

## **NORME URBANISTICHE**

ART. 1 – Contenuto del PUC.....	2
ART. 2 – Elementi costitutivi e competenze del piano.....	2
ART. 3 – Operatività del piano – legislazione.....	3
ART. 4 – Oneri a carico dei privati e convenzioni.....	4
ART. 5 – Comparti edificatori – consorzi volontari.....	5
ART. 6 – Norme per le lottizzazioni.....	5
ART. 7 – Indici e parametri – definizioni.....	6
ART. 8 - Poteri di deroga.....	11
ART. 9 - Destinazioni d’uso.....	11
ART. 10 - Classificazione degli interventi.....	11
ART. 11 - Zone territoriali omogenee.....	12
ART. 12 - Zona A – Nucleo storico.....	13
ART. 13 - Zona B - Completamento.....	13
ART. 14 - Prescrizioni progettuali per le zone B1.1 di particolare pregio.....	17
ART. 15 - Negozi e botteghe artigiane in zona B1.1 di particolare pregio.....	17
ART. 16 - Zone C – Espansione residenziale.....	18
ART. 17 - Zona D - Industriali, artigianali e commerciali.....	18
ART. 18 - Zona E - Agricola .....	19
ART. 18.1 - Agriturismo e turismo rurale.....	20
ART. 18.2 - Punti di ristoro.....	21
ART. 18.3 - Frazionamenti e accorpamenti.....	21
ART. 18.4 - Restauro e ampliamento in zone E ed H.....	21
ART. 18.5 - Annessi rustici e altri insediamenti produttivi.....	22
ART. 18.6 - Smaltimento dei reflui.....	22
ART. 18.7 - Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale.....	23
ART. 18.8 - Criteri di esclusione dall’edificazione.....	23
ART. 18.9 - Ambiti E1-E2.....	23
ART. 18.10 - Ambiti E2.1, E2.2 - Il paesaggio agrario collinare.....	24
ART. 18.11 - Ambito E5.....	24
ART. 19 - Zona F - Turistica .....	25
ART. 20 - Zona G - Servizi generali.....	26
ART. 21 - Zone Omogenee “H” .....	27
ART. 22 - Zona S - Spazi pubblici, attrezzature sociali e verde.....	29
ART. 23 - Verde privato.....	30
ART. 24 - Strade di zona, nuovi e fili fissi.....	30
ART. 25 - Attività di cava.....	30
ART. 26 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale.....	30

## **ART. 1 – Contenuto del PUC**

Il Piano Urbanistico Comunale, di seguito indicato PUC, redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni, costituisce il primo strumento di pianificazione generale del Comune di Seulo assimilato al livello del P.R.G. ex L.1150/42.

Il PUC definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico, il recupero e la riqualificazione ambientale ed urbana di tutto il territorio del Comune di Seulo; fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

Il PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato, ma si basa su previsioni a proiezione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del PUC, le presenti norme prevalgono su quanto previsto negli elaborati grafici.

## **ART. 2 – Elementi costitutivi e competenze del piano**

Il Piano Urbanistico Comunale è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
  
- Norme tecniche di attuazione tav. A
  
- Programma di fabbricazione vigente tav. B
  
- Zonizzazione area urbana: ambito est tav. 1
  
- Zonizzazione area urbana: ambito ovest tav. 2
  
- Zonizzazione area extraurbana tav. 3
  
- Verifica delle zone B tav. 4
  
- Modello Pedologico tav. 5
  
- Modello idrografico e dei bacini imbriferi tav. 6
  
- Modello Geomorfologico tav. 7

- Legenda -Modello Geomorfologico-	tav. 8a	
- Modello Idrogeologico		tav. 8b
- Modello Geolitologico		tav. 9
- Modello del manto vegetale		tav. 10
- Legenda -Modello del manto vegetale-	tav. 11a	
- Uso agricolo del suolo	tav. 11b	
- Geografia storica		tav. 12
- Rete infrastrutturale		tav. 13
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico		tav. 14
- Schemi e forme tipologiche tradizionali	tav. 15	
	all. A	

### **ART. 3 – Operatività del piano – legislazione**

Il PUC diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali e urbani;
- 2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) Piani esecutivi di settore territoriale;
- 4) Piani particolareggiati;
- 5) Piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate di iniziative privata e pubblica;
- 6) Concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 7) Accordo di Programma;

Il PUC. si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna, ed in particolare dalle "Direttive per le zone agricole"( D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45) e secondo i contenuti delle seguenti leggi:

- L. 1.6.1939 n.1089
- L. 29.6.1939 n.1497
- L. 18.4.1962 n.167
- L. 22.10.71 n.865
- L. 28.1.1977 n.10
- L. 5.8.1978 n. 457
- L. 28.2.1985 n.47
- L. 8.8.1985 n.43
- L.R. 11.10.1985 n.23
- L.R. 1.7.1991 n.20
- L.R. 22.6.1992 n.11
- L.R. 29.12.1992 n.22
- L.R. 7.5.1993 n. 23

Nell'ambito del PUC. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini della applicazione del D.A. EE. LL. F.U. n°. 2266/U il Comune di Seulo appartiene alla IV classe .

#### **ART. 4 – Oneri a carico dei privati e convenzioni**

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone B di completamento incluse nel PUC., devono cedere al Comune le aree per la viabilità e l'urbanizzazione primaria secondo le indicazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di attuazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Quando si constatino fondate perplessità sull'esistenza ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ai lotti, reti tecnologiche etc.) è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili la realizzazione ed il completamento delle stesse opere a scomputo degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia, nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Devono inoltre cedere le aree per gli standards urbanistici di cui al D.A. EE. LL. F.U. n. 2266/U del 20.12.1983 in base alle quote di pertinenza e secondo le individuazioni contenute nella cartografia di Piano e nelle norme di zona a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

La cessione di tale aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione preordinata al rilascio della Concessione Edilizia, nella quale dovrà essere convenuto lo scomputo del costo di acquisizione delle aree cedute, determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari di immobili che si trovassero nella impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione di cui sopra, perché non di loro proprietà, devono corrispondere al Comune gli oneri previsti dalla L. n° 10 del 28.1.1977.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario, per l'attuazione del PUC è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

#### **ART. 5 – Comparti edificatori – consorzi volontari**

Nell'ambito del PUC. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione.

Il consorzio, costituito nei termini di legge, (art.23 della L. 1150 del 18/8/1942) predispone il piano quadro degli interventi le cui conclusioni nel rispetto del PUC devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Il piano di consorzio volontario deve:

- tenere conto delle scelte di localizzazione consigliate nel PUC;
- indicare l'azonamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona;
- definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
- definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di deflusso e di depurazione;
- rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
- descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni ai sensi della L. n. 765 6.8.1967.

#### **ART. 6 – Norme per le lottizzazioni**

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, che deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;
- uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso all'area di minimo intervento prevista dalle norme o dalla cartografia piano. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari (art.3 L.R. n. 20 del 1.7.1991);
- prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della L. n.10/77, nonché la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria;

- inquadarsi nelle previsioni PUC senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
- essere approvati, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 e secondo i contenuti previsti dalla L. 17.8.1942 n. 1150, L. 18.4.1962 n. 167 e L. 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni (art.21 L.R. 45/89);
- essere approvati, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 e secondo i contenuti previsti dalla L. 17.8.1942 n. 1150, L. 18.4.1962 n. 167 e L. 22.10.1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni. (art.21 L. R. 45/89);

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

1. relazione illustrativa – calcoli degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
2. stralcio del PUC riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetria);
3. planimetria:
  - a) studio urbanistico
  - b) piano quotato ante e post sistemazione
  - c) piano catastale
4. norme di attuazione integrative a quelle del PUC;
5. tipologie edilizie;
6. progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
7. facsimile di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzatori di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del comitato di controllo degli enti locali.

## **ART. 7 – Indici e parametri – definizioni**

### **1) Ambito d'intervento**

E' un "territorio" nel quale l'attuazione del PUC richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente

### **2) Superficie territoriale**

E' la superficie totale di un "ambito di intervento" interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrate) dal PUC che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature a manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;

- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano –secondo il PUC- di pertinenza degli edifici.

### 3) Superficie fondiaria

E' la porzione di superficie territoriale avente un azionamento omogeneo, riservato agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC e le aree per l'urbanizzazione primaria.

### 4) Superficie di urbanizzazione

– *Primaria*: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- strade pedonali e veicolari di accesso agli edifici;
- spazi di sosta e di parcheggio e i relativi spazi di manovra privati, anche se di uso pubblico;
- reti, fognaria, idrica di distribuzione, dell'energia elettrica, del gas, del metano e del telefono;
- rete di illuminazione;
- spazi di verde attrezzato privato e condominiale, anche se di uso pubblico.

– *Secondaria*: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona e dell'abitato e cioè:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola dell'obbligo e media;
- attrezzature generali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive;
- spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato e sportivo;
- aree per gli impianti tecnologici;
- nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni;
- aree ed edifici per la sosta di quartiere;

### 5) Superficie (minima) di intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal PUC o definita parametricamente dalle presenti norme. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed –in zona A- anche per gli interventi di recupero e/o di ristrutturazione.

Ove non diversamente specificato, nella cartografia la superficie di intervento è quella circoscritta dalla viabilità di piano o da aree di diversa destinazione.

### 6) Area edificabile

E' l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera invece la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità di intervento" e segnano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di PUC o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura", purché l'If che viene a realizzarsi non superi del 30% quello consentito dal PUC.

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e s'intenda aumentarla sino alla saturazione.

#### 7) Lotto minimo e lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano attuativo; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

#### 8) Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione –su un piano orizzontale– delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline.

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso se la sporgenza non supera 2.00; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrato purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

#### 9) Indice di copertura

E' la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ad area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

10) Indice di utilizzazione

Rappresenta dal rapporto fra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto.

11) Indice volumetrico

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata espressa in mq.

Esso può essere:

- fondiario -**If**- definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;
  - territoriale -**It**- definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.
- In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

12) Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo all'intradosso e con pendenza maggiore del 35%, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto. Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio della concessione.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

I volumi comunque sono calcolati come dagli schemi grafici riportati nella Circolare dell'Assessore agli Enti Locali Finanza e Urbanistica, del 20.03.1978 n. 2-A (Buras n.22 18.05.1978).

13) Attrezzature e servizi

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

14) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono definite nel PUC una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

15) Numeri di piani

S'intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, se abitabile.

16) Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, compresi entro 1.20 m.

I distacchi variano da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici non si applicano anche a le pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

Comunque tale distanza non dovrà essere inferiore ai due metri salvo casi eccezionali da sottoporre alla decisione del Consiglio Comunale.

17) Distacco dal confine di lotto

E' la distanza fra la proiezione dal fabbricato, misurata come al precedente punto 10, e la linea di confine del lotto. E' variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

18) Accessori

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori non è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile così come la distanza dall'edificio principale.

La superficie non viene calcolata ai fini della superficie massima copribile.

19) Lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

20) Cortili chiusi

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:

- a) ampio cortile; si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra e superiore alla misura stabilita dal D.A.E.L.F.U. n. 2266/U del 20.13.1983;
- b) patio; si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 8.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 7.00;
- c) cortile; si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è uguale a m.8.00 e la cui superficie è maggiore o uguale a  $\frac{1}{6}$  di quella delle pareti che la circondano;
- d) chiostrina; si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuto con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m. 2.00; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

21) Larghezza stradale

S'intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

22) Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un Piano Attuativo.

### 23) Arretramento

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza dell'asse stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o di copertura consentiti.

### **ART. 8 - Poteri di deroga**

L'amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del PUC e su quelle del Regolamento Edilizio limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con osservanza dell'art.3 della legge n. 1357 del 21.12.1955. La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

### **ART. 9 - Destinazioni d'uso**

Le zone residenziali A e B sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purché non molesti;
- autorimesse pubbliche o private;

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti. (L. 426/1971 ).

### **ART. 10 - Classificazione degli interventi**

Si riporta di seguito la classificazione delle tipologie degli interventi di recupero, trasformazione del patrimonio edilizio esistente, coerentemente con l'art. 31 della legge n. 457 del 1978, e degli interventi di nuova costruzione, secondo i consolidati orientamenti della giurisprudenza, tenendo conto, altresì, dell'evoluzione tecnologica intervenuta in campo edilizio.

Le definizioni degli interventi sono riportate al TITOLO IV CAPO 1° del Regolamento Edilizio.2

	IN1	Manutenzione ordinaria
	IN2	Manutenzione straordinaria
	IN3.1	Restauro
IN3.2	Risanamento conservativo	
	IN4	Ristrutturazione edilizia
	IN5	Ricostruzione edilizia
	IN6	Sopraelevazione

IN7  
IN8  
IN9

Ampliamento  
Nuova edificazione  
Demolizione

### **ART. 11 - Zone territoriali omogenee**

Il PUC suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del D. Ass. Enti Locali, Finanze, Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983.

#### 1) Zona omogenea A - Nucleo storico.

Costituisce ambito territoriale in cui è previsto il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'Art. 19, comma 1.h della L.R. 22.12.89 n.45.

La zona è suddivisa nelle sottozone A1, A2, A3

#### 2) Zona omogenea B - Completamento residenziale.

E' la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.

La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B1.1, B2

#### 3) Zona C - Espansione residenziale.

E' la parte del territorio per i nuovi insediamenti edificatori in cui le urbanizzazioni siano già avviate o siano ancora da avviare.

#### 4) Zona D - Industriali, artigianali e commerciali.

E' la parte del territorio destinata ad insediamenti esistenti e nuovi di natura industriale, artigianale e commerciale, di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

#### 5) Zona E - Agricola.

E' la parte del territorio destinata all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla itticultura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura, alla coltivazione del legno.

La zona è suddivisa nelle sottozone E1, E2, E2.1, E2.2, E5.

#### 6) Zona F - Turistica

Costituisce la parte di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale; il Piano Urbanistico Comunale individua due sottozone F1 e F2.

#### 7) Zona G - Servizi generali.

E' la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, la direzionalità o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

La zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3.

#### 8) Zona H - Salvaguardia

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, fascia di rispetto dell'abitato.

La zona è suddivisa nelle sottozone H1.1, H1.2, H1.3, H2, H3.1, H3.2, H3.3, H3.4.

#### 9) Zona S - Spazi pubblici.

Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attività collettive, a verde pubblico e attrezzato a parcheggi.

L'articolazione delle sottozone è la seguente: S1, S2, S3, S4.

## **ART. 12 - Zona A – Nucleo storico**

L'assetto del centro storico risulta estremamente ricco, ed è stato classificato secondo tre ambiti la cui delimitazione è dipendente da aspetti che ricalcano una crescente tendenza verso la rielaborazione di tipologie storiche tradizionali. La classificazione nelle tre sottozone discende dal Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, approvato dal Consiglio Comunale di Seulo, in data 28.11.1999 con deliberazione n° 70.

Il P.U.C. recepisce integralmente la delimitazione e le norme del detto piano.

- **Sottozona A1** - nucleo insediativo storico di impianto antecedente al 1846; esso presenta una struttura urbanistica con caratteri del tessuto viario, e degli isolati con prevalente mantenimento degli elementi e degli aspetti storico-tipologici ed urbanistici originari.

E' l'ambito che deve essere maggiormente preservato per cui gli interventi edilizi sono prettamente rivolti alla conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio presente.

- Interventi ammessi:

IN1, IN2, IN3.1

- **Sottozona A2** - analoga alla precedente, in relazione al rispetto dell'impianto urbanistico ed ai caratteri distributivi. I caratteri degli isolati si mantengono inalterati rispetto all'organizzazione del tessuto storico di base mentre le tipologie negli organismi edilizi presentano elementi di trasformazione, pur mantenendosi coerenti negli assetti rispetto alle tipologie storiche.

- Interventi ammessi:

IN1, IN2, IN4

- **Sottozona A3** - nella quale i caratteri e le morfologie dell'isolato si mantengono solo in alcuni casi inalterati, anche se le caratteristiche dell'impianto rimangono coerenti con quelle originarie. Le trasformazioni edilizie che si sono succedute nel tempo hanno interessato: variazione della struttura tipologica, alterazioni schema distributivo, alterazione prospetti, uso materiali, variazioni rispetto agli allineamenti originari dell'isolato o del singolo lotto o superficie di sedime, variazioni del sistema dei pieni e dei vuoti, variazioni del sistema degli accessi.

- Interventi ammessi:

IN1, IN2, IN4, IN5, IN8, IN9

Gli interventi IN8 e IN9 sono ammessi solo in attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico attualmente vigente..

## **ART. 13 - Zona B - Completamento**

Il PUC sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente individua tre sottozone di intervento:

- **Sottozona B1** - di ristrutturazione urbana: in tale ambito ricadono le aree del vecchio centro urbano, con un tessuto viario oramai definito od edifici, in linea od isolati ad uno due o più piani, che nel corso degli ultimi anni hanno subito, in parte, delle trasformazioni tali da non potersi considerare di particolare pregio storico ambientale.

- Indice fondiario 3 mc/mq
- Indice territoriale 1.8 mc/mq;

- Rapporto di copertura 0.60 mq/mq;
- Lotto minimo non disciplinato;
- Numero di piani massimo pari a tre;
- Interventi ammessi:  
IN1, IN2, IN3.2, IN4, IN5, IN6, IN 7, IN8, IN9

Gli interventi IN9 (demolizione) e IN5 (ricostruzione edilizia) sono ammessi solo nei casi in cui dalla documentazione grafica e fotografica del fabbricato da demolire e della situazione al contorno si evinca che la stessa non presenti alcun requisito riconducibile alla tipologia tradizionale. Nel caso in cui invece si riscontrano la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali (vedi allegato A) la demolizione potrà avvenire solo se la ricostruzione avviene secondo le prescrizioni degli schemi progettuali e in armonia con la situazione di fatto e la normativa specifica sulla conservazione e l'uso di alcuni tipi di materiali (art. 12 e 13).

Per tutti gli interventi IN9 (demolizione), IN5 (ricostruzione) e IN IN6 (sopraelevazione) si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica (sezione - prospetto) dell'esistente e della situazione al contorno (posizione dei fabbricati nei rispettivi lotti, sinistro, destro e posteriore) intesa come ambiente in cui si inserisce l'edificio e il lotto interessato (lotti che lo circoscrivono) al fine di definire meglio e in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

- L'indice fondiario per nuove costruzioni da edificare su lotti liberi o resi tali per demolizione delle preesistenze, non potrà superare i 3 mc/mq; per gli interventi di risanamento e per tutte le altre trasformazioni conservative quali costruzione di bagni, di chiusura di scale esterne etc., su edifici esistenti aventi volumetria inferiore a quella calcolabile sulla base di 3 mc/mq, al fine di migliorare le condizioni igienico - sanitarie degli edifici e delle singole unità immobiliari, si potrà realizzare il completamento della volumetria sino al conseguimento dell'indice di 3 mc/mq ed inoltre usufruire, di un incremento massimo del 20% del valore della sola volumetria realizzabile calcolata con l'indice di 3 mc/mq.

All'interno di dette zone è possibile proporre piani di ristrutturazione urbanistica e /o edilizia iniziativa pubblica o privata, estesi almeno a tutte le unità edilizie facenti parte di un intero fronte stradale di isolato, in modo tale da non interrompere la continuità degli allineamenti urbani. Il Piano Attuativo sarà esteso progettualmente all'intero isolato, ma sarà attuabile per stralci estesi come sopra detto.

La densità fondiaria sull'intera superficie d'intervento potrà arrivare sino a 4 mc/mq purché il piano preveda l'individuazione degli standards per servizi nella misura di 18 mq/abitante (prevista dalla normativa vigente), per la quota in più di abitanti insediabili rispetto a quelli previsti nel presente articolo.

E' sempre comunque demandata alla discrezionalità dell'Amministrazione la possibilità di valutare l'effettivo interesse pubblico di un'eventuale proposta di tipo privatistico in merito alla Ristrutturazione Urbanistica; in particolare tale valutazione dovrà vertere sul tipo di standard e servizi che verranno proposti, sulla loro effettiva accessibilità e utilità in rapporto ai fabbisogni della zona, ed alla efficienza degli eventuali allargamenti della sede stradale proposti, nel senso che non si generino ampliamenti casuali e poco incisivi sulla funzionalità della rete viabilistica locale.

- Distacchi dalle strade: le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento, da valutare con la situazione al contorno.  
Se la costruzione da eseguire prospetta su una strada o area libera di sezione inferiore a m. 8.00, la costruzione dovrà essere arretrata di m. 4.00 dall'asse stradale

o dall'asse dello spazio libero esistente anche se l'edificazione insiste su un solo lato; lo spazio creatosi a causa dell'arretramento deve essere destinato a strada pubblica e non potrà andare a vantaggio dell'area del lato opposto ai fini della distanza dell'asse stradale.

E' fatta salva la possibilità di conservare il tessuto urbano già definito.

Le costruzioni che prospettano sui canali, disteranno dal ciglio di una misura pari alla profondità del canale stesso ed in ogni caso non meno di m. 3.00.

E' consentito un arretramento dei fabbricati prospettanti una strada o spazio libero purché l'area risultante sia mantenuta a giardino e delimitata con recinzione a giorno costituita da muro di base alto cm. 80 ed elementi sovrastanti alti cm. 120; sarà curata la soluzione estetica dei prospetti laterali se l'arretramento sarà operato tra edifici in aderenza. In ogni caso di soluzione in arretramento questo non dovrà essere inferiore ai m. 2.50 dalla recinzione lungo la strada.

Distacchi dei confini laterali: le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanze non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo non inferiore ai 4.00 m.; in tutti i casi di soluzione in aderenza o in arretramento, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e la sopraelevazione dei fabbricati esistenti ed approvati con distanze inferiori, e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini e in generale la posizione dell'edificio sul lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica e planimetrica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta; le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di m. 10.00.

Nelle zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai 20.00 m. nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

E' altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.

- L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare l'altezza degli edifici circostanti che non formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, né il valore di m. 10.50 calcolato come al punto 12 dell'art. 7.
- L'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3.20.
- Sono ammessi cortili chiusi purché di lato minimo non inferiore ai 4.00 m. al netto di sporgenza per porticati simili.
- Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1.00 ogni 10 mc.  
Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a mq 100 di superficie lorda di pavimento previsto negli edifici deve corrispondere la quantità minima di mq 40 di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi varie.
- E' consentita la costruzione di accessori così come definiti al punto 18 dell'art. 7.

- **Sottozona B1.1** - completamento urbano di maggior pregio. In tale ambito ricadono le aree del vecchio centro urbano, con un tessuto viario oramai definito od edifici, in linea od isolati ad uno due o più piani, che hanno mantenuto, in parte, dei caratteri riconoscibili di particolare pregio storico ambientale

- Indice fondiario 3 mc/mq
- Indice territoriale 1.8 mc/mq
- Rapporto di copertura 0.60 mq/mq
- Lotto minimo non disciplinato
- Numero di piani massimo pari a tre
- Interventi ammessi:  
IN1, IN2, IN3.2, IN4

Gli interventi IN4 (ristrutturazione edilizia) sono ammessi solo nei casi in cui dalla documentazione grafica e fotografica del fabbricato da demolire e della situazione al contorno si evinca che la stessa non presenti alcun requisito riconducibile alla tipologia tradizionale. Nel caso in cui invece si riscontrino la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali (vedi allegato A) l'intervento potrà avvenire solo se sarà garantita negli elaborati progettuali, la conservazione e l'uso dei materiali indicati agli art. 14 e 15 seguenti.

- **Sottozona B2** - di completamento urbano. comprende aree edificate, parzialmente edificate e lotti liberi

- Indice fondiario 2.2 mc/mq
- Indice territoriale 1.5 mc/mq
- Indice di copertura 0.60 mq/mq
- Lotto minimo mq 200 esclusi quelli formati precedentemente all'adozione del precedente PdF;
- Numero di piani massimo pari a tre;
- Interventi ammessi:  
IN1, IN2, IN3.2, IN4, IN5, IN6, IN 7, IN8, IN9

- Indice fondiario massimo per gli interventi edilizi di è di 2.2 mc/mq. Per gli interventi di risanamento conservativo valgono le indicazioni della sottozona B1. Valgono inoltre le indicazioni per i piani di ristrutturazione edilizia e/o fondiaria di cui alla sottozona B1 con l'eccezione che l'indice fondiario massimo raggiungibile sarà di 3.0 mc/mq.
- Le nuove costruzioni possono sorgere a filo strada o in arretramento o su allineamenti esistenti o come l'Amministrazione Comunale intende imporre.
- L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare l'altezza degli edifici circostanti che non formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, né il valore di m. 10.50 calcolato come dall'art. 7.
- L'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3.20.
- Sono ammessi cortili chiusi purché di lato minimo non inferiore ai 4.00 m. al netto di sporgenza per porticati simili.
- Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1.00 ogni 10 mc.  
Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a mq 100 di superficie lorda di pavimento previsto negli edifici deve corrispondere la quantità minima di mq

40 di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi varie.

- E' consentita la costruzione di accessori come definiti al punto 18) dell'art. 7.

#### **ART. 14 - Prescrizioni progettuali per le zone B1.1 di particolare pregio**

Le seguenti prescrizioni progettuali relative ad elementi ed organismi costruttivi sono dettate dalla esigenza di adattare l'ambiente preesistente, soggetto al D.Ass. E.L.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, alle nuove funzioni residenziali, artigianali ecc. in un rapporto di coerenza architettonica, stimolando inoltre il ricupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro, del legno che costituisce un obiettivo significativo del programma per il ricupero del centro antico e delle zone circostanti.

Si tratta di elementi costruttivi (vedi allegato A) che richiedono maggior rilievo nella rappresentazione progettuale sulla base dei seguenti riferimenti normativi.

- 1) Murature zoccoli, mostre, cornici: si prescrive l'uso della pietra locale o della muratura intonacata nonché il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.
- 2) Tetti, parapetti, gronde: si prescrivono a falde ricoperte di tegole (coppi); i parapetti da realizzarsi in ferro battuto.  
Eventuali protezioni di cavedi o dei pozzi luce possono essere realizzati in profilati di ferro e vetro. I pluviali di sezione tonda possono essere di lamiera zincata verniciata.
- 3) Porte e finestre: si prescrive l'uso costante del legno tinteggiato, anche per le eventuali autorimesse nonché per le persiane di oscuramento. E' possibile utilizzare per i cancelli il ferro lavorato purché sia presentato il particolare costruttivo.
- 3) Recinzioni: in muratura piena intonacata o in pietra naturale dei luoghi, per una altezza non superiore a m. 1.80 secondo il disegno complessivo dei fronti.
- 4) Portali, architravi, archivolti, elementi in pietra in genere: si prescrive il loro mantenimento o il ripristino nelle forme o nei materiali originari.
- 5) Colori: sono consentite colorazioni anche a forti tinte purché estese all'intero edificio come da campionature concordate e autorizzate preventivamente con l'Ufficio tecnico.
- 6) Insegne, pubblicità, luci: si prescrivono soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente nel complesso inteso come unità organica, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili, luci fluorescenti in scatolato.

#### **ART. 15 - Negozi e botteghe artigiane in zona B1.1 di particolare pregio**

Nei casi in cui esistano o siano consentiti negozi o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso diretto dalla pubblica via;
- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tenere conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario;
- i vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano d'ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso in N.O. dell'Ufficiale Sanitario e della Polizia Urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.

Davanti ai negozi e alle botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinano pregiudizio per la circolazione.

#### **ART. 16 - Zona C – Espansione residenziale**

Le zone C comprendono le parti del territorio, destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Esiste una unica sottozona:

C - zona di espansione consolidata; si tratta degli ambiti coperti da Piani di Lottizzazione virtualmente definiti sia mediante gli strumenti convenzionali, sia dal punto di vista dell'edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici.

Sono validi i seguenti parametri:

- indice territoriale massimo 1.00 mc/mq;
- indice fondiario massimo 1.5 mc/mq;

La zona C, ha già completamente esaurito l'iter delle approvazioni con l'avvenuta cessione delle aree e la presa in consegna delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 17 - Zona D - Industriali, artigianali e commerciali**

Il PUC definisce le zone oggetto di interventi di insediamenti produttivi con destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale.

In tali zone ogni intervento edificatorio è subordinato alla presentazione od approvazione di un Piano di Lottizzazione e/o Piano Particolareggiato da definirsi secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale.

I piani di intervento potranno interessare l'intera superficie individuata in cartografia o una parte di essa, significativa dal punto di vista dell'organizzazione urbanistica, e non inferiore a 10.000 mq.

Ogni complesso industriale dovrà sorgere isolato e nel rispetto dei seguenti limiti:

- Indice fondiario 1.5 mc/mq
- Indice territoriale 1.00 mc/mq
- Indice di copertura 0.40 mq/mq
- 
- Interventi ammessi:  
IN1, IN2, IN4, IN5, IN6, IN7, IN8, IN9
- L'indice di utilizzazione non superiore a 0.60 mq/mq
- La distanza fra gli edifici non dovrà essere inferiore a m. 12.00
- Il distacco delle costruzioni dal filo stradale, ed i distacchi dai confini laterali e posteriori non dovranno risultare inferiori a m. 6.00
- Nell'ambito dei distacchi di cui al precedente punto possono essere realizzate costruzioni accessorie di non oltre 100.00 mq di superficie coperta e di altezza massima non superiore a m. 4.50
- All'interno del lotto devono essere lasciate libere dall'edificazione adeguate aree per consentire la manovra di mezzi di trasporto e per le operazioni di carico dei materiali e per il parcheggio; dette aree, nel caso di complessi di carattere commerciale non devono risultare inferiori ad 80.00 mq ogni 100.00 mq di superficie lorda di pavimento

degli edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n. 765).

- Nel caso di edifici ad impronta pubblica o di interesse pubblico, le aree da accedere o da rendere disponibili potranno essere limitate a quelle per il parcheggio.
- Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere nei nuovi insediamenti le superfici da destinare a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) che non potranno essere inferiori al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- L'edificazione dei servizi pubblici e delle attrezzature incluse nel verde pubblico deve essere regolata da quanto prescritto per le sottozone S1 e S2.
- La viabilità avrà una sezione stradale di 12.00 m. con carreggiate da 4.50 m. e banchine laterali e marciapiedi di 1.50 m per la principale, e 9.00 m. per quella secondaria.
- La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore ai 500 mq.
- Destinazione d'uso di zona sono le iniziative di carattere artigianale, commerciale e per depositi e piccole e medie industrie. Sono vietati gli insediamenti residenziali.

### **ART. 18 - Zona E - Agricola**

1. La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".
2. La presente normativa disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel Comune di Seulo, perseguendo le seguenti finalità:
  - valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
  - individuare e porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
  - favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
  - tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
  - orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro del Comune di Seulo;
  - valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.
3. Saranno comunque applicabili le norme maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune eventualmente inserite nel presente disposto normativo.
4. E' consentita la concorrenza di più corpi aziendali alla determinazione delle volumetrie assentiabili

Gli indici ed i parametri di dettaglio previsti per le rispettive sottozone, così come le specifiche destinazioni d'uso e attività consentite nelle sottozone, sono quelli indicati ai successivi Articoli.

Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

1. dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
2. elaborati tecnici a firma di un dottore agronomo o forestale o di un perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
  - a) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
  - b) elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
  - c) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, in cui sia giustificato il beneficio fondiario, con produzione di reddito almeno sufficiente per una famiglia coltivatrice;
  - d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato ai punti successivi, nel caso in cui l'intervento riguardi:
    - fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino;
    - impianti serricoli di dimensione superiore ai 5.000 mq di superficie coperta.

#### **ART. 18.1 - Agriturismo e turismo rurale**

1. E' consentito in alcune delle sottozone E elencate nei successivi articoli l'esercizio del turismo rurale ai sensi della Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 27 e dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con la Legge Regionale 23 giugno 1998, n. 18 e nazionali sull'agriturismo.

L'esercizio delle attività agrituristiche, così come definite dall'art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1998, n. 18, è riservato agli imprenditori agricoli singoli o associati di cui all'art. 2135 del Codice Civile ed ai familiari di cui all'art. 230 bis del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali ai sensi della legge 2 agosto 1990, n. 233.

Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e di 15 campeggiatori.

Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori. Possono inoltre essere ospitate persone singole, comitive o gruppi per il solo consumo dei pasti in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agriturbistica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agriturbistica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agriturbistica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ha, e comunque la struttura stessa deve garantire il reddito di almeno un nucleo familiare per giustificare le infrastrutture proposte. Le superfici produttive devono essere computate al netto dei fabbricati, della viabilità interna e di tutti gli spazi finalizzati all'utilizzo turistico.

2. Nell'ambito "E5" sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il turismo rurale con volumi massimi ammissibili fissati in 50 mc per posto letto con un massimo di posti letto per ha fissato secondo quanto previsto dalla L.R. 12 agosto 1998, n°27.

La superficie minima di intervento ammissibile è fissata in 15,00 ha.

L'esercizio di attività di turismo rurale è riservato ai seguenti soggetti:

- a) gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli od associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
  - b) gestori di servizi di organizzazione e di supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.
3. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare il fondo alle strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto per un periodo non inferiore a 10 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.
4. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

#### **ART. 18.2 - Punti di ristoro**

1. Nelle sottozone "E" sono ammessi punti di ristoro, case per ferie, ostelli per la gioventù, ai sensi della legge regionale 12 agosto 1998, n. 27, anche 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 sino a 0,10 mc/mq.
2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere non inferiore a 3 ha.
3. In tal caso, quando la struttura è inclusa in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

#### **ART. 18.3 - Frazionamenti e accorpamenti**

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.
2. E' vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alle superfici minime di intervento.

#### **ART. 18.4 - Restauro e ampliamento in zone E ed H**

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria (IN1) e straordinaria (IN2), i restauri (IN3.1, IN3.2), la ristrutturazione edilizia (IN4) e l'ampliamento (IN7) nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico o ad altre restrizioni normative derivanti dalle presenti Norme.

2. Ogni intervento effettuato anche ai sensi del comma precedente nelle zone E ed H3 deve essere anche corredato di uno studio di compatibilità agro-ambientale relativa all'intervento stesso, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).
3. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

#### **ART. 18.5 - Annessi rustici e altri insediamenti produttivi**

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m. se trattasi di allevamento per suini, 300 m. per avicunicoli e 100 m. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un indice 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 non superiore al 50%.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tal scopo destinate, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti, preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
5. L'indice 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 gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un indice di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

#### **ART. 18.6 - Smaltimento dei reflui**

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente PUC, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

### **ART. 18.7 - Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale**

Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrogeologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi.

### **ART. 18.8 - Criteri di esclusione dall'edificazione**

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

### **ART. 18.9 - Ambiti E1-E2**

In tale ambito territoriale esistono concrete possibilità di instaurare un processo produttivo a lungo termine poiché i suoli presenti sono caratterizzati da una buona fertilità. Pertanto la destinazione di questi suoli all'agricoltura, anche per la produzione di prodotti speciali, risulta compatibile con le esigenze del paesaggio e con le esigenze economiche sia a livello locale che provinciale.

La sottozona E1 comprende quelle aree su cui insistono le colture di maggior pregio da mantenere e sostenere: gli orti, i vigneti, gli oliveti, i frutteti.

La sottozona E2 individua le superfici i cui suoli possono essere destinati alle colture cerealicole, foraggere (localmente anche irrigue), al pascolo migliorato, al rimboschimento finalizzato alla produzione di legname da opera o di cellulosa.

Il PUC riconosce la prevalenza delle "valenze produttive", e consente sviluppi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri.

- Indice fondiario  
0,01 mc/mq per la residenza  
0,10 mc/mq per i fabbricati strumentali del fondo.
- Lotto minimo: l'edificabilità è subordinata alla condizione che sussista una dimensione fondiaria di lotto minimo distinta per ambiti;  
Ambito E1 - lotto minimo 10.000 mq  
Ambito E2 - lotto minimo 15.000 mq

Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo è ridotta alla metà dei valori sopra indicati

- Attività non compatibili:  
Acquacoltura  
Allevamento bovino  
Allevamento ovino e caprino  
Allevamento equino  
Altri allevamenti (di cani, di struzzi...)

Inoltre, in questi ambiti non sono ammessi nuovi Punti di Ristoro, né intervento Agrituristico come definiti rispettivamente ai precedenti Art.18.2 e Art.18.1

### **ART. 18.10 - Ambiti E2.1, E2.2 - Il paesaggio agrario collinare**

Questi ambiti sono attualmente caratterizzati da un'agricoltura prevalentemente rivolta alla coltivazione di orzo e avena o a prato/pascolo. I suoli sono caratterizzati da limitazioni all'uso agricolo da modeste a severe, queste ultime rilevabili soprattutto negli areali ad elevata pendenza.

In queste aree, pertanto, sembra compatibile un'agricoltura a diverso grado di trasformabilità in funzione della suscettività al miglioramento del pascolo.

La sottozona E2.1 individua i suoli suscettibili di miglioramento; pascoli migliorabili e rimboschimento finalizzato alla protezione del suolo, ripristino della vegetazione naturale. E' consentito il pascolo con carico limitato di razze (anche bovine) rustiche e attività turistiche e ricreative.

La sottozona E2.2 definisce le aree i cui suoli hanno una potenza molto limitata e quindi risultano inadatti a qualunque tipo di uso agricolo intensivo.

Le destinazioni d'uso ottimali sono il ripristino della vegetazione naturale, il pascolo con carico limitato di razze (anche bovine) rustiche e attività turistiche e ricreative.

Il quadro normativo quindi:

1. favorisce il mantenimento delle attività agricole "compatibili"
2. consente la residenza agricola in forma sparsa, cioè senza reti di urbanizzazione.

- Indice fondiario per la residenza agricola pari a 0,01 mc/mq
- Lotto minimo per la residenza agricola di dimensione pari a 3 ha
- Oltre la superficie fondiaria minima di 1 ha, è ammissibile un fabbricato strumentale-tipo per esclusive esigenze di conduzione del fondo; le dimensioni di tale fabbricato devono essere contenute in un rettangolo di 5 x 6 m di base e di altezza non superiore a m 3;
- Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del "lotto minimo" pari a 1 ha.
- Destinazioni previste:
  - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo.
  - Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.
  - Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto all'Art.18.1
- Attività non compatibili:
  - Acquacoltura

### **ART. 18.11 - Ambito E5**

I suoli presentano scarse o nessuna attitudine all'uso agricolo a causa di severe limitazioni, quali pendenze elevate, elevato pericolo di erosione, eccesso di rocciosità.

Il carattere di marginalità agricola di questi territori è dato, fondamentalmente, dal fatto che eventuali miglioramenti hanno un costo eccessivo e non compensato dai benefici ottenibili.

Potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa "ambiente": aziende agri-turistiche, silvicoltura, apicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico.

Obiettivi e condizioni dell'ambito:

- a. continuità dell'utilizzo primario in funzione delle residue attività agricole e della zootecnia, pur soggette ai vincoli di cui sopra;
- b. compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze della salvaguardia;
- c. possibilità che una gamma sufficientemente articolata di utilizzi assimilabili ai servizi generali ("G"), quali iniziative di servizio al turismo "compatibile", di ricerca scientifico-tecnologica, etc. trovi un'opportuna collocazione in tali ambiti.

Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo di tali aree, che anzi nascono con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile", ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione; al contrario si favoriranno processi di accorpamento.

- Lotto minimo:
  - 10 ha per le attività legate al comparto primario;
  - 30 ha per iniziative scientifico-tecnologiche.

Condizione indispensabile per rendere assenti destinzioni diverse da quella primaria sarà un'adeguata disponibilità di infrastrutture, specie viabilistiche, esistenti, da valutarsi in sede di Ufficio Tecnico, non essendo in linea generale consentito di attrezzarne di nuove in questa sottozona;

- indice fondiario:
  - attrezzature: 0.01 mc/mq
  - eventuali residenze agricole: 0.005 mc/mq

i complessi risultanti non devono superare ciascuno la dimensione dei 1000 mq di S.U.

Solo su diretta iniziativa pubblica, per realizzazioni di riconosciuto rilievo tecnologico e scientifico, il lotto minimo è ridotto alla dimensione di 5 ha e può utilizzare un indice sino a 0,10 mc/mq.

### **ART. 19 - Zona F - Turistica**

La zona F è costituita dalle parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Il Piano Urbanistico Comunale individua due sottozone:

- F1 - destinate ad insediamenti turistico ricettivi
- F2 - destinate ad insediamenti turistico ricettivi

L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo ed alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

- L'indice fondiario in ogni caso non dovrà superare il valore di 0.75 mc/mq
- Nelle sottozone sono consentite esclusivamente attività ricettive alberghiere con integrazione di strutture complementari e di servizio, quali ad esempio ristoranti, club house, impianti sportivi.
- Il 50% della superficie territoriale può essere destinata agli insediamenti edificatori; il restante 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e per parcheggi di cui almeno il 60% di tali spazi deve essere pubblico.
- Sulla base dello standard di 60 mc/ab i volumi realizzabili dovranno essere così ripartiti:
  - 50 mc per insediamenti ricettivi alberghieri;
  - 10 mc per servizi pubblici nelle aree di cessione

La tipologia dovrà ricondursi ad un modello di organizzazione spaziale quale quello delle residenze alberghiere con struttura a tipologia sparsa

### *Sottozona F1*

- L'indice territoriale è stabilito in 0.25 mc/mq;
- L'altezza massima non potrà superare i m. 7.00.

La superficie ammonta a 24551 mq, per una volumetria totale insediabile pari a 6137 mc.

- Interventi ammessi:  
IN1, IN2, IN4, IN8, IN9

### *Sottozona F2*

- L'indice territoriale è stabilito in 0.22 mc/mq;
- L'altezza massima non potrà superare i m. 5.00.

La superficie ammonta a 30354 mq, per una volumetria insediabile pari a 6678 mc.

- Interventi ammessi:  
IN1, IN2, IN4, IN8, IN9

## **ART. 20 - Zona G - Servizi generali**

La zona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, punti di ristoro e ricettivi, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio e attrezzature simili.

La suddivisione in sottozone è la seguente:

- G1 - Impianti tecnologici: impianto di depurazione, stazione di pompaggio acqua
- G2 - Uffici pubblici: municipio
- G3 - Uffici privati di interesse collettivo e aziende di credito

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio.

L'attuazione avviene tramite Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, con un indice territoriale massimo di 1.5 mc/mq.

Valgono le seguenti norme:

- Indice fondiario è pari a 3 mc/mq.
- Indice di copertura non superiore al valore di 0.50.
- Gli edifici dovranno risultare in arretramento di almeno 8.00 m., salvo il rispetto di particolari norme di legge specifiche per il tipo di attività da insediare.
- L'altezza massima dei locali accessori alle attività svolte (uffici, servizi, etc.) non potrà superare i m. 7.50 e quella minima di 3.20 m.
- Le aree di parcheggio dovranno essere adeguate alla destinazione degli immobili e non minori di 1 mq ogni 10 mc.

In ogni caso per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico ad uso pubblico, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi per parcheggi.

- Le aree del lotto non occupate da costruzione o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.
- Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultino necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti.

Per le zone già edificate sono consentiti interventi di ampliamento sino ad un indice fondiario massimo di 3 mc/mq rapportato esclusivamente al lotto individuato nella cartografia di piano.

### **ART. 21 - Zone Omogenee "H"**

Nell'ambito del presente PUC le Zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti fattispecie:

**Zone H1:** individuano le fasce di salvaguardia, articolate nelle seguenti sottozone:

#### *sottozona H1.1:*

individua le parti di territorio, che rivestono un particolare significato per la collettività: la fascia la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali. Nella zona di rispetto stradale non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti per l'edilizia.

Le zone di rispetto stradale, confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, devono essere sistemate a verde ed alberate ed in esse possono essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili.

Nella zona di rispetto è altresì ammessa la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade come le stazioni di distribuzione carburanti. In tale caso dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- Indice territoriale pari a 0.3 mc/mq
- Rapporto di copertura 20%
- Previsione di area di sosta per autoveicoli, pari al 30% dell'intera area
- Recinzione dell'area e previsione di piantumazione di essenze atte alla formazione di una siepe alta almeno 3 metri, lungo il perimetro dell'intera zona

#### *sottozona H1.2:*

le parti di territorio, entro una fascia di 100 m dai confini dell'area o edificio cimiteriale destinate prevalentemente alle attrezzature cimiteriali; vi è consentita la formazione di aree a verde e di parcheggi e a titolo precario, la costruzione di piccoli edifici per la vendita di fiori ed oggetti per il culto ed onoranza dei defunti. Nelle parti di detta area a non meno di 50 m dai confini dell'area cimiteriale, sono consentite attrezzature sportive all'aperto. La fascia di rispetto cimiteriale, previo parere da parte della competente Autorità sanitaria, può essere ridotta a 50 m.

**Zone H2:** le parti di territorio, che rivestono un particolare pregio culturale, storico-tradizionale o archeologiche. Sono destinate alla tutela e valorizzazione delle risorse culturali e storiche presenti in tali aree. Non è consentita l'edificazione se non a mezzo di strutture precarie in legno, la cui destinazione d'uso deve essere strettamente rivolta alla migliore fruizione delle testimonianze presenti (piccoli punti di ristoro, servizi igienici, rifugi, etc..).

**Zone H3:** aree di salvaguardia articolate in quattro sottozone. Sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Entro tali zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (quali sentieri natura, segnaletica...) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture "leggere" finalizzate alla conservazione del bene;
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico;
- usi ricreativi-culturali, attività sportive connesse, attrezzature igieniche e di soccorso;
- opere di recupero e ricostituzione forestale, adeguamento delle aziende agricole e zootecniche.

#### *Sottozona H3.1*

le parti di territorio, che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale; aree vincolate ai sensi della Legge 8 agosto 431/85.

#### *Sottozona H3.2*

le parti di territorio, che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale; aree cedute in concessione all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Nuoro per sistemazioni idraulico forestali.

#### *Sottozona H3.3*

le parti di territorio, che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale; comprendono le aree oggetto di rimboschimenti ad opera di privati.

#### *Sottozona H3.4:*

le parti di territorio, che rivestono un particolare significato per la collettività: la fascia di rispetto attorno all'agglomerato urbano.

per tutti le sottozone H3, valgono i seguenti parametri urbanistici

- indice territoriale generalizzato:

0,001 mc/mq

- indice territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche: 0,10 mc/mq
- indice di copertura massimo: 0,5%
- altezza massima: 6 m
- distacchi: per le strade vicinali la zona di rispetto è di 10.00 m. da ambo i lati, misurati dal ciglio stradale; per le altre strade la zona di rispetto è almeno di 20.0 m dal confine delle strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dall'art. 2 D.LGS. 285/1992. Il distacco da tutti gli altri confini deve essere non inferiore a 15 m.;
- distanze tra pareti finestrate di edifici distinti: non meno di 30 m;
- tipi edilizi: isolati nel lotto di pertinenza.

## **ART. 22 - Zona S - Spazi pubblici, attrezzature sociali e verde**

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore di 12 mq/ab così come previsto nella normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo nella misura di 4.0 mq/ab;
- sottozona S2 per attrezzature di interesse comune: religiose; culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2.00 mq/ab;
- sottozona S3 per il verde attrezzato e lo sport nelle misure di 5 mq/ab;
- sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 1 mq/ab.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario si applica:

- per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per le sottozone S3 un indice territoriale di 0.1 mc/mq; derogabili per impianti sportivi al coperto (palestra-piscine coperte etc.).

In casi di comprovata utilità sociale sono consentiti interventi privati per attrezzature per lo sport (con impianti scoperti e coperti) purché facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- l'uso collettivo della attrezzatura e le modalità di gestione;
- le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 50% dell'area;
- la viabilità di accesso ed ampie aree di sosta pubblica;
- edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.

Per la sottozona S3 qualora l'intervento si attui attraverso P.P. l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0.3 mc/mq.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'amministrazione comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.8 delle presenti norme.

### **ART. 23 - Verde privato**

Si tratta in genere di aree di pertinenza dei fabbricati siti nelle zone di completamento B1, B1.1, B2; per queste zone si prescrive la conservazione a verde delle aree libere come anche l'obbligo del mantenimento degli orti e dei giardini esistenti.

L'indice territoriale di tali aree è quello dell'area contigua ricadente nella zona B; la volumetria che ne deriva, può essere utilizzata nella detta area, sempre che siano verificati l'indice fondiario e il rapporto di copertura.

Sono comunque ammessi ricoveri in legno per autovetture, aperti sui lati, o la realizzazione di volumi interrati, destinati all'alloggio di autovetture, con una altezza massima di 2.50 metri e una superficie lorda di 25 mq, sempre che venga garantita la copertura a verde del solaio.

Tali ricoveri sono consentiti nella misura di uno per ogni unità immobiliare.

### **ART. 24 - Strade di zona, nuovi e fili fissi**

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita il Comune può prevedere nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di 10.00 e m. 8.00.

Nelle zone residenziali di nuova definizione si prescrivono sezioni minime di m. 10.00 per la viabilità principale e di m. 8.00 per la viabilità secondaria.

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di 4.00 ÷ 6.00 metri.

Gli allineamenti stradali e i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal PUC devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tenere conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato o in caso di particolari motivi tecnici della stessa Amministrazione, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia può imporre o consentire la rettifica degli allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento rispetto ai fili fissi previsti dal Piano. La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrata nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito.

### **ART. 25 - Attività di cava**

Le attività di cava sono regolate dalla L. R. 30/89.

### **ART. 26 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale**

Nei casi previsti dalla normativa regionale e nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario in funzione della consistenza quantitativa e qualitativa del progetto di edificazione, i proponenti l'intervento devono predisporre uno studio di compatibilità paesistico ambientale da allegarsi al progetto dell'intervento.

Lo studio dovrà contenere le seguenti analisi ed elaborazioni:

- a) individuazione fisico - descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria, anche attraverso documentazione fotografica;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione; tale simulazione potrà essere riportata sulla documentazione fotografica di cui al punto a;
- e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.