

## T I T O L O 3°

## DISCIPLINA URBANISTICA

## Art. 18 -URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è quell'insieme di servizi aree ed opere che costituiscono il requisito necessario per considerare edificabile, ai sensi dell'art.31 della Legge Urbanistica 17.8.1942, n°1150 e sue successive modificazioni, un'area. Esse sono, ai sensi dell'art.4 della L.29.9.1964, n°847;

## a) strade residenziali

tutte le strade di servizio all'interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

## b) spazi di sosta o di parcheggio

tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio di autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento in oggetto.

Per gli interventi edilizi a funzione residenziale le aree di parcheggio a servizio delle residenze dovranno essere dimensionate in base allo standard minimo di 0,02 mq/mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, dovranno essere previsti altri spazi necessari per parcheggi privati, sosta, manovra e accesso nella misura minima di 1 mq ogni 20mc come previsto dall'art.41 sexies della L.U. 17.8.1942, n°1150 e successive modificazioni.

Queste aree devono essere destinate a parcheggio con vincolo permanente a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario da registrarsi e rendere pubblico a cura dell'Amministrazione, e possono essere ricavate in sotterraneo, nella stessa costruzione, oppure in aree esterne di pertinenza dell'intervento;

## c) fognature

## d) rete idrica

## e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

## f) pubblica illuminazione

## g) spazi di verde attrezzato.

## 18.1-Oneri di urbanizzazione primaria

La incidenza degli oneri previsti dall'art.4 L.29.10.1964 n°847 e successive modificazioni viene stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art.5 della L.28.1.1977, n°10.

Le opere per urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento dovranno essere di norma eseguite dal lottizzante. L'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio potrà eseguire direttamente tali opere, previo versamento da parte del lottizzante del corrispettivo stabilito da apposita deliberazione consiliare.

Il comune ha facoltà di optare tra l'acquisizione in proprietà pubblica o la sola apertura all'uso pubblico permanendo la proprietà e manutenzione privata, per gli spazi destinati a sosta, parcheggio e al verde.

## Art. 19 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è quell'insieme di servizi, aree, opere e relativi impianti tecnologici che costituiscono la condizione urbanistica indispensabile alla vita civile, pubblica, collettiva del Comune e dei quartieri.

- Le reti principali, aree e manufatti, con relativi impianti e opere accessorie della grande viabilità, delle fognature, della distribuzione della energia elettrica, del gas, dell'acqua e della illuminazione pubblica.
- Le attrezzature collettive, (aree ed opere) di interesse pubblico di livello comunale ed intercomunale di cui al D.M. del 2.4.1968, comprendenti le opere elencate all'art. 4 della L.29.9.1964, n°847, modificato dall'art.44 della L.22.10.1971 n°865.

## Art. 20 - MONETIZZAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'amministrazione potrà autorizzare la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovuti, in forza degli artt. 28 e 31 della L. 17.8.1942 n°1150 e successive modificazioni.

La monetizzazione delle aree da cedersi per l'urbanizzazione secondaria, qualora si dimostrasse impossibile o urbanisticamente non necessaria il loro reperimento, è stabilito dal consiglio Comunale con apposita deliberazione.

## Art. 21 - AZZONAMENTO

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, come risulta dalle tavole di P.di F, secondo la seguente classificazione in conformità alle prescrizioni del D.M. 2.4.68 n° 1444 recepito dal D.P.R.G. n° 9473-271 dell'1.8.1977

## Art. 22 - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

### 22.1- Zone destinate alla viabilità.

Le strade sono classificate come segue:

- strade comprensoriali: come le strade provinciali per Sassari e la superstrada Tempio-Sassari. Su questo tipo di strade non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro del centro edificato di cui all'art. 18 della Legge 22.10.1971 n° 865. Tali accessi potranno avvenire solo tramite derivazioni dagli assi stradali provinciali, di strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica del Programma di Fabbricazione, e comunque con immissioni nelle strade provinciali di norma distanziate fra loro di almeno 300 ml.



- Strade Locali: con funzione prevalentemente agricola; sono accessibili anche dai fondi privati in qualunque punto mediante normali immissioni.

- Strade urbane principali: costituiscono l'ossatura del sistema di distribuzione interna; sono accessibili attraverso le immissioni di strade pubbliche o

attraverso nuove immissioni di strade locali e interne, che dovranno distare tra loro non meno di 200 mL. E' vietata l'apertura di nuovi accessi privati.

- b) Strade interne: con funzione di distribuzione capillare dei veicoli all'interno dei lotti e comparti. Possono essere a fondo cieco, ma la sezione minima da recinzione a recinzione non potrà essere inferiore a mL 6,00 per le strade residenziali che servono fino a 20.000 mc di costruito. Le strade di classe D verranno individuate con la necessaria precisione negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.
- E) Ciclabili e pedonali: con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE TECNICHE  
sezioni minime per senso di marcia

classe			banchina laterale o marciapiede
	corsia di scorrimento	corsia di sosta	
	mL	mL	mL
A	si rimanda alle norme del Piano Compreensoriale		
B	3,00	2,00	1,50 ..
C	3,50	2,00	2,25 ..
D	3,00	2,00	2,25
E	1,25	-	1,50

#### 22.2 - Zone di rispetto stradale.

Le zone di rispetto laterali alle strade, previste nel P.d.l F.a protezione della rete viabilistica di nuova realizzazione, per l'ampliamento di quella esistente, per la formazione di corsie di servizio, per la formazione di spazi di sosta, percorsi pedonali, ecc. sono dimensionate nella tabella seguente.

Le fasce di rispetto suddette devono essere osservate sia all'interno che all'esterno del centro edificato delimitato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22.10.1971 n° 865.

All'esterno del perimetro del centro edificato dovranno essere misurate in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada come definito all'art. 2 e art. 4 del D.M. n° 1404 del 1.4.1968. All'interno del perimetro del centro edificato le fasce di rispetto dovranno essere computate dal bordo più esterno della carreggiata di scorrimento. In questo caso quindi nelle fasce di rispetto sono compresi gli eventuali marciapiedi e controviali esistenti o in previsione.

TABELLA DELLA PROFONDITÀ DELLE FASCE DI RISPECTO STRADALE

classe	fasce di rispetto fuori del perimetro del centro abitato	fasce di rispetto dentro il perimetro del centro abitato
	mt	mt
A	secondo l'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n° 1404	
B	20	-
C	20	secondo le prescrizioni di dettaglio degli strumenti attuativi P.P., P.L., P.Z.
D	-	secondo le prescrizioni di dettaglio degli strumenti attuativi P.P., P.L., P.Z., ecc

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento delle costruzioni esistenti, ma le superfici sono utilizzabili ai fini della determinazione degli indici di zona.

E' consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere localizzate ad una distanza reciproca minore di mt. 300.

#### 22.3-Intersezioni:

- Le intersezioni tra le strade di classe A,B,C,D,E, dovranno rispettare le distanze minime riportate in tabella.
- Le intersezioni tra le strade esistenti dovranno gradualmente adeguarsi alle distanze medesime. Le distanze tra le intersezioni vanno misurate tra le loro proiezioni sull'asse stradale.

TABELLA DELLE DISTANZE FRA LE INTERSEZIONI

classe	distanze fuori del perimetro del centro abitato (mt)	distanze dentro il perimetro del centro abitato (mt)
A	150	100
B	500	-
C	200	100
D	-	-
E	-	-

#### 22.4-Distanza tra gli accessi:

I nuovi accessi carrai e delle strade private non aperte al pubblico transito sulle strade di classe A,B,C,D, so-

no consentiti nel rispetto delle seguenti distanze.  
Gli accessi esistenti dovranno gradualmente adeguarsi alle distanze medesime. Le distanze tra gli accessi vanno misurate tra le loro proiezioni sull'asse stradale.

24

TABELLA DELLE DISTANZE MINIME TRA GLI ACCESSI

classe	distanza fuori del perimetro del centro abitato (mL)	distanza dentro il perimetro del centro abitato
A	500	500
B	500	-
C	300	-
D	-	-
E	non sono consentiti	non sono consentiti.

22.5 - Zone d'acqua:

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi d'acqua e dalle aree laterali, demaniali e private. Dette aree sono riservate alle opere di sistemazione degli alvei e ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero. Lungo le sponde dei fiumi, torrenti, canali, laghetti montani, naturali o artificiali, zone umide, sono vietate nuove costruzioni e opere di urbanizzazione, salvo le opere preordinate all'esecuzione dell'agricoltura nei limiti previsti dalle presenti Norme, per una fascia di profondità dal limite del demanio di:

- a) m 50 per fiumi e canali sopra i 600 metri di quota;
- b) m 100 per laghetti collinari, nonché per i fiumi e i canali dei restanti territori.

22.6 - Spazi pubblici attrezzati (S).

Sono le parti del territorio comunale riservato esclusivamente a spazi pubblici e attività collettive di cui al D.R. 2266/U del 20.12.83.

Tali zone comprendono gli spazi per l'istruzione, di interesse pubblico per lo svago, il gioco, lo sport e per parcheggi pubblici.

La quantità delle aree riservate o da riservare varia nelle diverse zone omogenee secondo la seguente tabella:

aree per la scuola (S1) m/mq	aree di interesse comune (S2) mq/mq	aree attrezzate per il gioco (S3) mq/mq	parcheggi pubblici (S4) mq/mq	parcheggi privati mq/mc
ZONA A come previsto nel D.R. 2266/U - 20.12.1983				1/20
ZONA B 0,04	0,02	0,05	0,01	1/20

ZONA B1	0,04	0,02	0,05	0,01	1/20
ZONA C	0,04	0,03	0,05	0,02	1/20
ZONA EEP	0,04	0,03	0,05	0,02	1/20
ZONA Eb	0,04	-	-	0,01	1/20

### 22.7 - Zone a vincolo speciale:

Interessano le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti.

#### a) zone G:

destinata ad accogliere edifici per lo svago, attrezzature di carattere sportivo, ricreativo, culturale, sociale e per uso collettivo. Per questa zona valgono le seguenti prescrizioni:

##### a) destinazione:

servizi di uso pubblico

##### b) Indici di utilizzazione:

- |                             |        |       |
|-----------------------------|--------|-------|
| 1) densità territoriale:    | 0,01   | mc/mq |
| 2) rapporto di copertura:   | 0,25   | mq/mq |
| 3) Hmax fabbricato:         | 7,50   | mL    |
| 4) piani fuori terra:       | n° 2   |       |
| 5) superficie minima lotto: | 10.000 | mq    |

##### c) distanze minime:

- |                           |       |    |
|---------------------------|-------|----|
| 1) dai confini del lotto: | 15,00 | mL |
| 2) tra fabbricati:        | 30,00 | mL |

##### d) attuazione del piano:

In questa zona il Piano si attua mediante lo studio preventivo di un Piano Particolareggiato esteso all'intera zona;

#### b) zona H:

di rispetto cimiteriale e stradale, nonché di protezione di corsi d'acqua. In tali zone l'edificazione è limitata a 0,001 mc/mq. E' comunque concessa la possibilità di deroga per edifici, attrezzature ed impianti pubblici a norma dello art.16 della Legge n°765 del 6.8.1967.

### Art. 23 - ZONE RESIDENZIALI.

Sono le parti del territorio che accolgono, o sono destinate ad accogliere, in prevalenza edifici per l'abitazione. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come:

- a) attrezzature di interesse pubblico (scuole, edifici comunitari, sportivi, svago,). Le aree pubbliche già individuate sulle tavole del P.d. F. nelle zone A, B, C, potranno essere acquisite oltre che con procedura espropriativa anche come cessione tramite lottizzazioni private o d'ufficio, di estensione opportuna, ottenuta anche modificando i previsti compatti d'intervento;

- b) attrezzature commerciali e artigianali (queste ultime limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati degli edifici e con la limitazione ad attività non nocive, moleste o pericolose);
- c) attrezzature ricettive, per lo spettacolo e per i servizi.

23.1 - ZONA A.

E' la parte del capoluogo che riveste un particolare interesse storico e ambientale.

Sono ammesse operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative per miglioramenti igienico-sanitari. La densità fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

In questa zona il P.d.L F. si attua mediante il Piano Particolareggiato del Centro Storico e il Piano di Recupero.

23.2 - ZONA B.

Sono le parti del capoluogo che allo stato di fatto risultano totalmente o parzialmente edificate per una superficie coperta non inferiore al 10% di quella complessiva verificata per comparti di 5.000 mq.

Per queste zone valgono le seguenti norme:

a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale;
- 2) sono ammesse quelle funzioni che integrano e completano il tessuto urbano come specificato allo - art.23 delle presenti norme.

b) indici di utilizzazione:

- |                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| 1) densità territoriale:        | 1,0 mc/mq                             |
| 2) densità fondiaria:           | 2,0 mc/mq con concessione diret.      |
| 3) rapporto di copertura:       | 5,0 mc/mq con Piano Particolareggiato |
| 4) superficie minima lotto:     | 0,7 mq/mq                             |
| 5) H Max fabbricato:            | 150 mq                                |
| 6) piani fuori terra:           | 7,50 ml                               |
| 7) H relativa larghezza strada: | n° 2                                  |

c) distanze minime:

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1) dall'asse stradale:               | conservazione allineamenti (o aderenza) |
| 2) dai confini posteriori del lotto; | 5,00 ml o aderenza                      |
| 3) tra fabbricati                    | 8,00 ml o aderenza                      |

d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a schiera continua su allineamento stradale;

- 2) è tollerata la tipologia a casa isolata con giardino privato nei lotti interni di superficie non inferiore a 600 mq;

c) attrezzature pubbliche:

In sede di progettazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere riservata una superficie di aree per attrezzature pubbliche: 18 mq./Ab.

1) aree per l'istruzione:	0,04	mq/mq
2) aree di interesse pubblico;	0,02	mq/mq
3) aree attrezzate per il gioco;	0,05	mq/mq
4) parcheggi pubblici;	0,01	mq/mq

f) attuazione del piano:

In queste zone il piano di Fabbricazione sarà attuato mediante consistente intervento pubblico. (Piano Particolareggiato, Piano di Zona e Piano di Bonifica urbanistico-edilizia come descritto all'art. 6 delle presenti norme) e anche per iniziativa di privati (Piano di Lottizzazione e Piano di Bonifica Urbanistica-edilizia come all'art. 6 delle presenti E' consentito il rilascio diretto della concessione di edificare per singoli edifici che sorgono su lotti inedificati.

4) aree per attrezzature pubbliche;

5) parcheggi pubblici;

6) nuova costruzione, sono dovuti essere:

e) norme particolari:

- 1) Le fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici dovranno sorgere sul filo stradale esistente o fissato dagli strumenti attuativi;
- 2) In sede di attuazione del Piano dovranno essere eliminati tutti i distacchi fra gli edifici prospettanti spazi pubblici che risultino inferiori a ml 6,00;
- 3) In queste zone non sarà consentita la costruzione di edifici accessori di servizio;
- 4) all'interno degli edifici sono ammessi gli ampi cortili e i patii con l'esclusione delle chiosche (art. 5.16 delle presenti norme);

### 23.3 - ZONA B1

Sono zone residenziali del tipo delle precedenti B (ved.art.23.2); valgono le seguenti norme:

a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale;
- 2) sono ammesse quelle funzioni che integrano e completano la residenza come specificato all'art.23 delle presenti norme.

b) indici di utilizzazione:

1) densità territoriale:	0,65 mc/mq
2) densità fondiaria:	1,50 mc/mq
3) rapporto di copertura:	0,35 mc/mq

- a) superficie minima lotto: 300 mq -  
 b) H max fabbricato: 7,50 ml  
 c) piani fuori terra: n° 2  
 d) il relativa larghezza strada: -
- c) distanze minime:  
 1) dal ciglio stradale; 4,00 ml  
 2) dai confini posteriori del lotto ~~54,00~~ ml o aderenza  
 3) tra fabbricati: in aderenza o  
5,00 ml
- d) tipologia edilizia:  
 1) è prescritta quella a casa isolata su lotto di proprietà;  
 2) e' ammessa la tipologia a schiera continua con giardino privato nei lotti di superficie inferiore a 300 mq.
- e) attrezzature pubbliche:  
 per mezzo di strumenti urbanistici attuativi di intervento pubblico e di iniziativa privata dovrà essere recuperata all'uso pubblico una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a: ~~18 m²/25~~  
 1) aree per la scuola: 0,04 mq/mq  
 2) aree di interesse pubblico: 0,02 mq/mq  
 3) aree attrezzate per il gioco: 0,05 mq/mq  
 4) parcheggi pubblici: 0,01 mq/mq  
 Dove possibile, sarà poi cura dell'Amministrazione e dei privati attuare una razionale piantumazione di alberature latifoglie perenni;
- f) attuazione del piano:  
 In queste zone il piano si attuerà mediante intervento pubblico (Piano Particolareggiato, Piano di ZONA, P.E.E.P. Piano di Bonifica all'art.6 delle presenti norme) e per iniziativa dei privati (P.L. a Piano di Bonifica urbanistico-edilizia come allo art.6 delle presenti norme).  
 Gli strumenti attuativi di intervento pubblico dovranno essere previsti e programmati mediante piani pluriennali.
- g) norme particolari:  
 1) le fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici dovranno sorgere a 4,00 ml dal filo stradale esistente o fissato dagli eventuali strumenti attuativi;  
 2) in sede di attuazione del piano dovranno essere eliminati tutti i distacchi fra gli edifici prospettanti spazi pubblici che risultino inferiori a ml 3,00;  
 3) in queste zone può essere consentita la costruzione di edifici accessori di servizio;  
 4) all'interno degli edifici sono ammessi gli ampi cortili e i patii con l'esclusione delle chiostrine (Art.5.16 delle presenti norme).

- b) per agevolare la formazione di portici pedonali aperti al pubblico passaggio, il volume del portico sarà escluso dal computo del volume ammisible.

#### 23.4 - ZONE C

Sono le parti del territorio nelle quali, allo stato di fatto, non raggiunge il 10% coperto rispetto alla superficie dell'intera zona;

##### a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale;
- 2) sono ammesse quelle funzioni che integrano e completano il tessuto urbano come specificato all'art. 23 delle presenti norme.

##### b) indici di utilizzazione:

1) densità territoriale	0,50	mc/mq
2) densità fondiaria	1,00	mc/mq
3) rapporto di copertura	0,40	mq/mq
4) superficie minima lotto	600	mq
5) H max fabbricato	7,50	ml
6) piani fuori terra	n°2	
7) H relativa larghezza strada	H=L	

##### c) distanze minime:

1) dal ciglio stradale	5,4,00	ml
2) dai confini posteriori del lotto	ml 4,00 o in aderenza	
3) tra fabbricati	in aderenza o 5,00 ml	

##### d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a schiera continua su allineamento stradale;
- 2) è tollerata la tipologia a casa isolata con giardino privato nei lotti di superficie non inferiore a 600 mq;

##### e) attrezzature pubbliche:

per mezzo di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa dei privati dovrà essere riservata allo uso pubblico una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a:

1) aree per la scuola	0,04	mq/mq
2) aree di interesse pubblico	0,03	mq/mq
3) aree attrezzate per lo svago e lo sport.	0,05	mq/mq
4) parcheggi pubblici	0,02	mq/mq

Nel P.L. dovrà pure essere inserito un attenzo studio per la piantumazione di alberature latifoglie perenni;

##### f) attuazione del Piano:

In queste zone il Piano si attuerà con lo studio di Piani di lottizzazione di iniziativa dei privati estesi all'intera superficie della zona.

g) norme particolari:

- 1) In queste zone non sarà consentita la costruzione di edifici accessori di servizio;
- 2) all'interno degli edifici sono ammessi gli ampi cortili e i patii con l'esclusione delle chiostre (art.5.16 delle presenti norme);
- 3) per agevolare la formazione di portici pedonali aperti al pubblico passaggio, il volume del portico sarà escluso dal computo del volume ammesso.

23.6 - ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (EEP)

Interessa quelle aree che ospitano insediamenti di edilizia sovvenzionata e popolare e altre che sono oggetto dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. Per queste zone valgono le seguenti prescrizioni:

a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale;
- 2) sono ammesse quelle funzioni che integrano e completano il tessuto urbano come specificato all'art.23 delle presenti norme.

b) indici di utilizzazione:

1) densità territoriale	1,0	mq/mq
2) densità fondiaria	2,0	mq/mq
3) rapporto di copertura	0,7	mq/mq
4) superficie minima lotto	150	mq
5) H max fabbricato	6,0	mL
6) piani fuori terra	n°2	
7) H relativa larghezza strada	H = L	

c) distanze minime:

1) dal ciglio stradale:	5	4,00	mL
2) dai confini posteriori del lotto		4,00	mL
3) tra fabbricati		In aderenza o	

~~10 / 8,00 mL~~d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a schiera continua su allestimento stradale;
- 2) è tollerata la tipologia a casa isolata con giardino privato nei lotti interni di superficie non inferiore a 600 mq;

e) attrezzature pubbliche:

durante lo studio del Piano di Zona dovrà essere riservata all'uso pubblico una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a:

1) aree per la scuola	0,07	mq/mq
2) aree di interesse comune	0,03	mq/mq
3) aree attrezzate per il gioco e lo sport	0,15	mq/mq
4) parcheggi pubblici	0,02	mq/mq

Nel Piano di Zona dovrà pure essere inserito un attento studio per la piantumazione di alberature latifoglie perenni;

f) attuazione del piano:

In questa zona il Piano si attua con lo studio di un piano di Zona di intervento pubblico esteso all'intera superficie della zona E.E.P.;

g) norme particolari:

- 1) In questa zona non sarà consentita la costruzione di edifici accessori di servizio;
- 2) per agevolare la formazione di portici pedonali aperti al pubblico passaggio, il volume del portico sarà escluso dal computo del volume ammisible.
- 3) all'interno degli edifici sono ammessi tutti gli spazi interni agli edifici (Art.5.10. delle presenti norme);

23.7 - ZONE Eb.B2

Sono le zone edificabili nella frazione di Erula e negli stazzi, che per la loro configurazione di agglomerati di case, sparse, mantengono la caratteristica di zone residenziali per l'agricoltura.

Per queste zone valgono le seguenti norme:

a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale
- 2) tollerata l'edilizia ricettiva e le attrezzature per lo svago, incluse aree a campeggio;

b) Indici di utilizzazione:

1) densità territoriale:	0,5 mc/mq
2) densità fondiaria:	1,00 mc/mq per edilizia pubblica
	0,50 mc/mq per edilizia residenziale
3) rapporto di copertura:	0,30 mq/mq
4) superficie minima lotto:	150 mq
5) H max fabbricato:	7,50 ml
6) piani fuori terra:	n° 2

c) distanze minime:

- 1) dal ciglio stradale: 12,5 ml
- 2) dai confini del lotto: 8,00 ml
- 3) tra fabbricati: 16,00 ml

d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a casa isolata su lotto di proprietà;

e) attrezzature pubbliche:

In queste zone devono essere riservati gli spazi pubblici per l'istruzione pari a 0,04 mq/mq.

**Art.24 - ZONA DI INTERESSE PRODUTTIVO (IP).**

Interessa quelle aree in cui è ammessa la costruzione di edifici per industrie e attività artigianali; sono ammesse abitazioni del personale di servizio, turnisti e direzionale. Vi potranno essere realizzati capannoni, padiglioni, tettoie, silos e costruzioni industriali in genere su lotti privati della dimensione minima di 5.000 mq e con un indice di copertura non superiore a 0,40 mq/mq.

La distanza dai confini del lotto non può essere inferiore a ml 5,00 e tra i corpi di fabbrica di ml 10,00.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml 12,00. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un P.I.P. (art.14 delle presenti norme) o di un Piano di lottizzazione (art.13).

**Art.25 - ZONE A CARATTERE AGRICOLO.**

Sono quelle parti del territorio destinate all'esercizio esclusivo della pratica colturale agricola.

Questa pratica non si deve intendere solo in senso meramente produttivo-alimentare, ma anche come momento di corretta gestione di un patrimonio come quello del fisico-ambientale-naturale che si connota come risorsa finita e non rinnovabile.

Per uso corretto di questa risorsa si intende l'adozione di tutte quelle pratiche tendenti alla tutela e al recupero dei suoli liberi.

Ove le condizioni orografiche lo consentano, in coerenza con le colture praticate, possono essere insediati fabbricati e attrezzature coerenti con la destinazione prevalente agricola, come gli edifici per il ricovero degli animali, le attrezzature per l'intensificazione della produzione di culture specializzate (serre ed impianti di irrigazione) ed edifici industriali per la trasformazione dei prodotti agricoli.

Per queste zone valgono le seguenti prescrizioni:

a) destinazione:

- 1) prevalente: pratica colturale agro-silvo-pastorale;
- 2) è tollerata la costruzione di case unifamiliari con orto e giardino

b) Indici di utilizzazione:

- |                             |      |       |
|-----------------------------|------|-------|
| 1) densità territoriale:    | 0,03 | mc/mq |
| 2) rapporto di copertura:   | 0,05 | mq/mq |
| 3) superficie minima lotto: | 5000 | mq    |
| 4) H max fabbricato:        | 7,50 | ml    |
| 5) piani fuori terra:       | n°2  |       |

c) distanze minime:

- 1) dal ciglio stradale: 12,50 ml

- 2) dai confini del lotto:  
3) tra fabbricati:

8,00 ml  
16,00 ml

d) tipologia edilizia:

è prescritta quella a casa isolata su lotto di proprietà con orto e giardino.

e) attuazione del Piano:

In questa zona può essere previsto lo studio del Piano Zonale Agricolo (P.Z.A. art. 14 delle presunte norme).

**Art. 25.- NORME PER LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ ESTRATTIVA DI CAVO**

Ferme restando le norme e prescrizioni stabilite dalla legislazione vigente in materia e le competenze degli organi statali e regionali, l'esercizio dell'attività estrattiva di cava riguardante le sostanze appartenenti alla seconda categoria di cui all'art. 2 della legge mineraria (R.D. 29.7.1927, n°1483), nonché in generale l'estrazione di sabbia e ghiaia, ove consentita dalle disposizioni vigenti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco. L'autorizzazione è rilasciata a chi possiede titolo giuridico alla coltivazione del giacimento. Chiunque intenda intraprendere o continuare la coltivazione di una cava deve presentare domanda al Sindaco.

**24.1 - Domanda di concessione:**

La domanda di concessione per l'apertura di cave qualunque natura, deve essere presentata al Sindaco in triplice copia. Potrà essere avanzata dal proprietario del fondo o, da chi abbia titolo per richiederla, e dovrà essere corredata dei seguenti elementi:

- a) stralcio del P.R.G. vigente con delimitazione della zona interessata;
- b) planimetria catastale aggiornata della zona con indicazioni di dati catastali del terreno e localizzazione della cava;
- c) planimetria in scala non inferiore a 1:2000 con curve di livello, estesa almeno 100 mt. oltre l'area di sfruttamento, con indicate le zone fettivamente interessate dallo scavo, le zone di deposito di eventuali materiali di rifiuto, le strade poderali e interpoderali esistenti nella zona interessata e le distanze da esse;
- d) almeno due sezioni, una longitudinale ed una trasversale ubicate in posizione ottimale per evidenziare la conformazione del suolo;
- e) per le cave esistenti, oltre gli elaborati precedenti lo stato di fatto con indicate le perdenze delle scarpate;
- f) eventuali impianti o manufatti edilizi connessi all'attività estrattiva sono comunque soggetti a concessione di edificare da parte del Sindaco ai sensi della legge n°10 28.1.1977;

- g) elenco delle infrastrutture primarie (strade di accesso) con impegno di manutenzione delle stesse;
- h) documentazione fotografica estesa per 360° intorno alla zona di coltivazione;
- i) piano di estrazione per lotti con illustrata la progressiva fase di escavazione ed il tempo previsto per lo sfruttamento;
- l) indicazione del materiale da estrarre con valutazione incertame del quantitativo da esportare;
- m) titolo per richiedere la concessione (proprietà o even-tuale titolo di godimento).
- n) relazione sull'assetto geomorfologico, idrologico e paesaggistico dell'area di intervento, un piano di sistemazione ambientale, da attuare in via normale parallelamente ai lavori di estrazione, che preveda il modellamento del terreno, la ricostruzione del manto vegetale, la piantumazione e la regolarizzazione del deflusso delle acque ed ogni altra opportuna sistemazione ambientale adeguata alle caratteristiche della zona; tale piano dovrà essere corredata da planimetria e sezioni quotate e da ogni altro elemento utile ad individuare nelle linee essenziali l'aspetto che il luogo verrà ad assumere in conseguenza dell'attività di coltivazione. Il tutto corredata da una planimetria in scala non inferiore a 1:2000;
- o) sistema di convogliamento delle acque affioranti e piovane;
- p) indicazione dei percorsi per l'intero territorio comunale degli automezzi di trasporto del materiale estratto;
- q) specificazione del tipo di recinzione che si intende adottare;
- r) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici Ambientali, Artistici e Storici, ai sensi della legge 29.6.1939 n°1497;
- s) nulla-osta dell'Ispettorato Forestale per la zona sottoposta a vincolo idrogeologico.
- t) autorizzazione da parte dell'Ispettorato Forestale per l'abbattimento di eventuali piccoli quantitativi di piante protette;
- u) approvazione o nulla-osta da parte del Genio Civile e dell'Assessorato Regionale dei LL.PP. ufficio tutela delle acque, nel caso in cui le opere di scavo possano interessare falde idriche o nel caso in cui le opere comportino modifiche di corsi d'acqua.

#### 25.2 - Norme di sicurezza:

- a) devono essere rispettate le seguenti distanze: 20 mt da strade vicinali e interpoderali, da sostegni o da cavi interrati di elettrodotti, di linee telefoniche che non siano ad uso esclusivo delle scavazioni predette; 30 mt da corsi d'acqua senza opere di difesa, dalle case sparse abitabili; 50 mt da strade di importanza intercomunale, da opere di difesa dei corsi di acqua, da sorgenti, acquedotti e relativi serbatoi e dal perimetro della zona urbana; le distanze si intendono misurate in senso orizzontale dal ciglio superiore dell'escavazione.

- b) la zona di scavo deve essere recintata con rete metallica di altezza minima H=1 m o con almeno 3 ordini di filo spinato posti ad una distanza minima di m.5 dal ciglio superiore dell'escavazione;
- c) la presenza della cava deve essere segnalata con cartelli indicatori di pericolo collocati lungo la recinzione.

## 25.3 -

Rilascio della concessione:

*Autorevole*

Gli elaborati di cui all'art.25.1 devono essere firmati da un tecnico responsabile del progetto. Dve essere nominato un Direttore dei Lavori responsabile per tutta la durata dei lavori. Entrambi i tecnici devono essere abilitati e iscritti ad albi professionali. La concessione potrà essere negata a giudizio della Commissione Edilizia quando l'area interessata riveste caratteristiche ambientali e paesaggistiche, o contiene emergenze particolari, tali da ritenersi rilevoli di non essere alterate. Salvo il caso suddetto l'apertura e la coltivazione di cave è soggetta alla seguente disciplina: Ai sensi dell'art. 10 della Legge 28.1.1977 concessione comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere sarà stabilita dal Consiglio Comunale in base ai relativi parametri regionali, preferibilmente imponendo agli interessati l'esecuzione diretta, per la parte che sia possibile, delle opere medesime:

I lavori devono essere condotti per fasi secondo profili predeterminati.

Mano a mano che i lavori vengono ultimati deve provvedersi ad eseguire tutte le opere necessarie al recupero ambientale ed alla sistemazione del terreno in senso produttivo o socialmente utile.

Il comune provvede direttamente a richiedere i prescritti pareri, ai competenti Assessori Regionali.

I gestori di cave esistenti sono tenuti a presentare, entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente disciplina, domanda di concessione corredata della stessa documentazione indicata per le nuove cave oltre che degli elaborati tecnici (planimetria, profili, fotografie, ecc.) atti a dimostrare nel modo più ampio possibile lo stato attuale della cava. Qualora decorso tale periodo i titolari di cava non abbiano provveduto alla presentazione di quanto richiesto dovranno cessare immediatamente l'attività e provvedere nei tre mesi successivi al rimodellamento e alla rivegetazione delle aree interessate dalla cava, dalle discariche e dai piazzali. Ove non provvedano direttamente entro il termine previsto, il Sindaco farà eseguire le opere necessarie a cura spese dell'esercente la cava.

L'autorizzazione ha carattere personale. Nel caso di trasferimento del diritto alla coltivazione del giacimento, l'avente causa otterrà dal Comune, dietro presentazione di

domanda, di subentrare nella titolarità dell'autorizzazione.

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

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

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA  
COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
E URBANISTICA

Roberto CERA arch.  
Giovanni FARÀ arch.  
Paolo RUSSO ing.  
Giovanni GUDELMONI ing.