

COMUNE DI TRATALIAS

**ADEGUAMENTO E VARIANTE DEL PROGRAMMA DI
FABBRICAZIONE AI SENSI DEL D.AE.E.L.L. N.2266/ U DEL
20.12.1983**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE 1^ : GENERALE

PREMESSA

La variante al vigente programma di fabbricazione del comune di Tratalias trae origine dall'esigenza espressa dall' amministrazione comunale, di adeguare lo strumento urbanistico vigente alle norme di cui al assessoriale E.E.L.L. finanze e urbanistica n°2262/ U del 20/12/1983.

Tale variante si attua nel rispetto della legge urbanistica generale n°1150 del 17.8.1942 e delle successive integrazioni e modifiche nonché delle leggi n° 765 del 6.8.67 e n° 1187 del 19.11.1968, ampliate dal decreto interministeriale n°1404 dell'1.4.1968 , della legge n° 10 del 28.1.1977 e della legge regionale n°17 del 19/05/1981.

La variante,infine,si riferisce allo studio esecutivo di completamento del nuovo centro abitato, del quale costituisce la componente urbanistica, relativamente alle scelte vocazionali del territorio ed alle indicazioni di destinazione d'uso di esso, oltre che ad alcune proposte per la viabilità.

Le norme di attuazione sono integrative di quelle del regolamento edilizio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Contenuto del P.d.F.

Secondo quanto prescritto all' art.7 della L.R. 19/5/1981 n°17, il programma di fabbricazione (P.d.F.) considera la totalità del territorio comunale ed indica :

- a) la rete delle principali vie di comunicazione;
- b) la suddivisione del territorio in zone omogenee come definite dall'art. 3 del decreto Ass. 20/12/83 n° 2266 / U
- c) i caratteri di zona da osservare nell'edificazione in termini di destinazione funzionale e di densità edilizia;
- d) i vincoli da osservare nell'edificazione in termini di condizioni di edificabilità e di standard edilizi conseguenti al decreto Ass. 20/12/83 n° 2266 / U
- e) la quantità di aree da destinare a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi in rapporto agli insediamenti previsti e la loro destinazione, tenuto conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature.

Art. 2 – Documenti del P.d.F.

Il P.d.F. Consta dei seguenti elaborati :

- relazione;
- corografia in scala 1: 25.000;
- planimetria in scala 1: 10.000 di tutto il territorio comunale, con l'indicazione delle principali infrastrutture e vie di comunicazione;
- n°2 planimetria in scala 1:2.000 e 1:1.000 con l'indicazione dell'azzonamento nel centro abitato e nei nuclei sparsi (“ medaus”)
- regolamento edilizio;
- norme di attuazione

Art 3. - Validità delle presenti norme

Le presenti norme tecniche costituiscono parte integrante del programma di fabbricazione e relativo regolamento edilizio; sono redatte in conformità a quanto stabilito dalla L.R. N° 17 19/05/1981 e dal Dec. Ass. n° 2266/ U del 20/12/1983 ai sensi del quale -in funzione della popolazione prevista- il comune di Tratalias è considerato di III classe.

Pertanto la dotazione minima di assicurare per gli “standard urbanistici (spazi pubblici , verde pubblici e parcheggi) è di 12 mq ad abitante insediabile , oltre agli spazi da destinare alle sedi varie .

Art 4. - Azzonamento dell ' territorio

Sono considerate zone territoriali omogenee , ai sensi e per gli effetti dell' art.17 della legge 6/8/1967 n° 765 :

ZONA A - Vecchio centro.

Quella parte del territorio interessata da insediamenti che rivestono carattere storico , artistico , di particolare pregio ambientale e tradizionale , comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche , dell'agglomerato stesso.

ZONA B - Completamento Residenziale

Sottozona B1

Riguarda quelle porzioni di territorio interessate dai Medaus, nuclei residenziali sparsi sul territorio del comune.

Sottozona B2

Riguarda quella parte di territorio, nel nuovo centro abitato interessata da interventi edilizi a tessuto urbano già definito, sia per quanto riguarda la residenza che le opere di urbanizzazione

ZONA C - Espansione residenziale

Sottozona C1

Interessa quella parte di territorio comprendente i vecchi piani di lottizzazione e piani di zona già approvati, per i quali l'edificazione è in atto ed in via di ultimazione .

Sottozona C2

Interessa quella parte di territorio destinate al completamento della ricostruzione del nuovo centro abitato di Tratalias.

Sottozona C3

Riguarda quelle parti di territorio destinate a futuri piani di lottizzazione su terreni privati

ZONA D - Industrie e Artigianali

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

ZONA E - Agricole

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONA F – Turistiche

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONA G - Attrezzature di interesse generale

Le parti del territorio destinate ad edifici,attrezzature ed impianti di interesse generale quali l'istruzione secondaria superiore,musei,parchi comunali,impianti sportivi comunali,ospedali,scali ferroviari,depuratori,mattatoi,impianti di potabilizzazione,impianti per la produzione di prodotti alimentari in genere.

ZONA H - Salvaguardi paesaggistica

Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che non rivestono un particolare pregio naturalistico,geomorfologico, speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia attorno ai comuni,fasce lungo le strade statali,provinciali e comunali,etc.

Art 5. - Attuazione del P.d.F.

Il P.d.F. Verrà attuato attraverso:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.) ai sensi degli articoli 13 e seguenti della legge 17/8/42 numero 1150, nei quali – limitatamente alle zone A- potranno non essere reperite le aree per spazi pubblici di cui all'art. 6 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/ U;
- b) Piani di zona su aree da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P) ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71;
- c) Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P) su aree da destinare ad attività industriali ed artigianali, ai sensi dell'art . 27 della Legge 22/10/71 n° 865;
- d) Piani di Lottizzazione convenzionati (P.d.L) redatti ai sensi e nelle forme di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n° 1150, modificato ed integrato dall ' art 8 della legge 6/8/67 n° 765

Art 6- Condizioni essenziali di edificabilità

Come indicato al quinto capoverso dell'art. 10 della legge 6/8/67 n° 765, la concessione edilizia sarà subordinata al verificarsi di una delle condizioni seguenti :

1) Esistenza delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle opere viarie ed igieniche e precisamente :

a) le strade veicolari che hanno lo scopo di dare conveniente accesso agli edifici e di garantire, per l'ampiezza della sede stradale e l'entità dell'arredamento degli edifici, la possibilità di immissione del traffico;

b) l'insieme delle opere che consentono la raccolta e lo scarico delle acque bianche e nere compresi gli impianti di depurazione delle medesime, con l'esclusione di impianti di fosse settiche e di pozzi perdenti;

c) la rete idrica con esclusione di pozzi;

d) la rete di distribuzione elettrica e di illuminazione pubblica;

2) Esistenza di programmi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune nel successivo triennio che contemplino almeno tutte le opere di cui al punto precedente.

3) Impegno dei privati di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione

che dovrà essere assunto per atto pubblico – trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari- e non potrà essere modificato e revocato senza l'adesione esplicita del comune.

L'impegno dovrà essere garantito mediante fidejussione bancaria di entità pari al costo presumibile delle opere di urbanizzazione primaria in oggetto.

L'esecuzione delle opere, completa ed a perfetta regola d'arte, dovrà risultare in sede di rilascio del certificato di abitabilità e ne costituirà condizione inderogabile.

La dichiarazione del Comune attestante tale circostanza costituirà la condizione per la cessazione delle garanzie previste.

Art. 7 – Densità edilizia

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie territoriale o fondiaria.

Detti indici sono stabiliti, per le varie zone del territorio comunale, negli articoli seguenti.

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità viene computato tutto il volume compreso tra il piano sistemato dal terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio (esclusi eventuali vespai o riempimenti) sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia una pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% e di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35% al volume, computato secondo le modalità precedentemente indicate, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato od interrato i cui vani, purchè di altezza non superiore a metri 2.50, non partecipano – per la parte fuori terra – al computo del volume come sopra determinato solo se destinati a cantine, locali caldaie, depositi, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

La superficie coperta del piano seminterrato od interrato deve essere contenuta entro la sagoma del fabbricato.

Art 8. - Destinazioni d'uso delle aree

Le aree appartenenti alle zone A, B, e C devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni; vi sono consentiti;

- negozi, pubblici esercizi e botteghe artigiane;
- studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati;
- magazzini (con esclusione di capannoni) depositi e simili;
- laboratori non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro;
- attrezzature per il tempo libero, la cultura , lo spettacolo.

Mente sono tassativamente esclusi:

- macelli;
- stalle e scuderie;
- tutte le attività che, a giudizio del Comune, sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le aree appartenenti alle zone D devono essere destinate a edifici per la piccola industria, per l'artigianato, per magazzini, depositi commerciali, silos , fabbricati di servizio e simili.

Sono escluse le industrie e le attività che, a giudizio del Comune, dovessero , per qualsiasi motivo, recar molestia o pregiudizio alle zone circostanti.

Art 9. - ZONA A- Vecchio centro

Interessa parte del territorio occupato dal vecchio aggregato urbano.

Per tale zona, comprendente la monumentale chiesa di Santa Maria di Monserrato ed alcuni edifici aventi un carattere storico d'ambiente di particolare valore, si ritiene necessaria una ristrutturazione urbanistica globale.

Tale intervento di recupero sarà subordinato alla formazione di apposito piano particolareggiato (P.P.). Nel frattempo possono essere autorizzate, previa presentazione di apposita documentazione al Sindaco, le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art 10. - ZONA B – Completamento dell'abitato

Sottozona B1

Interessa, come detto, le porzioni di territorio interessate dai Medaus: Tracasi, Medau Mannu, Medadeddu, Medau Cuccu, Medau Cisella, Medau Is Lais, Medau Coremò, limitatamente al perimetro indicato nella tavola grafica n 4°.

Sottozona B2

Interessa il primo settore del nuovo centro urbano, definito negli allineamenti stradali, nel quale l'edilizia ha abbandonato i caratteri storico tradizionali per assumere quelli di tipico impianto urbano.

Per tali porzioni di territorio, che potranno essere interessate in futuro da interventi di ristrutturazione su edifici esistenti, o da interventi di nuova costruzione, si prescrivono le seguenti norme :

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq (sottozona B1)
1,50 mc/mq (sottozona B2)
- Indice di copertura non superiore a 0.50 mq/mq;

-Altezza massima : media circostante con massimo di 7.50 metri condizionata dal distacco esistente e realizzabile tra gli edifici;

-Numero massimo di piani: 2 fuori terra;

-Distacco tra gli edifici: minimo assoluto mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è possibile conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;

-Distacco dei confini:0,5 volte l'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di mt. 5; è consentito tuttavia costruire in aderenza;

-Superficie minima di lotto: mq 300 per case a schiera

mq 400 per case isolate

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto in funzione della sistemazione della zona, ma possono essere adiacenti al confine del lotto.

Per quanto riguarda la superficie da destinarsi a parcheggio è da considerarsi,oltre alla quantità derivante dal numero di abitanti insediabili, la quantità aggiuntiva da 1 mq ogni

20 mc di costruzione come prescritto dall'art. 18 della Legge n° 765 6.8.1967.

Nelle zone parzialmente edificate in cui la sede viaria di accesso ai lotti è stata individuata dallo strumento urbanistico, ma non ancora acquisita al patrimonio comunale, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale la realizzazione delle indispensabili infrastrutture quali la rete idrica, elettrica, fognaria etc. i proprietari dei terreni in cui tali opere saranno realizzate devono consentire tali interventi anche quando non siano ancora definite le pratiche di esproprio.

La ripartizione degli oneri relativi alla cessione delle aree interessate alla viabilità sarà oggetto di accordo tra i proprietari frontisti e sarà, di norma, proporzionale alla cubatura realizzata o realizzabile nei lotti interessati.

Art. 11 - ZONA C – SOTTOZONA C1 - Espansione residenziale già impegnata

Tale zona comprende le aree interessate a vecchi piani di lottizzazione e piani di zona già approvati. Pertanto, una volta completati gli interventi, rimarrà congelata senza nessuna possibilità di aumenti di volumi, oltre

l'indice fondiario esistente , ma solo di interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 12 – ZONA C – Sottozona C2- Nuova zona di espansione in terreni di proprietà comunale

É destinata ad accogliere le abitazioni che sono necessarie per completare il trasferimento della popolazione di Tratalias nel nuovo centro.

L'edificazione è esclusivamente disciplinata dal piano di lottizzazione di iniziativa comunale esteso all'interno comparto.

L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare i mc. 0.80 per mq. .

Le tipologie edilizie, adottate con la formazione del piano di lottizzazione, sono da considerarsi vincolanti come schema di abitazione originario, per il quale è previsto la possibilità di ampliamento nel rispetto dei commi seguenti:

-Indice di fabbricabilità fondiario massimo:2 mc/mq

-Indice di copertura: non superiore a 0.5 mq/mq

-Altezza massima: 7.50 m

-Numero massimo di piani:2 fuori terra

-Distacco tra gli edifici: minimo m.8 tra pareti finestrate

-Distacco dai confini: m. 4;è consentito tuttavia costruire in aderenza

-Superficie minima del lotto: la superficie approvata nella lottizzazione

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto in funzione della sistemazione della zona; non possono essere adiacenti al confine del lotto.

Per quanto riguarda la superficie da destinarsi a parcheggio è da considerarsi , oltre alla quantità derivante dal numero di abitanti insediabili, la quantità aggiuntiva di 1 mq ogni 20 cm. di costruzione come prescritto dall'art. 18 della legge n°765 del 6/8/1967.

Art. 13 – ZONA C- SOTTOZONA C3 -Nuova zona di espansione su terreni

privati

L'edificazione sarà esclusivamente disciplinata dalla formazione di piani di lottizzazione convenzionata che potranno essere presi in esame dal Comune , nel rispetto di un piano pluriennale d'intervento, solo dopo la saturazione

della sottozona C2 di interesse comunale.

L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0.80 mc/mq.

É prescritta un'altezza massima di 7 ml ed un numero massimo di piani pari a due; rapporto di copertura massimo 1/3.

É prescritta una distanza minima dai confini di 4 mt. , una distanza minima tra pareti finestrate di 8 metri.

Lo strumento urbanistico dovrà assicurare , per ogni abitante da insediare, la dotazione minima di 12,00 mq per spazi pubblici riservati alle attività collettive, istruzione , verde pubblico e parcheggi , con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, così ripartiti:

a) aree per istruzione	4.00 mq
b) aree per attrezzature di interesse comune	2.00 mq
c) aree per verde pubblico attrezzato	5.00 mq
d) aree per parcheggi	<u>1.00 mq</u>
	12.00 mq

Il comparto minimo da lottizzare è di mq 10.000

Il lotto minimo sarà da 300 mq.

Il piano di di lottizzazione dovrà garantire aree per la sosta privata nella misura minima di 1 mq/20 mc di costruzione.

Art. 14 – ZONA D – Artigianale

In esse potranno essere ubicati gli impianti produttivi (piccole industrie, insediamenti di carattere commerciale) strutture di supporto all'attività agricola che incoraggiati potrebbero consentire uno sbocco occupativo agli abitanti di Tratalias, o comunque l'eliminazione di attività moleste all'interno delle zone residenziali. Per motivi legati alla disponibilità delle aree nel tempo e alla loro possibile urbanizzazione, la zona D viene suddivisa in due sotto zone, indicate con D' D".

In tale zona l'edificazione potrà avvenire attraverso piani di lottizzazione convenzionata o piani di iniziativa comunale per superfici non inferiori ad un ettaro.

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare i 3 metri cubi per metro quadro.

Dell'intera superficie interessata soltanto il 75% potrà essere utilizzato per lotti industriali mentre il restante 25% dovrà essere ripartito per il 15% per la viabilità e per il restante 10% per verde pubblico, servizi e sosta.

Nella zona è vietato costruire edifici di abitazione, ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia,

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori a metri 6,00.

Il rapporto di copertura non può essere maggiore di 1/3.

La superficie minima del lotto deve essere di 1.000 mq. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, compresi nella zona D a cento mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta quelli di cui all'art. 18 della Legge 765).

E' obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D.M. 1/4/1968 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale.

Art. 15 - ZONA E - Agricola

Tale parte del territorio è caratterizzata, per quanto riguarda la pianura, da terreni di notevolissime caratteristiche agricole e suscettibili di interventi specializzati data la loro inclusione nei distretti irrigui di competenza del Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis. D'altro canto la vicinanza degli stessi terreni al Centro abitato e la presenza dei "Medaus" rende improbabile e controproducente la realizzazione di residenze stabili nel fondo.

Per i terreni in collina, caratterizzati da maggiore povertà strutturale e da nessuna coltura specifica, è ugualmente improbabile l'insediamento stabile per la conduzione del fondo.

Di conseguenza l'edificazione agricola di tipo residenziale stabile è possibile e consigliata nelle aree contermini ai "Medaus" a tal fine individuate, secondo la normativa specifica della sotto zona E1, mentre risulta normalmente non ammessa, se non previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, nelle altre parti del territorio, la costruzione di strutture residenziali non strettamente connesse con l'attività agricola, né di attrezzature, impianti privati o impianti pubblici di carattere diverso da quello agricolo.

Art. 16 – Sottozona E1 – Agricola irrigua

Sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati per l'abitazione del personale addetto alla conduzione dell'azienda.

Per queste ultime, se all'esterno dei "Medaus", è necessaria la deliberazione del Consiglio Comunale.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare l'accesso al lotto interessato, mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a mt.5, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Nei lotti è consentita l'edificazione di edifici ad uso abitazione degli addetti, di edifici speciali di interesse agricolo per i quali si prescrivono rispettivamente le seguenti norme:

a) per l'edificazione di fabbricati ad uso abitazione:

1- l'indice di fabbricabilità, riferito al lotto di pertinenza non deve superare il valore massimo di 0,02mc/mq;

2- superficie minima del lotto mq 10.000,

E' ammessa la possibilità di deroga da parte del Consiglio Comunale alla superficie minima di lotto sopra citata solo nel caso di interventi edificatori proposti da coltivatori diretti in proprietà aziendali composte da particelle frazionate in appezzamenti sparsi, ma ubicati nella stessa località, e che

abbiano comunque una superficie complessiva non inferiore a 3 Ha.

In tal caso possono partecipare al computo della superficie minima di lotto di 10.000 mq più appezzamenti distinti, che risulteranno pertanto vincolati alla cubatura realizzata in uno di essi;

3- l'altezza degli edifici, misurata dalla linea di gronda, non può superare il valore massimo di mt. 7,00 ;

4 - i fabbricati dovranno distare dai confini del lotto non meno di mt. 6 mentre dal filo delle strade pubbliche del territorio non meno di mt. 30,00 (D.N. N° 1404 del 1° Aprile 1968).

5- la distanza tra gli edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a metri 6,00 fermo restando il distacco di mt. 10,00 qualora le pareti degli edifici residenziali siano finestrate.

b) Per l'edificazione di fabbricati od impianti agricoli o zootecnici

1- il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non deve superare il valore massimo di 1/5;

2- l'altezza degli edifici sarà libera compatibilmente con le tipologie speciali per l'agricoltura,

Quando per tali opere si superi l'indice di 0,1 mc/mq è necessario il parere conforme degli organi Tecnici regionali competenti in materia urbanistica e di agricoltura.

Ove si intendesse superare i 3.000 mc di volume, 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 altre specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati competenti in materia di Agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia.

c) In tale zona e comunque ad una distanza non minore di metri 1.000 dal perimetro urbano sono ammessi punti di ristoro, insediamenti ed attrezzature particolari che, per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone, che saranno di volta in volta autorizzate con delibera del Consiglio Comunale. Per tali insediamenti è prescritto un indice di fabbricabilità di 0,1 mc per mq che può essere incrementato fino a 0,5 mc/mq previo Nulla Osta dell'Assessorato

Regionale competente in materia urbanistica.

Per gli impianti di interesse pubblico previsti dal D.P.G.R. n° 9743 dell'1.8.1977

l'indice può essere elevato 1 mc/mq.

Art. 17- ZONA E SOTTOZONA E2 -Agricoltura collinare

Il P.d.F. definisce l'estensione dell'area agricola collinare e di salvaguardia dell'ecologia vegetale e all'interno della quale qualsiasi intervento inteso a modificare lo stato dei luoghi deve essere previsto nell'ambito di un piano da predisporre in accordo con gli organi compartimentali delle foreste e la Soprintendenza ai monumenti.

Fino alla formazione di detti piani esecutivi sono ammesse soltanto piccole costruzioni facilmente rimovibili a carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli, con esclusione assoluta di case per abitazione, regolamentate con apposita convenzione che impegni i proprietari per l'eventuale rimozione al fine di riportare i luoghi al primitivo stato.

I.f.t = 0,001 mc/mq

H max = 3,50 mc/mq

Piani di Bonifica e di Rimboschimento.

Nelle aree agricole possono inserirsi piani di trasformazione agraria e di rimboschimento ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia.

Art. 18 - ZONA E Sottozona -E 3

In tale zona, individuata graficamente nella tavola n° 3 in scala 1:2000 e ubicata entro l'attuale area di sedime del vecchio centro urbano destinato, per dichiarata inabitabilità, alla demolizione, non sarà possibile in modo assoluto la realizzazione di strutture per residenza, anche precaria, di addetti all'agricoltura, ma solo di tipologie speciali per la produzione, conservazione e trattamento di prodotti agricoli . Per tali realizzazioni vale quanto stabilito al capoverso b), commi 1) e 2) del precedente articolo 16 (sottozona E1 agricola interna) di cui alle presenti Norme di attuazione.

Art. 18 - ZONA F – Turistica

In tali zone ricadono quelle parti del territorio situate ai margini dell'invaso di Monti Pranu nelle quali potranno essere attuati, ad opera del Comune, di Enti Pubblici, d' imprenditori privati, interventi per la realizzazione di attrezzature di interesse turistico per il godimento delle bellezze naturali del luogo e per l' eventuale sviluppo di attività sportive e ricreative (pesca,attività nautiche nell'invaso ecc.) .

Per ciò che riguarda la normativa per l'utilizzazione delle zone F si rimanda allo studio di disciplina che sarà lo obbligatorio completamento del Piano di Fabbricazione.

Art. 20 - ZONA - G Attrezzature di interesse generale

La zona G è destinata ad impianti sportivi e ricreativi di interesse generale: comprende un'area destinata a campi da gioco e campi sportivi, coperti o scoperti, ai relativi servizi, alle attrezzature collaterali (circoli, chioschi, bar, etc.).

L'utilizzazione dell'area è subordinata all'approvazione, parte del Consiglio Comunale, del progetto di sistemazione esteso all'intera zona.

Art. 21 - ZONA H

a) SOTTOZONA H1 - Fascia di rispetto

In tali Zone è assolutamente vietata ogni costruzione, le aree vincolate conseguono dal D.M. 1/4/68 relativo alle distanze minime a protezione del nostro stradale ed alle disposizioni di cui al D.P.G.R. 9743-271.

b) SOTTOZONA H2 - Rispetto cimiteriale

Per un raggio di 50 metri all'interno del Cimitero è vietata qualunque edificazione. Tale distanza è quella che suo tempo era stata approvata per il precedente programma di fabbricazione.

c) SOTTOZONA H3 - Vincolo archeologico

Per un raggio di 200 metri all'intorno di qualunque emergenza la Sovrintendenza ritenga meritevole di interesse archeologico è prescritto l'assoluto divieto per l'edificazione.

d) SOTTOZONA H4 - Vincolo paesaggistico

Per tale zona che per la sua amenità e bellezza si ritiene meritevole di tutela, è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq.

Art. 22- Aree per attrezzature (S) Aree per l'istruzione (S1)

Sono destinate ad asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo.

L'edificazione è disciplinata dal D.I. 21/3/70 e dal D. M. 18.12.75 modificato dal D.M. 13.9.77.

Aree per attrezzature d'interesse comune (S2).

Sono destinate a Centri religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativa, per pubblici servizi (P.T., protezione civile, etc.) ed altre.

Aree per il verde pubblico (S3)

Sono destinate a spazi pubblici attrezzati a parco

o per il gioco e lo sport.

Nelle aree a verde attrezzato devono essere previste alberature di nuovo impianto, tramite un accurato studio di progettazione esecutiva, onde ottenere la massima fruibilità delle aree stesse.

E' vietato qualsiasi tipo di edificazione.

Aree per parcheggi pubblici (S4)

Devono essere oggetto di accurata progettazione esecutiva, onde ottenere la massima funzionalità ed agibilità.

Deve essere prevista almeno una pianta di alto fusto per 100 mq di parcheggio.

Art. 23 - Individuazione delle zone

Le zone territoriali omogenee di cui agli articoli precedenti, sono individuate nelle planimetrie allegate con la simbologia seguente:

ZONE	Indice Fabbricabilità Territoriale mc/mq	Indice Fabbricabilità Fondario mc/mq	STANDARDS				Altezza massima ml	Distacchi minimi dai confini ml	Distacchi minimi dai fabbricati ml	Distacchi minimi dalle strade ml	Rapporto coper- tura mq/mq	Aree parcheggio privati mq	Lotto minimo mq	Comparto minimo di lottizzazione mq
			Istruzione	Attrezzature col- lettive	Verde pubblico	Parcheggi								
A Vecchio Centro														
B1 Completam. Rur.														
B2 Completam. Res.														
G1 Espansione sa- tura														
C2 Espansione in terreni comu- nali	0.80	2.00	4.00	2.00	5.00	1.00	7.50	4.00	8.00	4.00	1/2	1/20	come da	Intero comparto
C3 Espansione ter- reni privati	0.80	-	4.00	2.00	5.00	1.00	7.00	4.00	8.00	4.00	1/3	1/20	300	10.000
D Artigianale	-	3.00		10%			come da P.U.	6.00	come da P.U.	come da P.U.	1/3	-	1000	10.000
E Agricola	0.02	-	-	-	-	-	6.50	-	-	-	-	-	-	-
F Turistica														
G Impianti sportivi														
H4 Salvaguardia	0.001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Come da Piano Particolareggiato

Come da progetto Generale

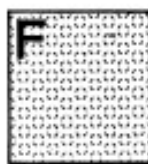
Come da Piani di Zona approvati

Come da Studiò di Disciplina

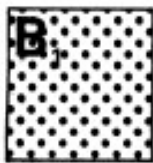
Come da Progetto di Sistemazione esteso all'intera zona



VECCHIO CENTRO



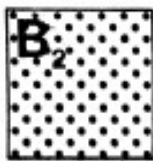
TURISTICA



COMPLETAMENTO
EDIFICAZIONE RURALE



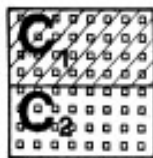
SERVIZI GENERALI



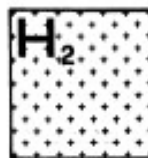
COMPLETAMENTO
RESIDENZIALE SATURATO



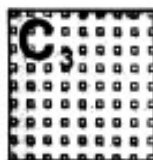
FASCE DI RISPETTO



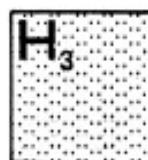
ESPANSIONE RESIDENZIALE
SU TERRENI COMUNALI



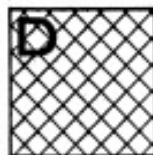
RISPETTO CIMITERIALE



ESPANSIONE RESIDENZIALE
SU TERRENI PRIVATI



RISPETTO ARCHEOLOGICO



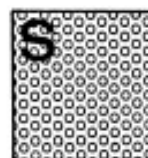
ARTIGIANALE



RISPETTO IDROGEOLOGICO



AGRICOLA IRRIGUA



STANDARDS URBANISTICI



AGRICOLA COLLINARE



DEMOLIZIONI PREVISTE



AGRICOLA

