 nella zona agricola E1a, con coltivazioni a vigneto, uliveto, frutteto e orti familiari, è consentita la possibilità di costruire vani appoggio, con relativo servizio igienico, per il ricovero di mezzi agricoli e delle persone addette, nella misura massima di mq 30, privi di vani interrati e ad un solo piano terra, fermo restando il rispetto degli altri parametri quali distanze dai confini, e solo con tipologie tradizionali che prevedano i tetti a capanna e coperture in tegole curve ed altezza max. di mt. 3,00.
- 8) Per quanto riguarda le sole zone E1a, ai fini del computo della volumetria è ammesso l'esclusivo utilizzo delle superfici di appezzamenti contigui al servizio dell'azienda. Non potranno essere asservite volumetrie di terreni non contigui anche se facenti parte dell'azienda. Eventuali aree contigue ricadenti in altre zone omogenee potranno essere considerate per il raggiungimento delle superfici minime previste per interventi in zona agricola, e concorreranno al calcolo della volumetria sulla base dell'indice dato alla medesima zona omogenea di provenienza anche se diversa dalla E (agricola).
- 9) Nelle aree classificate come Sottozone agricole E1a, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
  - a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
  - b) fabbricati per agriturismo 0,20 mc/mq;
  - c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;



- d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.
- 10) Nelle sole zone E1a, lo svolgimento delle attività previste in zona agricola, con superficie minima di intervento inferiore a 0,3 ettari, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra, che non comportino ulteriore modifica dello stato dei luoghi; l'installazione potrà essere realizzata previa richiesta di autorizzazione, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:
- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
  - b) il rispetto delle norme di riferimento;
  - c) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione;
- 11) Nelle Sottozone E2b sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali. Indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq;
  - b) fabbricati per agriturismo 0,20 mc/mq;
  - c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
  - d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq.
  - e) La superficie minima d'intervento è di ettari 1,00.
- 12) Nelle aree classificate come zone agricole E5a e E5b sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
- a) superficie minima d'intervento è di ettari 5,00;
  - b) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq;
  - c) fabbricati per agriturismo 0,10;
  - d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
  - e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq;
  - f) Altezza massima m 6,50 per gli edifici strumentali e m 4,00 per tutti gli altri edifici;



- 13) Nelle zone E5 è preclusa l'edificazione di nuove strutture. È sempre possibile recuperare i fabbricati esistenti senza alcun aumento di volume e nel rispetto delle caratteristiche costruttive esistenti. Le relative superfici possono pertanto essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate in zona agricola al di fuori di tali aree, e comunque contigue alle medesime.
- 14) Nell'area agricola contigua al cimitero, delimitata all'interno delle sottozone agricole è un'area di rispetto edificatorio entro cui 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 in zone agricole contigue al di fuori di tali aree.

### **Art. 39** **AGRITURISMO**

E' consentito, nelle sottozone E1a, E1b, E2b, E2c, E5a ed E5b l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale e ausiliaria a quella agricola e zootecnica, secondo le indicazioni delle norme sull'agriturismo e in particolare della L.R. 23 giugno 1998 n. 18.

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 dei posti letto, per un periodo non inferiore a 10 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze che le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti, e destinati all'agriturismo, può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale. Sono ammessi altresì impianti sportivi e ricreativi (campi sportivi, maneggi e altro) annessi e funzionali alle aziende agrituristiche, nei limiti delle capacità e delle dimensioni delle stesse.

Per la realizzazione di 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. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori. Gli spazi adibiti ad agricampeggio dovranno essere piantumati con essenze arboree ed arbustive autoctone in modo da mitigare la percezione visiva dell'area. Le piazzole saranno attrezzate con allaccio idrico ed elettrico. Inoltre si dovrà predisporre un apposita area attrezzata per lo scarico dei serbatoi di raccolta dei reflui dei veicoli ricreazionali.



Gli interventi andranno realizzati tenendo conto delle prescrizioni regionali antincendio.

**Art. 40**  
**TURISMO RURALE**

E' consentita inoltre l'attività di turismo rurale, quale attività di ricezione, ristorazione, organizzazione del tempo libero, servizi finalizzati alla fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali in ambito rurale extraurbano, svolta ai sensi della L.R. 12.08.98 n. 27, secondo i criteri stabiliti dall'art. 8 della predetta legge. I volumi destinati a tale attività riguardano fabbricati rurali già esistenti o punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole.

**Art. 41**  
**PUNTI DI RISTORO**

I punti di ristoro, così come definiti dall'art. 4 del D. Ass. EE.LL. Fin. Urb. n. 2266/83, sono ammessi anche se indipendenti dall'azienda agricola. Sono dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Il lotto vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere una estensione minima di 3,00 ha.

La costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G, non inferiore a m 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

**Art. 42**  
**SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'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 3 anni dall'entrata in vigore del presente PUC, 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 già esistenti dovranno essere dotati di opportuni impianti di stoccaggio e smaltimento a norma di legge.

**Art. 43**  
**AREE ESCLUSE DALL'EDIFICAZIONE**

Nelle aree con pendenza superiore al 35% e nelle aree a rischio di esondazione fluviale è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa Sottozona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili.



## **CAPITOLO IX**

### **ZONE F DI INTERESSE TURISTICO**

#### **Art. 44**

##### **ZONA F AREE DI INTERESSE TURISTICO**

La zona F individua le parti di territorio di interesse turistico, prevalentemente stagionali, da destinare a insediamenti di tipo case vacanza e ricettivo alberghiero. In tale zona, comprendente la Borgata di Sant'Antioco, sono permessi insediamenti destinati a case vacanza, alberghi e servizi accessori, bar-ristoranti, edifici ed attrezzature per il tempo libero e la pratica sportiva. E' ammessa la realizzazione di strutture ricettive del tipo "albergo" o "villaggio albergo" così definite dalla L.R. 14-05-1984, n.22 come modificata dalla L.R. 27/1998.

L'edificazione è subordinata alla preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89 esteso all'intero comparto di intervento individuato dal PUC.

#### **Art. 45**

##### **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

- 1) Dovranno essere rispettate le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali sotto riportate.
- 2) Il 50% della superficie territoriale del piano deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi con le seguenti ripartizioni:
  - a) 10% per attrezzature di interesse comune;
  - b) 30% per verde attrezzato e parco;
  - c) 10% per parcheggi.
- 3) Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche, cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
- 4) Tali aree dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.
- 5) Lo studio dei complessi edilizi, dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (fognature e relativo impianto di trattamento dei reflui da ubicare a valle delle sorgenti), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.
- 6) Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione e collaudo funzionale di tali opere.
- 7) In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo è raccomandato l'utilizzo del basalto locale.





- 8) In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati all'interno dell'ambito edificabile impianti sportivi in dotazione ai soli complessi alberghieri ivi ubicati.
- 9) Indici urbanistici:
- a) Indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq
  - b) Indice di fabbricabilità fondiaria 0,75 mc/mq
  - c) Superficie minima del comparto: **5.000 mq**
  - d) Superficie coperta massima: 15% area fondiaria
  - e) Altezza massima: 7,00 metri;
  - f) Numero dei piani: 2 fuori terra;
  - g) Distacchi dai confini: m 5;
  - h) Distacchi dagli edifici: m 10;
  - i) Distacchi dal ciglio stradale: m 5;
  - j) Larghezza carreggiata stradale: 9 metri
  - k) Larghezza marciapiedi: 1,50 metri
- 10) Recinzioni: La recinzione, anche nei lati fronteggianti la pubblica via, dovrà essere realizzata preferibilmente in siepe. E' comunque consentita la realizzazione di muretti a secco o in muratura, o rete metallica di altezza massima 2.00 metri dei quali almeno 1 metro a giorno. Gli elementi a giorno potranno essere costituiti da rete metallica o elementi in ferro o legno adatti al contesto.
- 11) Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi che disciplineranno l'edificazione delle aree in zona F deve essere redatto un apposito studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.
- 12) Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici con particolare riferimento ai vincoli di tutela delle sorgenti di Sant'Antioco ubicate all'interno della zona F.
- 13) Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purchè contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.



## **CAPITOLO X**

### **ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE**

#### **Art. 46**

#### **ZONE G ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

- 1) Ai fini della disciplina dell'uso del suolo sono così classificate le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale a scala comunale e sovracomunale.
- 2) Ai sensi della L.R. 01/07/1991, n. 20: "Integrazioni alla LR 45/1989" art. 3: per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo; nell'impossibilità dei proprietari, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano esteso all'intera area, previa autorizzazione del Comune, devono comunque predisporlo per l'intera area ma possono attuarlo per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.
- 3) Ai fini della disciplina dell'uso del suolo sono così classificate le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale a scala comunale e sovracomunale.  
Appartengono a questa tipologia i seguenti servizi generali:
  - a) le attrezzature scolastiche per l'istruzione superiore;
  - b) le attrezzature assistenziali di importanza comunale o sub-provinciale.;
  - c) i Parchi Pubblici;
  - d) attrezzature di addestramento e spettacolo, per manifestazioni ed eventi temporanei;
  - e) strutture cimiteriali;
  - f) servizi generali privati commerciali, per lo svago, lo sport ed il tempo libero;
  - g) attrezzature tecniche e tecnologiche quali, serbatoi, depuratori, impianti per la distribuzione dell'energia, impianti per lo smaltimento dei R.S.U., impianti per le telecomunicazioni ecc...;
  - h) La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni grafiche del P.U.C. tramite specifica deliberazione del Consiglio comunale.
- 4) Le nuove zone G dovranno essere dotate di Parcheggi pubblici con superfici minime di 20 mq/100 mq di Su;
- 5) Le costruzioni dovranno comunque avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.



- 6) Nella generalità delle zone per attrezzature di interesse generale è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse, la cui superficie utile sarà computata all'interno della Su complessiva consentita, fino ad un massimo di 150 mq.
- 7) Le tavole di P.U.C. individuano con appositi perimetri le zone di rispetto dei cimiteri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni.
- 8) All'interno di questi ambiti è vietata la costruzione di nuovi edifici; l'ampliamento di edifici esistenti, qualora compatibile con le altre disposizioni delle presenti Norme agli effetti della disciplina delle singole zone interessate, è subordinato, caso per caso, a specifica autorizzazione prefettizia.
- 9) Le zone per attrezzature tecniche, contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con l'alfanumerico G<sub>3</sub>, G<sub>4</sub> e G<sub>5</sub>, sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione di impianti, attrezzature e reti tecnologiche pubbliche o di uso pubblico, al servizio della collettività e relativi edifici di servizio.
- 10) Ad integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.
- 11) Sono previste le seguenti sottozone destinate ai diversi servizi generali:
  - a) G<sub>1</sub>, strutture per l'istruzione universitaria e cultura;
  - b) G<sub>2</sub>, strutture per attività direzionali, sanitarie e di credito;
  - c) G<sub>3</sub>, infrastrutture elettriche;
  - d) G<sub>4</sub>, infrastrutture idriche;
  - e) G<sub>5</sub>, infrastrutture per il trattamento dei rifiuti e depuratori.
- 12) Indice di fabbricabilità territoriale massimo IT: è prescritto un indice di 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> con possibilità di incremento fino a 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

#### **Art. 47**

#### **ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

La classificazione del sistema viario è quella prevista dal Decreto Ministeriale 5 novembre 2001 recante "Norme geometriche e funzionali per la costruzione delle strade". Le piste ciclabili e pedonali, con funzioni di distribuzione capillare nell'ambito dei tessuti edificati e del territorio extra-urbano, devono avere sezione minima di ml. 1,50, ovvero di ml. 2,50 se possono essere percorse nei due sensi. La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non può essere inferiore a ml. 1,50.

- 1) I Piani Urbanistici Attuativi, ove prescritti per l'attuazione del P.U.C., dovranno prevedere percorsi pedonali e piste ciclabili in sede propria distinta dalla viabilità carrabile.
- 2) Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita la



- installazione di piccole attrezzature per l'arredo e la segnaletica.
- 3) Nelle zone per la viabilità potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio, attrezzature connesse alla mobilità e piccole strutture di servizio (pensiline e segnaletica) in corrispondenza degli assi viari interessati dalle linee del trasporto pubblico, ecc...
  - 4) I parcheggi pubblici sono individuati dalle tavole del P.U.C., oppure prescritti dalle presenti Norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi previsti nelle diverse zone.
  - 5) In sede di progettazione delle infrastrutture stradali possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti dal P.U.C., nelle aree di rispetto stradale, purchè non siano interessate zone di tutela naturalistica.



## **CAPITOLO XI**

### **ZONE S, SERVIZI DI BASE**

#### **Art. 48**

##### **ZONE S –SERVIZI ED ATTREZZATURE DI BASE-**

- 1) Sono classificate zone territoriali di tipo S le aree necessarie al soddisfacimento degli standards a livello di quartiere o di complesso insediativo per gli insediamenti esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dal P.U.C.
- 2) Ai fini della presente disciplina dell'uso del suolo, queste zone si articolano in:
  - a) Servizi scolastici  $S_1 = \text{Standard} = 4 \text{ mq/abitante}$ ;
  - b) Servizi collettivi  $S_2 = \text{Standard} = 2 \text{ mq/abitante}$ ;
  - c) Verde pubblico attrezzato  $S_3 = \text{Standard} = 5 \text{ mq/abitante}$ ;
  - d) Spazi di sosta e parcheggio  $S_4 = \text{Standard} = 1 \text{ mq/abitante}$
- 3) con riferimento alle apposite indicazioni grafiche riportate sulle tavole del P.U.C. e in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli seguenti.

#### **Art. 49**

##### **ZONE $S_1$ –SERVIZI SCOLASTICI**

Le zone territoriali omogenee  $S_1$  sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard previsto dal D.R.A.E.L. n. 2266/U del 20.12.1983 e successive modificazioni.

#### **Art. 50**

##### **ZONE $S_2$ –SERVIZI COLLETTIVI**

- 1) Le zone territoriali omogenee  $S_2$  sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi collettivi a scala di quartiere o di frazione, in stretta connessione con la funzione residenziale;
  - a) Servizi religiosi;
  - b) Servizi sociali;
  - c) Servizi ricreativi;
  - d) servizi assistenziali, attrezzature partecipative, amministrative, associative, ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico

#### **Art. 51**

##### **NORME COMUNI AI SERVIZI $S_1$ ED $S_2$**

- 1) Nelle zone per servizi di base  $S_1$  ed  $S_2$  il P.U.C. si attua per intervento diretto.
- 2) Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale dei servizi di base  $S_1$  ed  $S_2$ , è ammesso l'insediamento complementare di pubblici esercizi (intesi come bar/tavola fredda), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.



- 3) La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero ad altri Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al comune a mezzo di esproprio.
- 4) Gli interventi nelle zone per servizi di base S<sub>1</sub> ed S<sub>2</sub> sono soggette alla applicazione dei seguenti parametri:
  - a) IF - indice di edificabilità fondiaria: 3 mc/mq.
  - b) Parcheggi di pertinenza: 25 mq/100 mq SU.
  - c) Parcheggi pubblici: secondo quanto previsto all'art. 43 in funzione degli usi previsti.
  - d) H - altezza massima: ml. 10,50, ad eccezione delle attrezzature religiose;
- 5) Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, anche derogando dalle previsioni grafiche del P.U.C., purchè siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

#### **Art. 52**

#### **ZONE S<sub>3</sub> –VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

- 1) Le zone destinate a verde pubblico attrezzato sono finalizzate alla realizzazione di parchi urbani e di attrezzature sportive, ricreative e culturali di uso pubblico la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dal D.R.A.E.L. n. 2266/U del 20.12.1983 e successive modificazioni.
- 2) In tali zone il P.U.C. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
  - a) IF - indice di edificabilità fondiaria per le attrezzature: 0,01 mc./mq.;
  - b) Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria: 5 mq/100 mq SF;
  - c) H - altezza massima: ml. 5,0.
- 3) In queste zone devono essere particolarmente curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

#### **Art. 53**

#### **ZONE S<sub>4</sub> –SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI-**

- 1) Per tutti i tipi di parcheggio di cui ai seguenti punti e di cui alle diverse norme di zona le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m. 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un "posto auto" comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq. 25.
- 2) Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati, secondo le quantità di edificazione ammesse dal P.U.C. o dai Piani Urbanistici attuativi.



- 3) I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle presenti norme.
- 4) I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968, possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando le condizioni del sito non consentano soluzioni più appropriate.
- 5) In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100. In adiacenza al punto di vendita deve comunque essere prevista una quota di parcheggio pari ad almeno il 30% dell'area complessiva richiesta.
- 6) Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria appartengano agli effetti del presente articolo, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate oltre a interventi di piantumazione regolati dall'articolato di zona.
- 7) Nell'ambito di Piano Urbanistico Attuativo, parte dei parcheggi pubblici previsti può essere realizzata anche all'esterno del comparto di attuazione, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, fermo restando il reperimento all'interno del comparto della quota minima prevista dalla legge in base alla destinazione d'uso dell'area interessata.
- 8) Per gli esercizi commerciali la quantità di parcheggi privati, tutti di uso pubblico si deve rispettare quanto previsto dall'art. 59 del R.E.C..



## **CAPITOLO XII**

### **ZONE H, RISPETTO E SALVAGUARDIA**

#### **Art. 54**

#### **FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA (H)**

Le zone H, di rispetto, sono quelle destinate a "proteggere" determinati impianti, manufatti ed attrezzature - pubblici o di pubblico interesse - nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di mc/mq 0,001, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della L. 765/67 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona è richiesta la SCIA o il Permesso di Costruire.

Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico non è consentito alcun intervento di tipo edilizio. Ogni altro intervento, comprese anche le recinzioni, di qualsiasi tipo, potrà essere realizzato solo previo benestare della competente Soprintendenza Archeologica.

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria e il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (verde pubblico).

Per le zone montane al di sopra dei 600 metri, è imposto il vincolo di conservazione integrale. In questo ambito deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici e morfologici. Tali aree, pertanto, sono destinabili nell'insieme al ripristino della vegetazione forestale, localmente con interventi di manutenzione e cura dei boschi esistenti.





## INDICE

<b>CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>2</b>
Art. 1 FONDAMENTO GIURIDICO E COMPETENZE P.U.C.....	2
Art. 2 VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C. ....	2
Art. 3 VARIANTI E REVISIONI DEL P.U.C. ....	3
Art. 4 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C.....	3
<b>CAPITOLO II ATTUAZIONE DEL P.U.C.....</b>	<b>5</b>
Art. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. ....	5
Art. 6 ATTUAZIONE MEDIANTE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	5
Art. 7 ATTUAZIONE PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	6
Art. 8 VALIDITA' DELLE LICENZE ANTECEDENTI ALL' ADOZIONE DEL P.U.C.....	6
Art. 9 OPERE COSTRUITE IN ASSENZA DI PERMESSO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI .....	6
Art. 10 EDIFICI PREESISTENTI E NORME DI ZONA.....	8
Art. 11 FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO .....	8
Art. 12 CARATTERE VINCOLANTE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	9
Art. 13 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITA' DI INTERVENTO .....	10
<b>CAPITOLO III OPERE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>11</b>
Art. 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	11
Art. 15 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	11
Art. 16 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARS URBANISTICI .....	12
<b>CAPITOLO IV SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE.....</b>	<b>14</b>
Art. 17 ZONE TERRITORIALI.....	14
<b>CAPITOLO V ZONE STORICHE.....</b>	<b>15</b>
Art. 18 ZONA TERRITORIALE "A" .....	15
Art. 19 OBIETTIVI E CONTENUTI.....	15
Art. 20 CRITERI GENERALI.....	16
Art. 21 UNITA' DI INTERVENTO E CLASSI DI TRASFORMABILITA'. LE PROCEDURE DEI PIANI ATTUATIVI.....	16
Art. 22 CATEGORIE DI INTERVENTO .....	18
Art. 23 ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI .....	18
Art. 24 PRESCRIZIONI SPECIALI .....	18
Art. 25 COMPUTO DELLE VOLUMETRIE .....	19
<b>CAPITOLO VI ALTRE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....</b>	<b>20</b>
Art. 26 DISCIPLINA DELLE ALTRE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....	20
Art. 27 ZONA B, RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO .....	21
Art. 28 ZONE C, RESIDENZIALI DI ESPANSIONE .....	23
<b>CAPITOLO VII ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA .....</b>	<b>25</b>
Art. 29 ZONE TERRITORIALI D .....	25
Art. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI.....	25
Art. 31 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ZONA D .....	26
<b>CAPITOLO VIII ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA.....</b>	<b>28</b>
Art. 32 PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A PREVALENTI USI AGRICOLI.....	28
Art. 33 EDIFICABILITA' E DESTINAZIONI D'USO IN ZONA AGRICOLA.....	29



Art. 34 ATTIVITA' AGRICOLE CONSENTITE .....	29
Art. 35 INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI.....	29
Art. 36 INSERIMENTO DEI FABBRICATI NELL' AMBIENTE RURALE.....	32
Art. 37 INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE.....	33
Art. 38 CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE.....	34
Art. 39 AGRITURISMO .....	37
Art. 40 TURISMO RURALE .....	38
Art. 41 PUNTI DI RISTORO .....	38
Art. 42 SMALTIMENTO DEI REFLUI .....	38
Art. 43 AREE ESCLUSE DALL'EDIFICAZIONE.....	38
<b>CAPITOLO IX ZONE F DI INTERESSE TURISTICO.....</b>	<b>39</b>
Art. 44 ZONA F AREE DI INTERESSE TURISTICO .....	39
Art. 45 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	39
<b>CAPITOLO X ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE.....</b>	<b>41</b>
Art. 46 ZONE G ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE .....	41
Art. 47 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' .....	42
<b>CAPITOLO XI ZONE S, SERVIZI DI BASE.....</b>	<b>44</b>
Art. 48 ZONE S –SERVIZI ED ATTREZZATURE DI BASE-.....	44
Art. 49 ZONE S <sub>1</sub> –SERVIZI SCOLASTICI.....	44
Art. 50 ZONE S <sub>2</sub> –SERVIZI COLLETTIVI .....	44
Art. 51 NORME COMUNI AI SERVIZI S <sub>1</sub> ED S <sub>2</sub> .....	44
Art. 52 ZONE S <sub>3</sub> –VERDE PUBBLICO ATTREZZATO .....	45
Art. 53 ZONE S <sub>4</sub> –SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI-.....	45
<b>CAPITOLO XII ZONE H, RISPETTO E SALVAGUARDIA .....</b>	<b>47</b>
Art. 54 FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA (H) .....	47