

**CAPO I - MODALITÀ E
STRUMENTI DI ATTUAZIONE
DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE**

ART.1 ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U N° 2266/U del 20 dicembre 1983, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

**ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO
DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE**

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate in applicazione dell'art.7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10 2000..

**ZONA B - COMPLETAMENTO
RESIDENZIALE**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

**ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E
COMMERCIALI**

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti.

ZONA E - AGRICOLE

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONA G - SERVIZI GENERALI

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori, o simili.

ZONA H - SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia attorno agli agglomerati urbani, la fascia di rispetto cimiteriale e la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.

**ART.2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE
DEL P.U.C.**

Le previsioni del Piano urbanistico comunale si attuano attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone A, B ed E, ovvero mediante la formazione ed approvazione, nelle forme di legge, di appositi piani attuativi (piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati) nelle zone di espansione territoriale (zone C), nelle zone artigianali ed industriali (zone D), nelle zone di servizi di interesse generale (zone G).

**ART.3 LOTTIZZAZIONI DI
INIZIATIVA PRIVATA**

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, D, G, deve presentare un piano attuativo corredato di tutti gli elaborati richiesti dall'art.5.

Qualora uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee citate dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano attuativo per causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art.3 della L.R. N°20 del 1.07.1991, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del

proprietario o dei proprietari lottizzanti o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:

- 1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nel Piano di lottizzazione;
- 2) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria.
- 3) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e la corresponsione all'atto del rilascio della concessione degli oneri di cui alla L.N°10/1977.

ART.4 LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, ricadenti nelle zone C, D, e G a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amministrazione Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se lo accettano, oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

ART.5 PARERE PREVENTIVO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Al fine di acquisire un preventivo parere di massima e comunque non vincolante, è facoltà del lottizzante proporre uno studio dell'area

oggetto dell'intervento, in cui si individuino la viabilità, le aree dei lotti e quelle in cessione e quant'altro ritenuto necessario per definire le caratteristiche peculiari dell'intervento da attuare.

ART.6 ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto del piano di lottizzazione, sia esso di iniziativa pubblica che privata, deve essere redatto da un tecnico abilitato, regolarmente iscritto al rispettivo Albo professionale, ed è composto da tutti gli atti richiesti dalla Circolare dell'Assessore ai LL.PP. N°6854 del 20.4.1970:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione delle località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazioni delle proprietà confinanti, rilievo altimetrico con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) stralcio del Piano urbanistico comunale, con la zonizzazione del Piano urbanistico e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento, nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:
 - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) planimetria in scala non inferiore a 1:500, con l'inserimento delle volumetrie esistenti e di quelle in progetto;
- f) tabella riassuntiva delle superfici e delle volumetrie previste e relativi indici urbanistici (superficie coperta, cubatura, altezza, superficie utile e caratteristiche degli alloggi);
- g) tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala 1:200;

- h) planimetria in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnologici (rete elettrica di bassa tensione, illuminazione pubblica, rete telefonica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
- i) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
 - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e alle opere di urbanizzazione;
 - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;
 - le particolari norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, ecc.;
- j) computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione previste;
- k) quadro economico riassuntivo;
- l) schema di convenzione (per i piani di lottizzazione di iniziativa privata);
- m) studio geologico e geotecnico.
- n) eventuali pareri di altri Enti (Anas, EAF, ENEL, Consorzio di Bonifica, etc..)

Saranno a carico dei lottizzanti le spese e gli oneri di cui al comma 2 dell'art.20 della Legge regionale N° 45 del 22.12.1989.

L'autorizzazione per la lottizzazione è rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale da sottoporre a controllo di legittimità da parte dei competenti organi di controllo e secondo l'iter previsto dalla Legge regionale N° 45 del 22.12.1989.

La lottizzazione ha validità massima di dieci anni, può convenirsi anche un termine più breve.

ART.7 ELABORATI ESECUTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Dopo l'approvazione definitiva del piano attuativo dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di UU.PP., completo di computo metrico estimativo e di tutti gli elaborati tecnici corredati dai preventivi pareri di altri Enti gestori o erogatori di pubblici servizi o preposti alla salvaguardia dei beni ambientali, culturali e

artistici.

Gli elaborati relativi alle opere di UU.PP. per gli interventi di lottizzazione in zone C, D e G, la planimetria generale riportante lo stato di fatto e quella riportante l'intervento proposto per tutti i nuovi interventi in zona A,B, C, D, G, H, S o E, devono essere forniti anche su supporto informatico (in formato dxf o dwg), su planimetria catastale e su planimetria aerofotogrammetrica (la cui base è disponibile presso gli uffici comunali), completi di tutte le indicazioni dimensionali e di posizionamento, tali da permettere l'aggiornamento delle carte dei servizi e sottoservizi comunali.

ART.8 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli interventi sugli edifici esistenti sono così definiti:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria:** quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
- b) **interventi di manutenzione straordinaria:** quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovarle e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica delle destinazioni d'uso;
- c) **interventi di restauro e risanamento conservativo:** quelli indirizzati a conservare l'organismo costruttivo e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel aspetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

- d) **interventi di ristrutturazione edilizia:** quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) **interventi di ristrutturazione urbanistica:** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

CAPO II - NORME DI ZONA

ART.9 ZONA OMOGENEA A "CENTRO STORICO"

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni e per le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Si rimanda alle norme del vigente P.P. del centro storico.

ART.10 ZONA OMOGENEA B "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE"

Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano, definite in base all'Art.3 del D. Ass. EE.LL.F.U. N°2266/U del 20.12.1983, nelle

quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In essa l'edificazione è consentita con un **indice fondiario di 3 mc/mq** ed **rapporto massimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza dell'edificio di 1/2**.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

- a) Non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori.
- b) Inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale e degli allineamenti stradali preesistenti, al fine di rendere più corretto il disegno urbano.
- c) **Distacchi dai confini:** distacco minimo dai confini di **metri 4,00** e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio.
- d) **Distacchi tra edifici:** distacco minimo tra edifici di **metri 8,00** e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto. È possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "**principio di prevenzione**": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza. La scala esterna aperta e le sporgenze del tetto o dei balconi aperti non vanno computate ai fini della verifica della distanza tra i fabbricati e dai confini e della superficie coperta.
- e) **Superficie minima dei lotti mq 150.**
- f) È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
- g) Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra fabbricati comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle

disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

- i) Non superare l'altezza massima di **metri 9,50** all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i terreni in pendenza l'altezza del fabbricato viene calcolata a monte del fabbricato ;
- j) Garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di **mq. 1,00 per ogni 10 mc** di costruzione.

La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione dell'area per le strade necessarie.

Previa autorizzazione edilizia potranno essere realizzati fabbricati accessori alla residenza sul confine a condizione che siano aperti su due lati e che l'altezza massima della copertura non sia superiore a metri 2,50, con superficie coperta massima di mq 20. Tali fabbricati, essendo di tipo precario, sono esclusi dal computo dei volumi, dalla superficie coperta e dalla osservanza delle distanze tra fabbricati e dai confini.

ART.11 VINCOLO DI PROSPETTO

Per le zone A e B è prescritto il mantenimento delle murature in pietra a faccia a vista quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle architetture locali, in particolare le murature in trachite di Serrenti. Tali superfici non potranno essere intonacate, tuttavia, allo scopo di preservare la costruzione dall'umidità, è consentita la chiusura dei giunti con boiaccia di cemento applicata in modo che il medesimo sia il meno visibile possibile al fine di lasciar bene evidenziati gli elementi lapidei. Ove necessario, dovranno essere realizzate opere di "scuci e cuci" alla muratura degradata e successive iniezioni di boiaccia di cemento a bassa pressione, dall'alto.

È prescritta la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali in trachite esistenti nelle zone A e B.

Gli archi in pietra dovranno essere esclusivamente ripuliti ed eventualmente impregnati con resine epossidiche, sostituendo esclusivamente le pietre soggette a fenomeni irreversibili di schiacciamento.

In caso di crollo, parziale o totale o per arretramento a seguito di nuovo allineamento

stradale, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di ricostruire il portale con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria o traslando lo stesso nel nuovo allineamento stradale.

Qualora il proprietario non provveda entro 60 giorni dalla data dell'evento, il Responsabile del servizio ordinerà la ricostruzione, concedendo per l'ultimazione della stessa non più di 180 giorni a decorrere dalla data dell'ordinanza. Trascorso inutilmente tale termine, il Responsabile del servizio provvederà alla ricostruzione mediante intervento di iniziativa pubblica, rivalendosi poi sul proprietario inadempiente, per quanto attiene il recupero delle spese.

Nei casi in cui è prevista la realizzazione di un nuovo portale, la costruzione dello stesso è subordinata al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il portone potrà essere realizzato in ferro o in legno, con caratteristiche tipiche della zona.

Nelle zone A e B è fatto obbligo di rispettare le sequenze dinamiche delle architetture caratterizzanti l'ambiente urbano complessivo, per cui, in caso di nuova costruzione o ricostruzione, la stessa dovrà rispettare le tipologie delle costruzioni contigue, quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle architetture locali (portali, coperture, ecc.). Nelle zone A è obbligatoria la copertura a tetto, con manto di copertura in tegole. Non è consentito per le zone A l'utilizzo di lamiere o di cemento amianto e similari, mentre nelle zone B si potrà utilizzare la copertura con pannelli tipo Coverpan o similare per i fabbricati precari o accessori esterni all'abitazione principale.

In particolare, come prescritto dal Regolamento Edilizio, si dovrà evitare di snaturare le sequenze delle aperture esistenti realizzando vani fuori scala per dimensioni, specie in larghezza.

All'uopo, si prescrive che vengano prodotte, all'atto della presentazione dell'istanza per la concessione edilizia, un congruo numero di fotografie interessanti le costruzioni adiacenti il fronte dell'area interessata dal progetto, per consentire una corretta valutazione da parte della Commissione edilizia.

ART.12 ZONA OMOGENEA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE"

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso interventi coordinati nei modi previsti dall'Art.3 delle presenti Norme.

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a **10.000 mq**, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari. Tale proposta di intervento dovrà consentire una soluzione urbanisticamente compatibile con i successivi P. di A. nelle adiacenti aree dello stesso comparto.

Sarà possibile lottizzare superfici inferiori a 10.000 mq solo nel caso di un'area compromessa che non possa essere accorpata ad un'altra adiacente.

Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati di seguito.

ART.12.1 Standards Urbanistici Della Zona C

Per la zona C si adottano i seguenti parametri:

- a) indice massimo di fabbricabilità territoriale:
 $I_r=1,00$ mc/mq.
- b) dotazione minima per spazi pubblici S riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: **12 mq/ab.**
- c) viene assunto il parametro di **100 mc ad abitante**, al fine di dedurre il numero degli abitanti insediabili.

ART.12.2 Tipologie Edilizie Per La Zona C

Nella zona C si possono adottare tipologie edilizie libere, purché la soluzione urbanistico-compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

È tuttavia necessario rispettare:

- a) percentuali e indici stabiliti per la zona cui l'intervento si riferisce;
- b) altezze massime di **metri 7,50** all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i terreni in pendenza l'altezza del fabbricato viene calcolata a monte del fabbricato;
- c) rapporto massimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza dell'edificio di **1/2**;
- d) la superficie minima dei lotti è di **mq 250**;
- e) distacchi tra edifici: minimo tra edifici di **metri 8,00** e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto come stabilito dal D.Ass.EE.LL.F.U. N° 2266/83, per i comuni della III classe;
- f) distacchi dai confini: non inferiore a **metri 4,00**, e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio;
- g) distacchi dal confine stradale non inferiore a **metri 2,50**;

- h) è inoltre fatto divieto di cortili chiusi, chiostrine;
- i) è obbligatoria, la copertura a tetto con tegole. È consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di 1/5 del rapporto di copertura utilizzato;
- j) è proibito l'uso di manti di copertura in lamiere o simili;
- k) è necessario, infine, predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione e sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione o viabilità interna;
- l) la viabilità principale di lottizzazione avrà sezione minima di **metri 10**, di cui almeno 7 carrabili; la viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di **metri 9**, di cui almeno 6 carrabili.

ART.13 ZONA D "ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE"

Interessa due aree immediatamente attigue all'aggregato urbano e disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato ed una terza la zona di Villassanta, che fa parte della zona industriale e artigianale intercomunale di Serrenti, Samassi, Furtei e Sanluri.

È consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di zona con un rapporto di copertura del lotto non superiore ai 2/3 del lotto. L'altezza massima viene stabilita in **metri 10,50**. Tale altezza può essere modificata in caso di dimostrata necessità aziendale, esclusivamente per insediamenti produttivi artigianali e industriali. Nel caso di particolari strutture produttive, quali silos, è ammessa una deroga sull'altezza deliberata dal Consiglio comunale.

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) per i distacchi dalle strade di lottizzazione e da quelle comunali e vicinali confinanti con le zone D si impone la distanza minima di metri 4,00, e per tutte le restanti strade si osserva quanto imposto dal *Codice della Strada*.
- b) distacco minimo dai confini del lotto: **metri 6,00**, ad eccezione di manufatti per l'erogazione di servizi pubblici e degli impianti legati alla sicurezza che per esigenze tecniche, possono essere realizzate a filo strada o al confine del lotto (cabine di trasformazione elettriche, vasche antincendio, etc). È esclusa la costruzione in aderenza del confine;

- e) divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia, per una superficie utile massima di 123,5 mq;
- d) l'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a **10.000 mq**, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari. Tale proposta di intervento dovrà consentire una soluzione urbanisticamente compatibile con i successivi P. di A. nelle adiacenti aree dello stesso comparto;
- e) la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al **10%** dell'intera superficie d'intervento, a cui si aggiunge la cessione della viabilità necessaria;
- f) in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 10.000 mq può essere ridotto, mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;
- g) la viabilità principale di lottizzazione avrà sezione minima di **metri 12**, di cui almeno 9 carrabili; la viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di **metri 10**, di cui almeno 7,5 carrabili;
- h) riguardo ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi si rimanda all'art.22;
- i) Nelle sottozone D2b/c di Serra Pulixi e D4, con definizione sulla cartografia *Artigianale e Commerciale*, vista la distanza limitata dal centro abitato, è consentita la edificazione di strutture di tipo commerciale, o per attività artigianali tipiche del territorio con punti di produzione e vendita, per servizi quali barbiere, calzolaio, scalpellino, decoratore, gommista, elettrauto, ceramista, restauratore mobili, vetraio, e simili; non sono ammessi interventi di tipo industriale di qualunque tipo o artigianale, che comportano emissioni nell'atmosfera di polveri o fumi o rumore, che per caratteristiche e per entità non sono compatibili con i limiti previsti, per le zone abitate, dalle Norme di Attuazione all'art.24. Queste zone possono essere poste a servizio anche degli autotrasportatori e delle aziende in genere che operano con mezzi pesanti sia di tipo commerciale che agricolo, presenti in numero rilevante a Serrenti, potendo così creare parcheggi custoditi, punti attrezzati di manutenzione, vendita e assistenza.

ART.14 ZONA E "AGRICOLA"

La presente normativa, in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, N°45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di Serrenti e persegue le presenti finalità:

- Valorizzare le vocazioni produttive della zona agricola garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

Ai fini della presente Normativa sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'orticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, al turismo rurale, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

ART.14.1 SOTTOZONE AGRICOLE

L'individuazione delle sottozone agricole è stata realizzata in ottemperanza alle *Direttive sulle zone agricole (D.P.G.R. N°228/94)*, perciò si basa sullo stato di fatto e sulla potenzialità dei terreni del territorio comunale.

Sono state individuate le seguenti sottozone:

a) Sottozona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

La sottozona E1 riunisce aree contigue in cui sono presenti le colture della vite e/o dell'ulivo oppure aree che possiedono una spiccata potenzialità per queste colture.

Le colture della vite e dell'olivo rappresentano le colture tipiche e specializzate più importanti sia in termini economici che di superficie occupata. La delimitazione dell'area è stata realizzata mediante l'analisi dei tematismi *Usa del suolo e Unità di Paesaggio e Geopedologia*.

b) Sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In questa sottozona sono presenti terreni in cui si praticano colture erbacee sia in asciutto sia in irriguo ed anche terreni con colture tipiche e specializzate che non soddisfano le condizioni di

potenzialità agronomica, ampiezza e continuità territoriali previste per la sottozona E1.

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

I terreni di queste aree non presentano suscettività di utilizzo agrario per le caratteristiche pedoagronomiche o per l'elevato valore paesaggistico. In queste aree sono da evitare tutte le pratiche che tendono alla rottura e al rovesciamento del suolo e devono essere adottate tutte le tecniche di difesa e conservazione dello stesso. In alcune aree si può esercitare il pascolo che in ogni caso deve essere regimato.

d) **Sottozona E_D : l'area è stata individuata per permettere, oltre agli interventi già consentiti per le altre zone agricole, anche gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale (vedi variante P.d.F. approvata CORECO Prot.N°003926/045/2000 del 20-11-2000.**

ART.14.2 CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE- NORME COMUNI A TUTTE LE SOTTOZONE

1) Nelle zone E1, E2, E5 ed E_D sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) residenze strettamente connesse alle attività agricole;
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- c) fabbricati per agriturismo;
- d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- f) punti di ristoro;
- g) impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili.

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- a) per le residenze: 0,03 mc/mq nella zona E1, E2, 0,02 mc/mq nella zona E5; vietate nella zona E_d, fatta eccezione per i locali destinati al personale addetto alla custodia e alla vigilanza con indice di 0.03 mc/mq;

- b) per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: 0,10 mc/mq. Nel caso di impianti con volumi superiori a 3000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con un numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) è possibile applicare un indice superiore a 0.10 mc/mq nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica N°2266/U del 20/12/83;

- c) per i fabbricati per agriturismo: come indicato nel comma successivo di riferimento;

- d) per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali- forestazione produttiva: 0,01 mc/mq;

- e) per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;

- f) Punti di ristoro: come indicato nel comma successivo di riferimento;

- g) Impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili: 1,00 mc/mq, con possibilità d'incremento con delibera del Consiglio Comunale.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50, in presenza di terreno irriguo e con documentato piano di intervento pluriennale.

4) per le residenze, la superficie minima di intervento è di ha 1,00.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione.

Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m. 3.00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco dai confini dovrà essere di almeno m. 6,00 e di m. 12,00 tra fabbricati. Il distacco dal filo della strada deve rispettare quanto predisposto dal Codice della strada.

- 5) I fabbricati di cui ai commi precedenti, eccetto quelli residenziali, agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, dovranno essere realizzati su un unico piano. Mentre quelli residenziali, per agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, potranno essere distribuiti su due piani. Per tutti i fabbricati vale il limite di altezza massima di **metri 7.50**. Altezze maggiori e distribuzioni diverse potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. È concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 30% della superficie coperta dei fabbricati principali e sono esclusi dal computo dei volumi.
- 6) Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:
- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.
 - Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto.

ART.14.3 RESTAURO E AMPLIAMENTO

- 1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli Strumenti Urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- 2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potrà essere mutata a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art.14.2.
- 3) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo e a

condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art.14.2.

**ART.14.4 ANNESSI RUSTICI,
ALLEVAMENTI ZOOTECNICO,
ZOOTECNICO INDUSTRIALE E ALTRI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

- 1) L'ubicazione dei nuovi fabbricati per ricoveri di bestiame, sia all'aperto che al chiuso dovranno essere realizzati a distanza superiore ai 600metri se trattasi di allevamenti di suini e 350 metri per allevamenti avicunicoli, bovini, ovicaprini ed equini, rispetto ai confini delle zone residenziali A,B,C e G (non sono previste nel PUC zone F), sia edificate, sia previste nel PUC.
- 2) I nuovi fabbricati per allevamento zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà, inoltre dovranno avere rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
Per allevamento zootecnico-intensivo si intende quello di tipo a stabulazione fissa con un quantitativo superiore a 40 quintali di peso vivo per ettaro, con esclusione dei sistemi di allevamento tradizionale semibrado e del tipo a stabulazione semifissa.
- 3) Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- 4) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il **50%** 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.
- 5) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del **50%** del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
- 6) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, N° 1497.

ART.14.5 EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al codice della strada e in quelle di rispetto vincolate come inedificabili dal P.U.C. sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457 e riportati all'art.6 delle presenti norme;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitario vigente.
- 2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non portino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- 3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima, di cui agli articoli precedenti.

ART.14.6 SMALTIMENTO DEI REFLUI

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

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

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

ART.14.7 AGRITURISMO

- 1) È consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi **tre posti letto per ettaro** con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a **ha 3,00**.
- 2) Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a **ha 3,00** individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.
- 3) 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.14.8 PUNTI DI RISTORO

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

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a **metri 500**.

- 1) Sono ammessi anche punti di ristoro con posti letto, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.
- 2) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di **ha 3,00**.
- 3) In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di

ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

ART.14.9 LIMITI EDIFICATORI DELLE SOTTOZONE AGRICOLE RICADENTI ENTRO LE FASCE DI RISPETTO DI CUI ALL'ART.18 SEGUENTE

Gli interventi edificatori nelle sottozone agricole, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di cui all'art.18 delle presenti Norme di Attuazione, sono soggetti alle limitazioni previste nello stesso art.18.

ART.15 ZONA S SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO

ART.15.1 SOTTOZONA S1

Nella sottozona S₁ sono previste le aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Per la Normativa si rimanda al D.M. 18.12.1975 "*Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica*".

Gli interventi di iniziativa pubblica, dovranno in futuro soddisfare la normativa in materia di edilizia scolastica.

L'indice fondiario previsto è di **2,5 mc/mq**, il rapporto di copertura è **0.5**.

ART.15.2 SOTTOZONA S2

Nella sottozona S₂ sono previste le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno inserirsi nel contesto preesistente con particolare riguardo alla tipologia insediativa tradizionale.

L'indice fondiario previsto è di **2.5 mc/mq**, il rapporto di copertura è **0.5**.

ART.15.3 SOTTOZONA S3

Sono compresi gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo. L'intervento sarà possibile previo studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne definisca gli standard di utilizzazione.

Nella sottozona S₃ l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di **0.3 mc/mq**.

ART.15.4 SOTTOZONA S4

Individua le aree di parcheggio.

In tale sottozona è consentito operare con intervento di iniziativa privata che potrà prevedere le strutture edilizie a servizio della sosta, quali ad esempio auto lavaggio, distributore carburante, rivendita ricambi ed accessori. Per la realizzazione di tali strutture edilizie non potrà comunque impegnarsi una superficie che ecceda 1/10 dell'intera zona destinata a parcheggio.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo e pari a **0.3 mc/mq**.

ART.16 ZONE OMOGENEE G "SERVIZI GENERALI"

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale sia pubblici che privati, quali uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e/o privata, musei, parchi comunali, fiere, vetrine promozionali e locali da esposizione, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici e privati a servizio pubblico, alberghi, residenze, comunità, impianti tecnologici, caserme, cimiteri e simili.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quelli strettamente indispensabili per la sorveglianza e per il personale di servizio, con superficie utile massima di **123,5 mq**.

L'indice territoriale viene determinato dal piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e comunque non può superare i **2.5 mc/mq** e l'indice di copertura massima non può superare **1/3 mq/mq**.

Negli insediamenti di carattere direzionale che dovessero sorgere nella zona G, a **100 mq** di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di **80 mq** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nella sottozona G1 è consentita la realizzazione di edifici di carattere funerario.

Nelle sottozone G2, G3 e G4 è consentita la realizzazione di strutture per servizi generali cittadini e per servizi generali extraurbani.

ART.17 ZONE OMOGENEE H “DI SALVAGUARDIA”

In tali zone comprendenti parti del territorio di particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà di norma superare il valore di **0.001 mc/mq.**

ART.17.1 Sottozona H “Cimiteriale”

Nella sottozona H cimiteriale è consentito l'ampliamento del Cimitero, la realizzazione di aree destinate a parcheggio ed ai servizi connessi. Gli altri spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati soggetti a verde permanente.

Per i fabbricati esistenti, che ricadono nella fascia di rispetto cimiteriale, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.8 delle presenti norme.

ART.18 FASCE DI RISPETTO

Comprendono:

ART.18.1 Fascia “Paesaggistica”

Una prima fascia di rispetto paesaggistica (vedi tavola A.5 e C1a-b-c-d-e) è interessata dal S.I.C. (Sito di interesse comunitario) e comprende il SIC di Monte Mannu ed il SIC di Monte Ladu (come da comunicazione della Regione Autonoma della Sardegna Assessorato della Difesa dell'Ambiente del 25/02/2000 Prot.N°2077).

Una seconda fascia di rispetto paesaggistica (vedi tavola A.5 e C1a-b-c-d-e) è relativa a due aree interessate da vincolo (beni ambientali), la prima dal D.M. 21/09/84 relativo alle ripe del Flumini Mannu e la seconda riguarda il del Riu Perda Sueus-Canneddu, come da comunicazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali, architettonici, artistici e storici per le Province di Cagliari e Oristano del 25/10/84 Prot.N°5972).

In queste fasce sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie nei terreni attualmente coltivati, che non comportino aratura profonda, la conservazione dei boschi e alberature esistenti o la realizzazione di nuove piantumazioni costituite da essenze indigene, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e opere pubbliche esistenti. Ad eccezione delle aree irrigue comprese nelle carte del Consorzio di bonifica della Sardegna meridionale, è vietato il taglio della macchia mediterranea che non sia funzionale alla valorizzazione ed al miglioramento vegetativo delle essenze arboree pregiate. È altresì vietato lo spietramento nei terreni attualmente non coltivati mediante la lavorazione del suolo con mezzi meccanici.

Nei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura è vietato qualunque miglioramento fondiario che preveda la modifica dell'orografia dei terreni.

Nelle fasce interessate dai S.I.C. è altresì possibile realizzare nuovi interventi edilizi, anche privati, a condizione che l'intervento proposto porti al ripristino o alla tutela o alla valorizzazione dell'area del S.I.C. interessata, e non risulti in contrasto con la vocazione naturalistica del sito e/o in dissintonia con gli impegni assunti in ambito europeo dallo Stato membro della Regione Sarda per la tutela della biodiversità, e comunque nel rispetto degli indici della sottozona agricola su cui ricadono. Tutti i progetti ricadenti nelle aree interessate dai S.I.C. necessitano di una valutazione di incidenza ai sensi dell'Art.5 del D.P.R. N°357/97 che approva il regolamento di attuazione della direttiva 92/43 CEE, potendo così anche accedere da parte dei privati e soprattutto da parte delle amministrazioni agli specifici finanziamenti comunitari per azioni di ripristino, tutela e valorizzazione di tali aree.

Nella fascia relativa alle ripe del Flumini Mannu, come da D.M. 21/09/84, è presente il vincolo di inedificabilità assoluta.

Nella fascia relativa alle ripe del Riu Perda Sueus-Canneddu è possibile realizzare nuovi interventi edilizi, anche privati, a condizione che l'intervento proposto sia coerente con le valenze paesistiche generali dell'area vincolata e paesisticamente ammissibile in quanto caratterizzata da tipologia costruttiva semplice e lineare e tipica della tradizione locale. L'intervento edilizio viene sottoposto ad autorizzazione, ai sensi dell'art. 7 della legge 29.06.1939 N°1497, dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione, Spettacolo e Sport, Servizio di tutela del paesaggio della provincia di

Cagliari, ex art.151 del T.U. in materia di beni culturali ed ambientali (D.Lgs.N°490 del 29.10.1999). Le istanze di autorizzazione presentate al Comune, ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98, sono sottoposti dagli uffici comunali al controllo della loro regolarità formale e al parere della Commissione edilizia, integrata da un esperto in materia paesistica ai sensi dell'art.4 della citata L.R. 28/98, nel rispetto della tipologia di intervento e degli indici previsti per la sotto zona agricola in cui ricade detta fascia, e quindi, nei casi previsti dalla normativa, entro trenta giorni trasmesse al competente Ufficio Provinciale tutela Paesaggio.

Detta autorizzazione è soggetta al potere ministeriale di cui all'art.151, comma 4°, del T.U. citato, da esercitarsi perentoriamente entro il sessantesimo giorno successivo alla data di ricevimento dell'autorizzazione, da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Cagliari.

Qualunque proposta di modificazione dell'ambiente, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto paesaggistica ancorché rientrante nella fattispecie di cui ai commi precedenti del presente articolo, dovrà essere comunque sottoposto a concessione edilizia nel rispetto delle norme del presente PUC. Il comune, se nulla osta, provvederà al rilascio contestuale della concessione edilizia e dell'autorizzazione paesaggistica.

Alla istanza di autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione progettuale (art.4 direttiva n.1 L.R. 38/98), oltre alle altre tavole richieste dal PUC per la tipologia dell'intervento previsto:

- relazione ed elaborati grafici descrittivi delle opere da compiersi;
- simulazione grafica e/o fotografica da cui risulti con immediatezza l'ampiezza dell'impatto visivo sull'area circostante e, in particolare, sulle prospettive visuali percettibili da media distanza e da luoghi o punti panoramici pubblici, qualora si tratti di interventi di nuova edificazione o ampliamento volumetrico degli edifici preesistenti;
- documentazione fotografica panoramica dell'intorno, che evidenzi le caratteristiche paesaggistiche e/o i caratteri ricorrenti dell'urbanizzazione consolidata o in atto;
- per particolari categorie di opere, la Commissione edilizia potrà prevedere un'integrazione della documentazione da allegarsi a corredo dell'istanza di autorizzazione.

Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:

- modifiche interne e ai prospetti che non modificano la sagoma dell'edificio, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457;
- gli interventi edilizi, dove previsti, saranno autorizzati purché non comportino incrementi volumetrici dell'edificio. Qualora l'edificio abbia copertura piana, sarà possibile la realizzazione di un tetto di pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 25%. L'altezza massima, dall'estradosso del solaio piano al colmo non potrà superare metri 2,00.

ART.18.2 Fascia "Archeologica"

Ai fini della salvaguardia e della tutela archeologica sono state individuate in questa fascia tutte le località d'interesse archeologico note ricadenti in aree esterne alla zona edificata o edificabile, come da comunicazione del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Soprintendenza Archeologica di Cagliari del 28/07/97 Prot. N°5148/1.

Nell'agro è previsto un vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia di metri 150 o superiore dalle emergenze archeologiche, come riportato nella carte dei siti archeologici (tavola A.5 e C1a-b-c-d-e).

Nelle zone edificate interne all'abitato (zone A e B), nelle zone omogenee di espansione (zone C) e nella zona industriale (zona D) e agroindustriale (zona Ed), già previste nel precedente strumento urbanistico e confermate nel presente PUC, tutti i progetti di intervento saranno sottoposti a preventiva approvazione della la Soprintendenza Archeologica.

Si prescrive che per tutti i lavori che comportino escavazioni o sbancamenti, venga tempestivamente preavvisata la Soprintendenza Archeologica della data di inizio dei lavori contestualmente al ritiro della concessione edilizia.

Gli indici volumetrici delle aree sottoposte a vincolo archeologico, se non risulta possibile sfruttarli in loco, possono essere utilizzati in aree adiacenti della stessa proprietà.

ART.18.3 Fascia "Militare"

Interessa le parti di territorio assoggettate dal Ministero al vincolo per la zona dell'Aeronautica militare (vedi tavola A.6 e C1a-b-c-d-e), ubicata ai piedi di Monti Mannu, alla cui normativa specifica si rimanda (disponibile nell'U.T.C.), (come da comunicazione dell'Aeronautica Militare comando II Regione Aerea Direzione Demanio del 26/05/94).

ART.18.4 Fascia "Rispetto intorno agli agglomerati urbani"

Interessa una fascia attorno all'abitato, delimitata dalla strada di circonvallazione a monte dell'abitato o con larghezza di circa 100 metri. Lo scopo di questa sottozona è quello di non precludere, per il futuro, l'eventuale espansione dell'abitato verso la direttrice Est. Tale prospettiva, al momento non è prevista, ma potrebbe esserlo in futuro in caso di mutate condizioni. In tale sottozona è permesso solo l'agricoltura:

In questa sottozona è vietato qualsiasi intervento edificatorio ad eccezione di un locale appoggio di altezza massima m.3,50 e superficie lorda mq 20, previa verifica dell'indice fondiario 0,10 mc/mq e della superficie minima di 1 Ha. (vedi tavola B.2a e C.2a).

Per i fabbricati esistenti ubicati nelle zone E entro la fascia di rispetto dell'abitato sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457 e riportati all'art.8 delle presenti norme;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitario vigente.

Nel caso di azienda agricola esistente alla data di approvazione del PUC, in cui svolge l'attività un imprenditore agricolo a titolo principale, ancorché ricadente in detta sottozona, sono consentiti anche gli interventi di cui alla lettera b) "*fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali*" dell'art.14.2 delle presenti norme nei limiti previsti, mentre gli interventi di cui alla lettera a) "*residenze strettamente connesse alle*

attività agricole", sono ammessi esclusivamente interventi a completamento di quelli già esistenti nei limiti degli indici stabiliti dall'art.14.2 delle presenti N. di A..

ART.18.5 Fascia "Rispetto da Elettrodotto A.T."

Interessa le parti di territorio sotto le linee di distribuzione elettrica primaria (linee Alta Tensione) per una fascia di larghezza 18+18 metri (vedi tavola A.6 e C1a-b-c-d-e), come imposto dalla normativa vigente (L.28.06.86 N°339 e D.M.L.P. 21.03.1988).

Gli indici volumetrici delle aree sottoposte a rispetto da elettrodotto possono essere utilizzati nelle aree adiacenti della stessa proprietà.

ART.18.6 Fascia "Rispetto Stradale"

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali il cui spessore è determinato dal Codice della strada.

In questo ambito la costruzione sarà disciplinata dalle norme contenute dal predetto Codice.

Gli indici volumetrici delle aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale possono essere utilizzati nelle aree adiacenti della stessa proprietà.

ART.19 PERDITE DI SUPERFICIE E VOLUMETRIA UTILE

Viene stabilito che le superfici e i volumi utili perduti per necessità di isolamento termico ed isolamento acustico non hanno effetto ai fini concessori a condizione che siano presenti nelle strutture esistenti o vengano utilizzati nelle nuove costruzioni elementi tipici delle architetture locali come il *ladiri* o la *trachite* o altri, anche abbinati a nuovi elementi di costruzione.

A tal fine le murature portanti esterne saranno conteggiate equivalenti complessivamente a cm 30 e quelle interne a cm 10.

ART.20 ERRORI NELLA CARTOGRAFIA

Tenuto conto che la rappresentazione grafica è rappresentata su carte sia aereofotogrammetriche che catastali in scala 1:2.000, nei casi in cui non sia evidente se il limite delle varie zone

omogenee coincide con i confini catastali dei terreni, per un criterio di logicità, il limite dovrà essere identificato con il confine catastale medesimo.

ART.21 FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIÀ COSTRUITI

Per l'utilizzazione dei terreni edificabili che risultino tali in seguito al frazionamento di aree già costruite, occorre che sia verificato l'indice fondiario, rapportando tutti i volumi proposti già costruiti alla superficie del lotto originario.

ART.22 INTEGRAZIONE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL SETTORE COMMERCIALE

1) Validità

Le presenti Norme di Attuazione sono riferite al settore commerciale, integrano il Piano Urbanistico Comunale, riguardano e disciplinano le attività commerciali in applicazione dei criteri fissati dalla Regione Sardegna ai sensi dell'art.6, comma 2 del D.L.vo 114/98.

2) Definizioni

1. Ai fini delle presenti Norme di Attuazione si intendono:

- a) **SV** - superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituiscono superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- b) **EV** - esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- c) **MSV** - medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq;
- d) **GSV** - grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore a 1.500 mq.
- e) **CC** - centro commerciale è una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi

commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale (CC) si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi in esso presenti.

2. Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.

Tutte le altre strutture di vendita sono convenzionalmente definite "Non alimentari".

3. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare; in quest'ultimo caso la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

3) Applicazione

1. Le attività commerciali disciplinate dalle presenti norme, ai fini della verifica di idoneità urbanistica, sono quelle individuate all'Art.21, punto 2), comma 1, lett. b), c), d) ed e); si applicano, anche nei casi di concentrazione o accorpamento di esercizi esistenti, ai nuovi insediamenti commerciali, agli ampliamenti, ai trasferimenti.

4) Attuazione

1. Il rilascio dell'autorizzazione comunale all'apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita del tipo MSV, ovvero alla modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare è subordinato alla verifica positiva di compatibilità tra struttura commerciale e zone omogenee così come individuate dalla zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale e riepilogate ***nell'abaco delle compatibilità*** di cui alla Tabella 1.

Tabella 1. Abaco delle compatibilità Tra struttura commerciale e zona omogenea del P.U.C.

Zona A	<i>Esercizi singoli esclusivamente alimentari</i>	
	SV ≤ 100 mq	ammissibili
	SV > 100 mq	non ammissibili
	<i>Esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)</i>	
	SV ≤ 150mq	ammissibili
	SV > 150 mq	non ammissibili
	<i>Esercizi singoli e centri commerciali esclusivamente non alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili con limitazioni art. 4, punto 2
SV > 1.500 mq	non ammissibili	
Zona B	<i>Esercizi singoli o centri commerciali alimentari e non alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
Zona C	<i>Esercizi singoli alimentari e non alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	<i>Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	<i>Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
Zona D o G	<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili ¹
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili ¹
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	<i>Esercizi singoli e centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili

¹ Come da Deliberazione della Giunta Regionale N°15/35 del 28 maggio 2003.

Nota: Non si prevede la possibilità di insediare Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari in Zona D o G per $1.500 < SV < 2.500$ mq in quanto in questo caso (Comune sotto i 10.000 ab.) si tratterebbe di GSV alimentare, non ammessa dalla Del. G.R. 29.12.2000 n. 55/108 al punto 5.1.1.2, penultimo capoverso

2. Le limitazioni alle MSV non alimentari per $SV < 1.500$ mq, insediabili nella Zona A, sono:

- a) obbligo di insediamento in immobili assoggettabili a interventi di recupero e riuso del patrimonio immobiliare non altrimenti utilizzato o utilizzabile.
- b) possibilità di insediare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

5) Centro Storico

1. Nella Zona A qualsiasi intervento di trasformazione edilizia dovrà uniformarsi alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato per il centro storico. A tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate “le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale”, individuate dai Comuni in applicazione dell’art.7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10 2000, comunque non presenti nel territorio di Serrenti.

2. Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati. Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell’edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell’Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

3. Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell’immobile interessato alla modifica.

4. Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

6) Centri Commerciali Di Strada

1. In tutte le zone omogenee, ivi compresa la zona A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari, costituiti mediante l’associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze. La realizzazione deve essere estesa all’intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

2. Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all’esame dell’Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture), di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie) e di servizio (chioschi per informazioni, bar, etc.).

3. La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture che interessino spazi pubblici o di uso pubblico non costituisce volume ai fini della verifica degli indici di edificabilità, purché le superfici di ingombro risultanti non superino il 5% della superficie complessiva di via.

4. Il piano di arredo è approvato secondo le procedure di cui all’art.21 della L.R. 22.12.1989 n. 45.

7) Procedura Di Autorizzazione Per MSV

1. In sede di esame e istruttoria della domanda di concessione o di autorizzazione per intervento di trasformazione edilizia finalizzati a realizzare o adeguare un immobile da destinare ad attività commerciale, il Responsabile del Procedimento ne verifica la conformità al Regolamento Edilizio ed alle presenti Norme.

2. Qualora ai fini dell’apertura di una MSV sia necessario il rilascio di apposita concessione o autorizzazione edilizia, l’interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l’apertura dell’esercizio commerciale.

3. Nel caso di contemporaneità o contestualità della domanda di concessione o autorizzazione edilizia con la autorizzazione all'apertura, trasferimento di sede e ampliamento di una MSV, i Responsabili del Servizio per le relative procedure adotteranno, in caso di istruttoria positiva, un unico provvedimento di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia e di autorizzazione commerciale.

4. Eventuali provvedimenti di diniego saranno adottati dal Responsabile del Servizio per la specifica procedura edilizia e/o commerciale che non abbia avuto esito positivo .

8) Parcheggi Per La Clientela

1. Si definiscono:

PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela;

SP = superficie di parcheggio intesa come area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra; si assegna 1 PA = 25 mq di SP.

2. La dotazione minima (standard) di parcheggi differenziati per settore merceologico, per superficie di vendita SV e per zona di insediamento è riportata nella Tab. 2. Tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche (viabilità, costruzioni, densità insediativa, etc) della zona B, peraltro abbastanza simili a quelle della adiacente zona A, la zona B è stata interamente considerata a "media dipendenza da auto".

3. Dovranno essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{STRUTTURA} \geq PA_{STANDARD}$$

$$SP_{STRUTTURA} \geq SP_{STANDARD}$$

4. La superficie di vendita da assumere a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

5. Gli standard minimi di parcheggio imposti dalla presente norma sono da considerarsi **incrementali** alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. N°2266/U del 20.12.1983.

6. I parcheggi devono essere realizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale della clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche.

7. Per struttura commerciale di tipo misto, per la quale l'autorizzazione commerciale specifichi le SV di alimentari e non alimentari, gli standard di parcheggio (S) da applicare è dato dalla seguente formula, utilizzabile sia per i posti auto con S=PA, che per la superficie di parcheggio con S=SP

$$S = \frac{S_{alim} \times SV_{alim} + S_{non\ alim} \times SV_{non\ alim}}{SV_{TOT}}$$

dove:

S_{alim} = Standard calcolato, applicando le relazioni di Tab. 2, assumendo che tutta la SV sia alimentare

$S_{non\ alim}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni di Tab. 2, assumendo che tutta la SV sia non alimentare

S_{alim} = Superficie di vendita alimentare

$SV_{non\ alim}$ = Superficie di vendita non alimentare

SV_{TOT} = Superficie di vendita totale

Nel caso in cui l'autorizzazione commerciale per la vendita di alimentari e non alimentari specifichi la sola superficie globale SV lo standard di parcheggio (S) da applicare è dato dalla formula:

$$S = \frac{2 \times S_{alim} + S_{non\ alim}}{3}$$

Ogni modifica degli originali valori delle SV alimentari e non alimentari richiede la verifica e l'eventuale adeguamento degli standard minimi di parcheggi.

Tabella 2. Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici alimentari		Esercizi di vicinato con SV\leq150 mq	MSV con SV$>$150 mq e \leq250 mq	MSV con SV$>$250 mq e \leq 1.500 mq
Zone D e G	Alta dipendenza da auto	-----	PA \geq 0,12xSV e SP \geq 3xSV	
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA \geq 0,05xSV e SP \geq 1,25xSV		PA \geq 0,11xSV-15 e SP \geq 2,75xSV-375
Zone B²	Media dipendenza da auto	PA=SP \geq 0	PA \geq 0,02xSV e SP \geq 0,50xSV	PA \geq 0,04xSV e SP \geq 1xSV
Zona A	Non dipendenza da auto	PA=SP \geq 0	-----	

Superfici non alimentari		Esercizi di vicinato con SV\leq150 mq	MSV con SV$>$150 mq e \leq 1.500 mq
Zone C, D e G	Alta dipendenza da auto	PA \geq 0,04xSV e SP \geq 1xSV	
Zone B²	Media dipendenza da auto	PA=SP \geq 0	PA $>$ 0,02xSV e SP $>$ 0,5xSV
Zona A	Bassa dipendenza da auto	PA=SP \geq 0	PA $>$ 0,02xSV e SP $>$ 0,5xSV
	Zona pedonale o a traffico limitato	PA=SP \geq 0	

9) Aree Di Sosta E Movimentazione

1. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita, anche nei casi di autorizzazione dovuta di cui al punto 4 della Deliberazione della Giunta Regionale del 29.12.2000 pubblicata sul BURAS n. 6 del 16.2.2001 - suppl. str. n.2, è subordinato al rispetto delle prescrizioni che seguono.

2. Ogni MSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SPmov), fatta eccezione per le MSV non alimentari localizzate in Zona A pedonale o a traffico limitato.

3. Per le strutture di vendita con SV $<$ 2.500 mq dovrà essere verificata la relazione seguente:

² La dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela nella zona B, costituendo un indirizzo non vincolante (art.5.3.2 della citata normativa), è stata ridimensionata in relazione alle caratteristiche urbanistiche della zona B non molto dissimili dalla adiacente zona A. Adeguate motivazioni a tale scelta sono riportate nella relazione del presente PUC.

$SP_{mov} > 0,18 \times SV + 48$ [mq]. Al fine di evitare che il conteggio di SP_{mov} comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e di movimentazione, SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di potere iscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a ml 5x10.

4. SP_{mov} deve essere contigua all'esercizio commerciale ed essere adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

5. Nel caso di MSV con $S_v < 600$ mq è consentito l'utilizzo dell'area destinata a parcheggio per la clientela; in questo caso è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela e dovranno essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- la superficie destinata a parcheggio SP deve soddisfare la relazione $SP \geq SP_{standard} + 50$ mq
- il numero di posti auto PA deve soddisfare la relazione $PA \geq PA_{standard} + 2$

6. L'accesso a SP_{mov} dalla pubblica viabilità deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

10) Verifica Delle Condizioni Di Compatibilità

1. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per tutte le MSV è subordinata al positivo esito della verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale nonché della verifica di impatto trasportistico, se e in quanto dovuta ai sensi dei punti che seguono.

1.1 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità.

In particolare, nel caso di strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto dovrà essere prodotta una planimetria con la specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio con la verifica della/delle intersezioni

con la viabilità di accesso; la proposta di intersezione stradale dovrà essere preliminarmente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale nel caso di strada interna all'abitato o di strada comunale o da altro Ente proprietario in tutti gli altri casi.

1.2 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete

Deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. Lo sviluppo della verifica e la metodologia da assumere a riferimento è quella indicata al punto 5.4.3 della Deliberazione della Giunta Regionale 29.12.2000 n. 55/108.

1.3 Verifica della compatibilità ambientale

L'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita, in sede di P.U.C. o di sua Variante, comporta l'obbligo di redazione dello studio di compatibilità ambientale riferito al territorio circostante.

VERIFICA:

1. Nello specifico il presente PUC propone come aree particolarmente adatte all'utilizzo come nuove zone commerciali per MSV le zone indicate con D2b/c, D4 e C2c, la verifica di compatibilità ambientale richiesta viene riportata al punto 8.5.2 della Relazione del presente P.U.C..

2. Le verifiche di cui ai punti 1.1 e 1.2 precedenti, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale.

ART.23 RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

I rapporti massimi di cui all'Art.17 della Legge 6.8.1967 N°765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone **D**, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al **10%** dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, nelle zone omogenee **C, D e G** ad ogni **100 mq** di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di **80 mq** di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

ART.24 SEZIONI STRADALI

Per le zone B la sezione minima stradale sarà, di norma, m. 8.00, compresi i marciapiedi. Tuttavia, a discrezione dell'Amministrazione, potranno essere realizzate strade con sezioni inferiori nel caso di tessuto viario già consolidato o nel caso di strade interne a piccole lottizzazioni o Piani particolareggiati.

Per le zone C si rimanda all'art.12 della presente normativa.

Per le zone D si rimanda all'art.13 della presente normativa.

Per le zone G le sezioni stradali devono avere le stesse caratteristiche della zona D.

ART.25 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE (CLASSI) PER VALORI DI QUALITÀ IN RELAZIONE AL VALORE LIMITE DI IMMISSIONE DI RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO)

In base all'art.6 "Competenze dei Comuni" della L.N°447/26.10.95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" è stato classificato il territorio comunale di Serrenti in zone ai fini dell'applicazione dei valori di qualità di cui all'art.2, comma 1, lettera h della Legge citata, I valori limite di qualità (valori di rumore da conseguire nel breve, medio e lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla presente Legge, così come stabilito dal D.P.C.M. del 14.11.97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" sono riportati nella tabella N°4 per le diverse classi in cui è stato diviso il territorio di Serrenti, la cui suddivisione è riportata in tabella N°3.

Tabella 3. Classificazione del territorio comunale al fine delle immissioni di rumore

CLASSE	DESCRIZIONE CLASSE	ZONA URBANISTICA DEL P.U.C
I	Aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere o per servizi sanitari, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, parchi pubblici e simili.	<ul style="list-style-type: none"> • Tutte le zone S • La zona G1 cimiteriale
II	Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali.	<ul style="list-style-type: none"> • La zona A del centro storico • La zona B di completamento • La zona C di espansione • Le zone H1 di rispetto cimiteriale • Le zone H5 di rispetto attorno all'abitato • Tutte le altre zone G per servizi generali
III	Aree tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali o agroindustriali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.	<ul style="list-style-type: none"> • Le zone D2b-c e D4 • La zona Ed agroindustriale
IV	Aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e artigianali e con scarsità di abitazioni.	<ul style="list-style-type: none"> • Tutte le altre zone D: D1, D2a e D3

Tabella 4. Valori di qualità di immissione del rumore Leq (dB)

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06.00 - 22.00)	Notturmo (22.00 - 06.00)
I aree particolarmente protette	47	37
II aree prevalentemente residenziali	52	42
III aree di tipo misto	57	47
IV aree industriali	67	57

ART.26 LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE

Sono fatte salve tutte le norme di attuazione contenute nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale.

**CAPO III
STRUMENTI DI CONTROLLO
DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE**

ART.27 REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di trasformazione urbanistica da realizzare nel territorio comunale di Serrenti sono regolate dalle norme contenute nel Regolamento Edilizio del P.U.C..

**ART.28 NORME E PROCEDURE
PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ
AMBIENTALE AI SENSI
DELL'ART.19, COMMA 1 LETT. "I"
L.R. N° 45/89 E SUCCESSIVE
MODIFICHE**

La Compatibilità Ambientale deve consentire la valutazione degli effetti sul paesaggio-ambiente da parte degli interventi proposti, al fine di dimostrare la compatibilità con il contesto in cui sono inseriti ed è richiesto in tutti quei casi di interventi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

La presente disciplina si applica agli interventi edificatori ed ai piani attuativi nelle zone del territorio comunale oggetto delle presente PUC.

Il piano attuativo, attraverso idonea relazione, deve indicare i possibili aspetti vulnerabili riguardo a valori naturalistici, storici, culturali, ad aspetti percettivi, della conservazione dei suoli e del rischio idrogeologico.

L'eliminazione, la riduzione o la compensazione degli effetti negativi devono essere commisurati

alle risultanze dell'indagine di cui sopra, attraverso l'elencazione dell'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tenere conto nella redazione dei piani, quali norme tecniche specifiche, vicoli urbanistici, archeologici, demaniali, di servitù, ecc., oltre alle motivazioni tecniche delle scelte progettuali ed eventuali alternative.

Nel dettaglio lo studio di compatibilità ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
- 2) l'individuazione dei possibili fattori modificativi del paesaggio;
- 3) 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;
- 4) indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:500);
- 5) l'indicazione dei criteri utilizzati per prevedere ed ottimizzare i consumi idrici, energetici e la disponibilità di servizi;
- 6) le scelte relative ai materiali, tipologie, colori;
- 7) simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- 8) documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;
- 9) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;
- 10) l'eventuale ricostruzione di elementi naturalistici ed ambientali integrati alle visuali paesaggistiche.

SOMMARIO

CAPO I – MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ART.1 ZONIZZAZIONE	1
ART.2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.....	1
ART.3 LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA	1
ART.4 LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO	2
ART.5 PARERE PREVENTIVO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE	2
ART.6 ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	2
ART.7 ELABORATI ESECUTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	3
ART.8 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI.....	3

CAPO II - NORME DI ZONA

ART.9 ZONA OMOGENEA A “CENTRO STORICO”	4
ART.10 ZONA OMOGENEA B “COMPLETAMENTO RESIDENZIALE”	4
ART.11 VINCOLO DI PROSPETTO.....	5
ART.12 ZONA OMOGENEA C “ESPANSIONE RESIDENZIALE”	5
ART.12.1 STANDARDS URBANISTICI DELLA ZONA C	6
ART.12.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C	6
ART.13 ZONA D “ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE”.....	6
ART.14 ZONA E “AGRICOLA”	7
ART.14.1 SOTTOZONA AGRICOLE	7
ART.14.2 CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE- NORME COMUNI A TUTTE LE SOTTOZONA	8
ART.14.3 RESTAURO E AMPLIAMENTO.....	9
ART.14.4 ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO, ZOOTECNICO INDUSTRIALE E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.....	9
ART.14.5 EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE	10
ART.14.6 SMALTIMENTO DEI REFLUI	10
ART.14.7 AGRITURISMO	10
ART.14.8 PUNTI DI RISTORO.....	10
ART.14.9 LIMITI EDIFICATORI ENTRO LE FASCE DI RISPETTO DI CUI ALL'ART.18 SEGUENTE	11
ART.15 ZONA S SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO	11
ART.15.1 SOTTOZONA S1.....	11
ART.15.2 SOTTOZONA S2.....	11

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

ART.15.3	SOTTOZONA S3.....	11
ART.15.4	SOTTOZONA S4.....	11
ART.16	ZONE OMOGENEE G “SERVIZI GENERALI”.....	11
ART.17	ZONE OMOGENEE H “DI SALVAGUARDIA”.....	12
ART.17.1	SOTTOZONA H “CIMITERIALE”.....	12
ART.18	FASCE DI RISPETTO	12
ART.18.1	FASCIA “ PAESAGGISTICA ”.....	12
ART.18.2	FASCIA “ ARCHEOLOGICA”.....	13
ART.18.3	FASCIA “ MILITARE”.....	13
ART.18.4	FASCIA “RISPETTO INTORNO AGLI AGGLOMERATI URBANI”.....	14
ART.18.5	FASCIA “RISPETTO DA ELETTRDOTTO A.T.”.....	14
ART.18.6	FASCIA “RISPETTO STRADALE”.....	14
ART.19	PERDITE DI SUPERFICIE E VOLUMETRIA UTILE.....	14
ART.20	ERRORI NELLA CARTOGRAFIA	14
ART.21	FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIÀ COSTRUITI.....	15
ART.22	INTEGRAZIONE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL SETTORE COMMERCIALE	15
ART.23	RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI	20
ART.24	SEZIONI STRADALI	21
ART.25	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE (CLASSI) PER VALORI DI QUALITÀ IN RELAZIONE AL VALORE LIMITE DI IMMISSIONE DI RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO).....	21
ART.26	LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE	23
CAPO III - STRUMENTI DI CONTROLLO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE		
ART.27	REGOLAMENTO EDILIZIO	23
ART.28	NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE AI SENSI DELL’ART.19, COMMA 1 LETT. “ I” L.R. N° 45/89 E SUCCESSIVE MODIFICHE.	23