

CAPITOLO 1**DISCIPLINA URBANISTICA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE****ART. 1****ZONIZZAZIONE**

Il P.U.C. suddivide l'intero territorio comunale nelle seguenti zone:

- B1 - zona di COMPLETAMENTO INTENSIVO
- B2 - zona di COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO
- B3 - zona di COMPLETAMENTO RADO
- B4 - zona di COMPLETAMENTO DELLE FRAZIONI
- C - zona di ESPANSIONE
- D - zone di INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
- E2 - zone AGRICOLE DI PRIMARIA IMPORTANZA PRODUTTIVA
- E4 - zone AGRICOLE PER CENTRI RURALI
- E5 - zone AGRICOLE A VALENZA AMBIENTALE
- F - zone di INTERESSE TURISTICO
- G - zona di ATTREZZATURE GENERALI
- H - zone di TUTELA AMBIENTALE
- S - aree per SERVIZI PUBBLICI

ART. 2**DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI**

1) COSTRUZIONE - Ai fini del presente regolamento per " costruzione " si intende:
- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) FRONTE - Per " fronte " di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) RICOSTRUZIONE - Per " ricostruzione " si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o parte di essa, demolita.

4) AMPLIAMENTO - Per " ampliamento " si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) SOPRAELEVAZIONE - Per " sopraelevazione " si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6) RICOSTRUZIONE EDILIZIA - Per " ricostruzione edilizia " si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - Per " ristrutturazione urbanistica " si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con

altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

9) MANUTENZIONE ORDINARIA - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

10) MANUTENZIONE STRAORDINARIA - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonchè le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

11) DISPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI - Per "disposizione planovolumetrica" degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P. di F., non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base". Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

12) St - SUPERFICIE TERRITORIALE - Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto delle strade statali, superstrade ed autostrade, o la superficie oggetto di un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

13) It - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (mc/mq) - Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

14) Sf - SUPERFICIE FONDIARIA (mq) - Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa il lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti oppure semplicemente aperte al pubblico o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria.

15) If - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (mc/mq) - Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

16) Sm - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq) - Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

17) Sul - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq) - Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

18) Su2 - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq) - Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

19) Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq) - Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

20) Sc - SUPERFICIE COPERTURA DI UN EDIFICIO (mq) - Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc..

21) Sut - SUPERFICIE UTILE (mq) - Per "superficie utile" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrata, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

22) Su - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq) - Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

23) Snr - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE / SERVIZI ACCESSORI - Si intende la superficie utile dei servizi accessori che riguarda:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

24) V - VOLUME DI UN EDIFICIO (mc) - Si intende il volume totale dell'edificio, compresi tutti i piani fuori terra ed interrati e comprese inoltre le eccedenze di verande coperte, logge e simili in misura superiore al 25% della superficie coperta misurata piano per piano.

25) Vft - VOLUME FUORI TERRA (mc) -
1) Ai fini del calcolo dei volumi fuori terra e della conseguente densità edilizia viene assunta come altezza la distanza fra l'intradosso della gronda del tetto e la media dei piani di campagna naturali esistenti a monte e a valle, limitatamente a coperture aventi pendenze inferiori al 30%. In caso di pendenze maggiori verrà computato l'intero volume ottenuto moltiplicando la proiezione orizzontale del tetto per l'altezza sul colmo.

Nel caso di coperture piane, viene assunta come altezza la distanza fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la media fra i piani sopra citati.

Nelle zone "B" e "BP" non partecipano al computo dei volumi i vani seminterrati, sistemati sotto la piu' alta sistemazione esterna, solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o attivita' commerciali o direzionali.

Nelle zone "C" cubano tutti i volumi al di sopra del piano del terreno naturale o sistemato, per qualsiasi destinazione utilizzati.

2) Nelle zone "F" i volumi da computare sono quelli definiti dal precedente punto 24. Partecipano al computo dei volumi le eccedenze di verande coperte, logge e simili in misura superiore al 25% della superficie coperta misurata piano per piano.

3) L'altezza è determinata per fabbricato o per porzione di esso la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 metri di lato.

4) In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.

5) I tetti sfalsati o con falde asimmetriche non determinano volumi (fermo restando il rispetto della pendenza del 30%) sempre che le due falde differiscano per meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso della falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

26) H - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (m) - L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C.. Ai fini della definizione dell'altezza massima si misura la differenza di quota fra il punto d'intersezione di ciascuna parete a valle con la gronda del tetto o l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale nel caso di tetti a terrazza e il punto di intersezione fra la stessa parete a valle con la linea del terreno sistemato.

Se il tetto ha una inclinazione superiore al 30% l'altezza precedentemente misurata deve essere incrementata dell'altezza del tetto fino al colmo.

27) D - DISTANZA DAI CONFINI (m) - Si intende il distacco tra la linea di confine e i fabbricati o fra questi e la viabilità. Essa va misurata dal corpo di fabbrica escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati aperti per almeno due lati, sporti di gronda etc., purchè tali aggetti non siano superiori ad 1 mt. In caso di sporgenze superiori, l'edificio dovrà essere arretrato.

ART. 3

PRESCRIZIONI TIPO DELLE SINGOLE ZONE PREVISTE DAL P.d.F.

ZONA B1 E ZONA B2

a) DESTINAZIONE

in dette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti;

b) ATTUAZIONE

singole concessioni;

c) DENSITA' EDILIZIA

Zona B1 densità fondiaria max 3 mc/mq;

Zona B2 densità fondiaria max 2.5 mc/mq.

d) RAPPORTO DI COPERTURA

Zona B1 indice di copertura 100%

Zona B2 indice di copertura max 70%

e) DISTANZE

trattandosi di zone di completamento con tessuto urbano già definito, sono estese a tutte le situazioni le possibilità consentite dal punto 4 dell'art. 5 zona B del D.P.G.R. 2266/U/83 con le modalità seguenti:

- dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o edificato a distanza maggiore di m. 10; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; è consentito costruire ad una distanza minima di m. 5 dal confine quale che sia la situazione edificatoria sul lotto contiguo purchè l'edificio esistente sia stato edificato prima dell'entrata in vigore del P.U.C.;

nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le predette limitazioni non sussistono; non è consentita l'edificazione a confine quando il lotto confinante ricade in zona S; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del codice civile;

- dalle strade; la distanza dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore a m. 6.00 salvo si tratti di strada urbana già definiti su entrambi i lati per i quali è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti fatte salve le disposizioni di cui sopra, non è consentito costruire a una distanza inferiore a 2 metri dalla strada neanche verande coperte, scale, pensiline, logge, porticati coperti etc..;

- dalle aree G: devono essere rispettate le distanze prescritte dalla normativa specifica relativa alla zona confinante.

f) ALTEZZE

l'altezza massima consentita è di m. 9.00, è comunque non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti esistenti.

ZONA B3:

a) DESTINAZIONE

in dette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti;

b) ATTUAZIONE

piano preventivo;

In tal caso la volumetria della viabilità e' da suddividere in proporzione alla superficie dei lotti e la superficie della stessa deve essere frazionata e ceduta gratuitamente al Comune anche con semplice atto d'obbligo prima del rilascio della C.E.

c) DENSITA' EDILIZIA

densità fondiaria max 1.5 mc/mq;

d) DISTANZE

trattandosi di zone di completamento con tessuto urbano già definito, sono estese a tutte le situazioni le possibilità consentite dal punto 4 dell'art. 5 zona B del D.P.G.R. 9743/271 con le modalità seguenti:

- dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato a distanza maggiore a m. 10; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; è consentito costruire ad una distanza minima di m. 5 dal confine quale che sia la situazione edificatoria sul lotto contiguo come per le B1; nelle sopraelevazioni di edifici

esistenti le predette limitazioni non sussistono; non è consentita l'edificazione a confine quando il lotto confinante ricade in zona S; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del codice civile;

- dalle strade: la distanza dei fabbricati dell'asse stradale non potrà essere inferiore a m. 8,00 salvo si tratti di strada urbana già definiti su entrambi i lati per i quali è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti fatte salve le disposizioni di cui sopra, non è consentito costruire a una distanza inferiore a 4 metri dalla strada neanche verande coperte, scale, pensiline, logge, porticati coperti etc..;

- dalle aree G: devono essere rispettate le distanze prescritte dalla normativa specifica relativa alla zona confinante.

e) ALTEZZE

l'altezza massima consentita è di m. 9.00, è comunque non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti esistenti.

ZONA B4 DELLE FRAZIONI

a) DESTINAZIONE

in queste zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse le attività industriali ed artigianali moleste ed inquinanti;

b) ATTUAZIONE

concessione edilizia;

c) NORME DI ATTUAZIONE

- lotto minimo 700 mq

d) DENSITA' EDILIZIA

densità fondiaria max 2.5 mc/mq;

e) ALTEZZE

l'altezza massima consentita di m. 6,50, è comunque non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti esistenti.

f) DISTANZE

dai confini mt.5 e dalla viabilità pubblica mt.4, ovvero nel rispetto dei preesistenti allineamenti

ZONA C

a) DESTINAZIONE

in dette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti;

b) ATTUAZIONE

piani di lottizzazione convenzionati;

c) NORME DI ATTUAZIONE

- comparto minimo di lottizzazione 0.5 Ha, nel caso in cui la superficie del comparto, così come individuati nella cartografia, si è inferiore a 5000 mq il comparto minimo corrisponde alla superficie del comparto stesso.

- lotto minimo 400 m,

- in sede di redazione del P. di L. si dovranno rispettare le indicazioni contenute nell'art.4 del D.A. 2266/U del 20.12.1983;

c) DENSITA' EDILIZIA

- densità territoriale max 1.0 mc/mq;

- densità fondiaria max 1.50 mc/mq;

d) STANDARDS

le aree da cedere al Comune dovranno essere pari al 30% della superficie territoriale (esclusa la viabilità) e comunque non inferiore a 30 mq/ab calcolati con il parametro di 100 mc/ab; salvo diverse richieste del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:

1) istruzione

5%

- 2) attrezzature di int. com. 5%
- 3) aree verdi attrezzate 15%
- 4) parcheggi 5%
- e) ALTEZZE
l'altezza massima consentita è di m. 9,00;
- f) DISTANZE
dai confini mt.5 e dalla viabilità pubblica mt.3
- g) STANDARD PREFERENZIALI:
per le aree ricadenti in zona C perimetrata affinché venga presentato un unico piano preventivo esteso all'intero comparto le aree interne allo stesso ed individuate come zone H costituiscono interamente lo standard di cessione anche se risultano in quantità superiore al 30%.

AREE S PER SERVIZI

- a) DESTINAZIONE
servizi pubblici realizzati dagli enti istituzionalmente competenti;
- b) ATTUAZIONE
concessione diretta;
- c) DENSITA' EDILIZIA
indice fondiario massimo 2 mc/mq;
- d) DISTANZE
ferma restando la possibilità di costruire in aderenza, dovranno essere rispettati i seguenti distacchi minimi:
- m. 10 fra pareti di edifici prospicienti
- m. 5 dai confini;
- e) ALTEZZE
- altezza massima m. 12.00 nelle aree di pertinenza delle zone B1
- altezza massima m. 9,50 in tutte le altre zone;
- f) NORME VARIE
dette norme potranno essere derogate con semplice delibera del Consiglio comunale. Tutti gli interventi dovranno essere conformi alla specifica normativa, dell'erigenda opera.
Queste norme dovranno essere applicate anche agli interventi localizzati nelle aree pubbliche delle zone di espansione.

ZONE G

- a) DESTINAZIONE
Saranno consentite attrezzature sportive, ricreative e per lo svago ivi comprese strutture ricettive e commerciali, realizzate da ente pubblico o privato. Le strutture ricettive non potranno superare il 30% della volumetria totale ammissibile.
- b) ATTUAZIONE
- Piano particolareggiato se attuato dall'ente pubblico
- Piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intero comparto se attuato da privati.
- c) DENSITA'
Densità territoriale massima 0.50 mc/mq.
- d) RAPPORTO DI COPERTURA
Indice di copertura max 50%
- e) ALTEZZE
L'altezza massima consentita sarà di 7.5 mt.
- f) STANDARD
Sarà destinata a parcheggi pubblici il 30% della superficie dell'intero comparto.

ZONE G*

- a) DESTINAZIONE
- Comparto da destinare a Residenza Sanitaria Assistenziale e ricettiva
- b) ATTUAZIONE
- Piano particolareggiato se attuato dall'ente pubblico
- Piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intero comparto se attuato da privati.

- c) DENSITA'
Densità territoriale massima 1.5 mc/mq.
- d) RAPPORTO DI COPERTURA
Indice di copertura max 50%
- e) ALTEZZE
L'altezza massima consentita sarà di 12.00 mt.
- f) STANDARD
Sarà destinata a parcheggi di uso pubblico il 30% della superficie dell'intero comparto.

ZONE H

- a) DESTINAZIONE
Area di rispetto.
E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 3 legge 21.12.1955 n. 1357 e successive modificazioni per attrezzature e impianti pubblici. L'Amministrazione Comunale, nelle zone umide e nel rispetto della funzione idrogeologica che tali aree assolvono potrà prevedere un piano di bonifica e di sistemazione degli spazi interessati.

ZONE D

- a) DESTINAZIONE
Insediamenti produttivi, artigianali, commerciali o ad essi assimilabili con annesso case per il custode;
- b) ATTUAZIONE
 - Singole concessioni in presenza delle infrastrutture primarie, nei comparti individuati nella tav. 4.7.1 " Zonizzazione Padru centro";
 - Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) ex-legge 865/72, nel comparto individuato nella tav. 4.7.2 "zonizzazione Padru esterno";
- c) DENSITA' EDILIZIA
Densità territoriale massima 1,5 mc/mq;
- d) RAPPORTO DI COPERTURA
Indice di copertura max 60%
- e) STANDARDS
Il piano di utilizzo dovrà riservare superfici da destinare a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi varie) per misura non inferiore al 10% della intera superficie destinata a tali insediamenti. Le strade di nuova apertura non dovranno essere inferiori a 12 m. di larghezza.
- f) DISTANZE
Le distanze dai confini e dalle strade non dovranno essere inferiori a m. 5, le distanze fra edifici non dovranno essere inferiori a m. 10.
Le distanze dalle strade pubbliche non dovranno essere inferiori a m. 12.
Sono escluse le costruzioni a confine.
- g) ALTEZZE
Altezza massima m. 9.50.

Nelle zone D esistenti e nelle quali è stata utilizzata la volumetria ammissibile è consentito, con concessione diretta, un incremento della volumetria in ragione del 25% della volumetria edificata, anche con destinazione residenziale.

ZONE F

- a) DESTINAZIONE
Residenze, strutture ricettive e commerciali e servizi connessi con le attività turistiche a carattere preminente stagionale.
- b) ATTUAZIONE
- piani di lottizzazione, che dovranno essere conformi all'art.4 del D.A. 2266/U del 20.12.1983, estesi a sub. comparti di superficie non inferiore a 6 ha salvo il piano di utilizzo che deve interessare l'intero comparto con un lotto minimo di mq 1000.
- c) DENSITA'
L'indice territoriale massimo è di 0,11 mc/mq.;
l'indice fondiario massimo è di 0,75 mc/mq, escluse le tipologie sparse che non dovranno superare 0,50 mc/mq.;

l'indice territoriale può essere incrementato fino al 50% qualora il volume in eccedenza venga utilizzato a fini esclusivamente alberghieri; in tal caso l'ubicazione e la quantità dei volumi devono essere precisate all'atto della Lottizzazione ed espressamente convenzionate.

d) STANDARDS

Deve essere ceduto al Comune il 30% della superficie territoriale; un altro 20% deve essere riservato a verde privato.

e) DISTANZE

- m. 10 fra pareti di edifici prospicienti;
- m. 5 dal confine e dalle strade principali di lottizzazione;
- m. 2 dalla viabilità minore;

f) ALTEZZE

L'altezza massima prevista è di m. 9.00;

g) STRADE

- strade principali: m.12,00 di carreggiata utile, più 2,00 m. di marciapiede per lato.
- strade secondarie: m. 6,00 di carreggiata utile, più 1,00 m. di marciapiede per lato.

Nei terreni con rilevante pendenza, la viabilità principale può avere dimensioni ridotte fermo restando che la fascia di rispetto non sia inferiore a 12 mt.

ART. 4

DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE:

1) DISTANZE: le distanze vanno misurate sempre ed in ogni caso rispetto al fronte degli edifici stessi.

2) STRADE: quando non espressamente specificato le strade di nuova apertura non dovranno essere mai inferiori a m.10; nelle zone di espansione, nelle zone B3 e nelle zone "F" tale dimensione minima è ridotta a mt.8, salvo particolari casi in cui può essere derogata una larghezza inferiore qualora lo studio globale del sistema viario preveda attraverso una separazione della viabilità che garantisca adeguata funzionalità.

3) PARCHEGGI: nei nuovi insediamenti a carattere residenziale e nelle aree di pertinenza, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1,00 mq. per ogni 10 mc. di costruzione e comunque tali da garantire un posto macchina effettivo per ciascun appartamento.

Per le altre destinazioni la quantità suddetta va incrementata come segue:
- a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Al fine di acquisire al patrimonio pubblico aree destinate a servizi o ad attrezzature pubbliche e comunque necessarie alla attuazione dei piani esecutivi l'Amministrazione Comunale può procedere alla permuta di aree private (da acquisire) con corrispondenti aree ubicate in altre zone con destinazione residenziale o per attrezzature comunitarie o sportive, i cui valori siano equivalenti.

ART. 5

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

1) Significato di lottizzazioni.

Sono lottizzazioni di terreno in zone di espansione:

le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedono la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento.

2) Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate.

I contratti di compra vendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: " l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio ".

3) Redazione dei progetti di lottizzazione.

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

4) Domanda di lottizzazione e documenti da allegare.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendo lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dell'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani attuativi, con l'impegno di attuarli, anche per sub-comparti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

A) il progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

a) la relazione illustrativa che precisa la prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

b) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche le zone adiacenti, in modo che

risultino le connessioni con altri parti del piano stesso;

c) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e datata delle principali quote planimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

e) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

f) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessate dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

g) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

h) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

i) Relazione geologica e geotecnica, redatte da tecnico abilitato

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

5) Contenuto delle convenzioni.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

A) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

B) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

C) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici, e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

D) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

6) Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio Comunale.

Espletate tutte le procedure previste dalla citata legge per l'adozione ed approvazione secondo le procedure previste dall'art.20 della L.R. n.45 del 22.12.1989, il funzionario delegato procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

7) Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione.

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

8) Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Regolamento Edilizio.

9) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli

"allacciamenti" il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 2 del presente Regolamento.

Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

10) Validità della autorizzazione per le lottizzazioni.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni, eventualmente prorogabile per motivi indipendenti dalla volontà del Lottizzante.

11) Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio.

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, sono tenuti a presentare al Comune il progetto al piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito, dalla normativa vigente, dall'approvazione del programma pluriennale d'attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, o in assenza del medesimo il Comune può invitare i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 120 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha la facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite precedentemente.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che ne abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente

ZONE AGRICOLE

ATTUAZIONE ART. 8 L.R. 45/89

ART. 6

LE ZONE AGRICOLE

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

Il Comune di Padru persegue le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

ART. 7

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati dal successivo art.8;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

2. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento, nelle sottozone di cui al successivo art.7, è la seguente:

E2 : ha. 1.00 (ettari uno);

E4 : ha. 1.00 (ettari uno);

E5 : ha. 3 (ettari tre)

ZONA E2

a) DESTINAZIONE

Attività destinata ad usi agricoli, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti, in aree di primaria importanza, per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

b) ATTUAZIONE

Concessione diretta;

c) DENSITA' EDILIZIA

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq. per le residenze;

2) 0,01 mc/mq. Per i punti di ristoro;

2) 0,20 mc/mq. per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale gli indici di cui ai punti 1) e 2) potranno essere elevati fino a:

- 0,10 mc/mq. per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 1,00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti-radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto 2) potrà essere elevato fino a 0.5 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.1000.

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

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt.500, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dello Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Nelle sub-zone E2 è consentita la realizzazione di ulteriori volumi prodotti da fondi ricadenti in altre sub-zone E, anche se non confinanti col fondo interessato all'intervento, sempre nel rispetto dei parametri tecnici di cui alla presente normativa.

d) ALTEZZA

Altezza massima m. 10.00;

e) DISTANZE

Distanza minima dai confini e dalle strade vicinali o di penetrazione m. 5. Da tutte le altre strade, dovranno osservarsi le distanze minime previste dal vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Distanza dai fabbricati m.10.

Sono consentite le costruzioni in aderenza.

f) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (art.8 -4° comma DPGR n.228/94)

I tetti dovranno essere di colore rosso e non é consentita discontinuità tra il tetto stesso e le murature.

La edificazione di nuovi fabbricati ad uso abitativo è consentita nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici rurali tradizionali dell'ambito comunale.

Sono consentite nuove costruzioni ad uso abitativo con non più di n.2 (due) piani fuori terra.

ZONA E4

a) DESTINAZIONE

Attività destinata ad usi agricoli, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti, in aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

b) ATTUAZIONE

Concessione diretta;

c) DENSITA' EDILIZIA

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq. per le residenze;

2) 0,01 mc/mq. Per i punti di ristoro.

Non sono ammesse le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale gli indici di cui ai punti 1) e 2) potranno essere elevati fino a:

- 1,00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti-radio, ripetitori e simili, punti di ristoro.

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

Nelle sub-zone E4 è consentita la realizzazione di ulteriori volumi prodotti da fondi ricadenti in altre sub-zone E, anche se non confinanti col fondo interessato all'intervento, sempre nel rispetto dei parametri tecnici di cui alla presente normativa.

d) ALTEZZA

Altezza massima m. 6,50;

e) DISTANZE

Distanza minima dai confini e dalle strade vicinali o di penetrazione m. 5. Da tutte le altre strade, dovranno osservarsi le distanze minime previste dal vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Distanza dai fabbricati m.10.

Sono consentite le costruzioni in aderenza.

f) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (art.8 -4° comma DPGR n.228/94)

I tetti dovranno essere di colore rosso e non é consentita discontinuità tra il tetto stesso e le murature.

La edificazione di nuovi fabbricati ad uso abitativo è consentita nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici rurali tradizionali dell'ambito comunale.

Sono consentite nuove costruzioni ad uso abitativo con non più di n.2 (due) piani fuori terra.

ZONA E5

a) DESTINAZIONE

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

b) ATTUAZIONE

Concessione diretta;

c) DENSITA' EDILIZIA

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- 1) 0,03 mc/mq. per le residenze;
- 2) 0,20 mc/mq. per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.
- 3) 0,01 mc/mq per i punti di ristoro.

Con deliberazione del Consiglio Comunale gli indici di cui ai punti 1) e 3) potranno essere elevati fino a:

- 0,10 mc/mq. per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 1,00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti-radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto 2) potrà essere elevato fino a 0.5 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.1000.

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

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dello Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

d) ALTEZZA

Altezza massima m. 6,50;

e) DISTANZE

Distanza minima dai confini e dalle strade vicinali o di penetrazione m. 5. Da tutte le altre strade, dovranno osservarsi le distanze minime previste dal vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Distanza dai fabbricati m.10.

Non sono consentite le costruzioni in aderenza.

f) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (art.8 -4° comma DPGR n.228/94)

I tetti dovranno essere di colore rosso e non é consentita discontinuità tra il tetto stesso e le murature.

La edificazione di nuovi fabbricati ad uso abitativo è consentita nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici rurali tradizionali dell'ambito comunale.

Sono consentite nuove costruzioni ad uso abitativo con non più di n.2 (due) piani fuori terra.

ART. 8

RESTAURO E AMPLIAMENTO

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonchè, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. E' consentita la modifica della destinazione d'uso da agricola ad abitativa, previa richiesta di concessione edilizia ai sensi della Legge 10/77 e della L.R. 23/85 e provvedimenti successivi.

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

ART.9

ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamenti per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G.

2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

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

4. E' consentito l'ampliamento di preesistenti insediamenti produttivi agro-industriali condotti da cooperative e/o da associazioni di produttori agricoli.

5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art.878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

7. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui all'art.7 della Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

ART.10

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

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

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n°457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

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

ART.11

SMALTIMENTO DEI REFLUI

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alle Leggi 10 maggio 1976, n°319 e 17 maggio 1995, n°172, e circolare di attuazione; e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro 12 (dodici) mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme di attuazione, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'amministrazione comunale.

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

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

ART.12

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. La zona agricola del territorio comunale é divisa nelle seguenti sottozone:

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

E4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

2. Il recupero di edifici preesistenti e le nuove edificazioni saranno autorizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e delle caratteristiche costruttive tipiche del sito nel quale ricadono.

ART.13

AGRITURISMO

1. E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica purché praticato nei termini previsti dalla legge Regionale 14 maggio 1998, che detta norme per l'esercizio dell'agriturismo. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3.

2. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha. 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

3. Per i fabbricati ad uso agrituristico eseguiti con finanziamento regionale il vincolo della destinazione d'uso è stabilito in almeno 12 (dodici) anni dalla data di ultimazione delle opere, come risultante dalla relativa pratica edilizia depositata presso gli Uffici Comunali.

ART.14

PUNTI DI RISTORO

1. In attuazione delle previsioni dell'art.4 del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n.2266/83, sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc./mq. incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc./mq.

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

ART.15

STAZIONI DI SERVIZIO

Nelle fasce di rispetto stradale potranno allocarsi stazioni di servizio per la fornitura di carburanti ai mezzi di trasporto, nonché tutti i servizi necessari agli automobilisti in transito quali: bar, tabacchi, ristorante, tavola calda, rivendita giornali e riviste, e servizi igienico sanitario, motel, normato secondo la disciplina relativa ai punti di ristoro in zona agricola di cui al precedente art.14.

ART. 16

AREE E MONUMENTI ARCHEOLOGICI

Sono sottoposti alla tutela del P.U.C. i monumenti archeologici individuati nelle tavole 4.7.2, 4.2, 3.4 con le relative aree di rispetto. Queste sono aree di rispetto, all'interno delle quali non sono consentite alterazioni dello stato dei luoghi anche minime, senza il previo nulla-osta della Soprintendenza Archeologica per la provincia di Sassari, che verrà rilasciato secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

I monumenti sono intangibili.

Eventuali giacimenti archeologici che venissero alla luce sono comunque sottoposti alle normative vigenti in materia.

Le presenti norme di salvaguardia non sostituiscono ma integrano ed ampliano eventuali vincoli già esistenti nel patrimonio archeologico.

Qualora per la realizzazione di opere in aree archeologiche fosse necessario realizzare scavi preventivi, dipendentemente dalla Soprintendenza Archeologica, il costo degli stessi potrà essere a carico dei richiedenti la concessione edilizia o altra autorizzazione; nel caso in cui si tratti di intervento di iniziativa di soggetti pubblici il costo dello scavo graverà integralmente nel soggetto stesso.

La presente normativa si applica nei confronti di qualsiasi soggetto privato o pubblico ivi compresa l'Amministrazione Comunale.

ART. 17**ACCORDI DI PROGRAMMA**

Al fine di consentire la corretta attuazione (dello strumento urbanistico) dei principi di sviluppo economico sociale e tutela del territorio sui quali è fondato il P.U.C., il Sindaco, ove lo ritenga necessario e fatte salve le competenze del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 20 lettera H del vigente statuto, può avviare, condurre e concludere accordi con i soggetti interessati.

ART.18**NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

1)I progetti di trasformazione urbanistica e territoriale da eseguirsi nel Comune di Padru da assoggettare a giudizio di compatibilità ambientale, ai sensi della presente normativa, sono relativi a:

- a) i piani attuativi;
- b) opere pubbliche eseguite dal Comune e dalle altre Pubbliche Amministrazioni.

2)L'istanza di giudizio di compatibilità ambientale deve essere corredata dei seguenti allegati:

- a) relazione contenente un'analisi del quadro di riferimento programmatico nell'ambito del quale si colloca l'intervento;
- b) relazione contenente la descrizione del progetto e delle soluzioni adottate a seguito degli studi effettuati;
- c) relazione contenente la descrizione del quadro ambientale in cui si inserisce il progetto, con l'elaborazione dei temi ambientali considerati, l'indicazione di eventuali impatti derivanti dall'esecuzione delle opere e delle misure, introdotte nel progetto, finalizzate alla mitigazione degli stessi, facendo esplicito riferimento alle analisi e agli studi allegati al presente piano.

Le relazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) dovranno essere supportate da idonee elaborazioni grafiche rappresentative dei valori ambientali.

3)La Commissione Edilizia Comunale, procede alla valutazione della documentazione di cui al precedente punto 3, previa istruttoria eseguita dall'Ufficio Tecnico Comunale. La valutazione della Commissione Edilizia si sostanzia in un motivato parere scritto, tenuto conto degli studi effettuati dal proponente e previa valutazione degli effetti, anche indotti, dell'opera sul sistema ambientale.

La Commissione Edilizia può, in questa sede, proporre motivate prescrizioni finalizzate alla compatibilità ambientale del progetto.

Ove si sia verificata incompletezza della documentazione presentata, il Comune provvede a richiedere, in un'unica soluzione, le necessarie integrazioni, prorogandosi al contempo i termini di cui al 2° comma del punto 2.

ART.19**AREE SOGGETTE A VINCOLI**

L'attività edificatoria , qualora la superficie della proiezione delle chiome del soprasuolo sia superiore al 25% della superficie dell'intero fondo , è condizionata all'ottonimento del Nulla-Osta di cui all' art.7 della legge 1497/39.Il citato Nulla-Osta è comunque obbligatorio per tutti gli interventi ricadenti in ambito territoriale gravato dai vincoli della legge 431/85 (rif. Tavola 4.6). L'edificazione è vietata nelle aree definite "Critiche per instabilità geomorfologica".

INDICE

CAPITOLO 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Zonizzazione.....	pag.	1
Art. 2 - Definizione dei parametri edilizi urbanistici.....	"	1
Art. 3 - Prescrizione tipo delle singole zone previste dal P.U.C.....	"	5
Zona B1 - Di completamento intensive	"	5
Zona B2 - Di completamento semintensivo	"	5
Zona B3 - Di completamento estensivo	"	5
Zona B4 - Di completamento semiestensive ...	"	6
Zona C - Di espansione.....	"	6
Zone S - Aree di servizi	"	7
Zona G - Di attrezzature generali	"	7
Zona G* - Di attrezzature generali	"	7
Zone H - Di rispetto.....	"	8
Zone D - Di insediamento produttivo.....	"	8
Zone F - Di interesse turistico	"	9
Art. 4 - Disposizione di carattere generale	"	9
Art. 5 - Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio	"	10
Art. 6 - Le zone agricole	"	13
Art. 7 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole	"	13
Zona E2	"	13
Zona E4	"	14
Zona E5	"	15
Art. 8 - Restauro e ampliamento	"	16
Art. 9 - Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli	"	16
Art. 10 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide	"	17
Art. 11 - Smaltimento dei reflui	"	17
Art. 12 - Individuazione delle sottozone agricole	"	18
Art. 13 - Agriturismo	"	18
Art. 14 - Punti di ristoro	"	19
Art. 15 - Stazioni di servizio	"	19
Art. 16 - Aree e monumenti archeologici	"	19
Art. 17 - Accordi di programma.....	"	19
Art. 18 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale	"	20
Art. 19 - Aree soggette a vincoli.....	"	20