



# COMUNE DI VILLA S. PIETRO

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ZONE C

IL SINDACO: Matteo Muntoni

Approvato definitivamente con D.C.C. n° 28 del 27/11/2014

Adeguato oss. verifica di coerenza con D.C.C. n° del

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE

Testo coordinato:

dep. in ROSSO le norme eliminate—in BLU le norme aggiunte—in VERDE adeg. oss. ver. di coer.

PROGETTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE

PROGETTISTA

Dott. Ing. Roberto Spina

ASSISTENTE

Geom. Aldo Gessa

ALLEGATO:

# NTA

## Mod.

REV.: Aprile 2015



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



## CAPO I GENERALITÀ

### **ART. 1 - Oggetto delle norme di Attuazione**

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Villa San Pietro, adeguato al Piano Territoriale Paesistico n. 11, ai sensi del comma 7 dell'art. 11 della L.R. del 22.12.89 e s.a. nonché, ai sensi dell'Art. 37 delle Norme di Attuazione dello stesso P.T.P.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti Norme si applicano quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o, in difetto, statali. In particolare, negli areali compresi nel P.T.P. si applicano le disposizioni della Normativa di Attuazione del P.T.P. stesso.

Per le zone di interesse naturalistico perimetrate ai sensi della L.R. 7.6.1989 n.31, le norme del P.U.C. sono integrate, per quanto riguarda le norme di salvaguardia, dalle disposizioni della L.R. 31/1989.

Anche se contrastanti con le presenti Norme di Attuazione, conservano validità, fino al completamento delle relative previsioni od alla loro modifica per effetto di variazioni dello strumento urbanistico sovraordinato, i Piani Attuativi adottati prima della adozione del P.U.C., fatte salve le speciali disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della Normativa di Attuazione del P.T.P. per gli areali ricadenti nel suo ambito.

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto tra planimetrie in scala differente, prevalgono le previsioni della planimetria in scala più dettagliata.

### **ART. 2 - Regime Autorizzatorio ex L. 29.6.1939 n.1497**

All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante di P.T.P. zone "1" e "2a" della fascia dei 2 km dal mare, qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla L. 29.6.1939 n. 1497. Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'art.7 L. 1497/39 gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e semprechè si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27.12.88, l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 è rilasciata a condizione che la previa verifica di compatibilità paesistico ambientale abbia avuto esito favorevole. Tale verifica, in particolare, è obbligatoria per:

- opere stradali in rilievo o a mezza costa;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- i depuratori consortili, le discariche a cielo aperto;
- insediamenti turistici e per servizi generali.

Sono altresì escluse dalla verifica di compatibilità paesistico ambientale le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che al 6.8.1993 fossero comprese negli atti della programmazione regionale, in quanto eseguibili.

### **ART. 3 - Suddivisione del territorio comunale in zone**

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone e sottozone:

- Zona A Centro Storico – Sottozone A1 - A2
- Zona B: Completamento - Sottozone B1 – B2.1 – B2.2 - B2.3
- Zona C: Espansione - Sottozone C0.1 – C0.2 – C1 - C2
- Zona D: Artigianale

Zona E: Agricola - Sottozone E1 – E2 – E3 – E5  
Zona F: Turistica - Sottozone F1 - F2  
Zona G: Servizi Generali - Sottozone G1 – G2 – G3 - G4  
Zona H: Salvaguardia - Sottozone H1 - H2

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dal Piano Urbanistico Comunale P.U.C. mediante differenti retini grafici colorati.

Il P.U.C. precisa altresì la densità delle zone e delle sottozone indicate nelle planimetrie in scala 1/2.000 (centro urbano di Villa S. Pietro), 1/2.000 (agglomerato Crabileddu in loc. Is Fossus), 1/10.000 territorio comunale.

Ciascuna zona è evidenziata da una retinatura del disegno costante per ciascuna sottozona in cui può essere suddivisa, ma con una variazione dell'intensità a seconda della densità delle sue linee compositive.

Fino a quando non verranno revisionate le indicazioni di densità previste dal P.U.C., nessuna densità potrà superare quella massima riportata per ciascuna zona e sottozona negli articoli che seguono.

#### **ART. 4 - Comparti, densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree**

1. Nella redazione dei piani attuativi di esecuzione del Piano Urbanistico Comunale di cui all'art. 21 della L.R. 45/89 modificata ed integrata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 23/93:

- a) Piano di Particolareggiato (P.P.)
- b) Piano di Lottizzazione convenzionato (P.L.C.)
- c) Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.)
- d) Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
- e) Concessione Edilizia (C.E.)
- f) Autorizzazione Edilizia (A.E.)

devono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

2. Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima espressa in metri quadri per abitante per le zone B/C ed in percentuale di territorio per le altre zone.

3. Per le zone "D", destinate ad insediamenti Artigianali, nonché nelle zone classate G, Servizi Generali, dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi varie), in ragione percentuale dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. I rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel D.A. n. 2266/U/1983 o successive modificazioni ed integrazioni; attraverso la loro individuazione particolareggiata i rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nello stesso decreto, attraverso la loro individuazione particolareggiata.

4. Nelle zone classificate "F" destinate ad insediamenti turistici deve essere prevista una dotazione per spazi pubblici e una in servizi privati espressa in percentuale della superficie territoriale.

Una percentuale degli spazi pubblici deve essere destinata a parcheggi pubblici.

5. Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, dovranno essere evidenziati, attraverso apposita documentazione da allegare agli elaborati dei piani stessi:

- a) le cubature esistenti (residenziali e non residenziali);
- b) le attrezzature, le infrastrutture, le strutture e gli spazi pubblici esistenti anche al contorno, nella loro reale posizione e dimensione;
- c) gli elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati (tipologie edilizie ed urbane);
- d) i complessi edilizi da mantenere e ristrutturare;
- e) le aree di particolare pregio ambientale e naturalistico;
- f) la consistenza del territorio e dei suoli con la indicazione delle colture in atto e delle specie arboree esistenti.

6. Per le zone residenziali, nella ripartizione fra le varie destinazioni pubbliche, devono essere rispettate le quantità minime per standards urbanistici indicate nell'art. 3 del citato D.P.G.R. 9748/271/1977, fermo rimanendo il raggiungimento di una dotazione di 24 mq per abitante per le zone B,C. Gli indici relativi alle varie destinazioni saranno maggiorati, ove occorra, per il rispetto di eventuali norme particolari relative ai vari servizi. Gli indici stessi, fermo rimanendo il rispetto del valore globale,

potranno essere modificati in sede di pianificazione particolareggiata in relazione all'eventuale esigenza di raggiungere dimensioni ottimali per complessi relativi ai vari tipi di servizi, purchè, al di fuori degli areali di piano particolareggiato o altro strumento attuativo sia prevista la compensazione e questa sia adeguatamente documentata.

7. Per le nuove zone residenziali, C/F, generalmente raggruppate in comparti, la volumetria realizzabile è determinata attraverso l'indice territoriale (It) espresso in metri cubi per metro quadro di superficie territoriale, diversificato per zona e/o sottozona.

Per le zone indicate nelle tavole di piano, la volumetria massima realizzabile in base all'indice territoriale è determinata secondo quanto indicato negli articoli relativi alle varie zone e sottozone.

La dotazione volumetrica per ogni abitante è diversificata per zona omogenea:

Ds: Dotazione volumetrica (mc/Ab) per abitante per zona omogenea

Zona	A - B	C	F
Dotazione	200	200	60
uso abitat.	170	170	50
servizi connessi	20	20	
servizi pubblici	10	10	10

8. La progettazione urbanistica dei comparti delimitati da apposito perimetro tratteggiato deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione delle aree relative alle diverse destinazioni pubbliche. Le delimitazioni di aree destinate alla edificazione, al verde, ai servizi, ecc. nonchè i tracciati viari, risultanti dalle planimetrie del P.U.C. nell'ambito di ciascun comparto hanno pertanto valore indicativo, se non diversamente normato, e sono riportate, essenzialmente, per ottenere una configurazione visiva dei futuri insediamenti e per dare un indirizzo alla previsioni di piano attuativo.

Qualora alla realizzazione del singolo comparto si debba provvedere mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata prevista dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ed interessante solo parte del comparto, è consentito - fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria - procedere al convenzionamento della sola parte interessata purchè essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comparto.

Nel caso in cui il comparto oggetto della lottizzazione convenzionata sia compromesso da costruzioni preesistenti in misura tale che ne risulti pregiudicata la possibilità di un piano e di un convenzionamento estesi all'intero comparto, si procede come segue:

a) redazione da parte dei proprietari delle aree inedificate di un piano di lottizzazione esteso alla totalità del comparto, nel quale siano riportate:

- costruzioni già realizzate, con o senza titolo, ed i relativi lotti di pertinenza;
- gli spazi pubblici commisurati al numero degli abitanti già insediati e gli eventuali insediamenti di carattere produttivo o commerciale esistenti, indipendentemente dalla legittimità delle relative costruzioni, e quelli da insediare nell'intero comparto;
- gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici debbono rispettare la quantità minima prevista negli articoli relativi a ciascuna zona o sottozona. Ai fini del raggiungimento di detta quantità minima va tenuto conto degli spazi pubblici già eventualmente realizzati;
- per la determinazione del lotto di terreno di pertinenza delle costruzioni abusive trovano applicazione le disposizioni già in vigore in materia di sanatoria delle costruzioni abusive;
- l'inclusione nel progetto di lottizzazione delle costruzioni realizzate senza titolo non costituisce di per sé legittimazione delle costruzioni stesse alla sanatoria delle quali potrà pervenirsi attraverso l'applicazione delle norme vigenti;

b) fermo restando tutte le altre limitazioni previste dalle norme per i singoli comparti, la cubatura realizzabile nella parte inedificata del comparto è determinata attraverso l'applicazione alla stessa dell'indice territoriale previsto dal piano;

c) la convenzione ex art. 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, potrà prevedere la cessione gratuita al comune degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione, ferma restando, ovviamente, l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 35, settimo comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

## ART. 5 - Indici e parametri

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

1. St = SUPERFICIE TERRITORIALE: espressa in mq.

E' la superficie di un'area con destinazione omogenea di zona, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di strumento urbanistico attuativo, comprendente la superficie fondiaria, la superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e quella destinata ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria.

2. Sf = SUPERFICIE FONDIARIA: espressa in mq.

E' la porzione di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi da realizzarsi sia direttamente che previo strumento urbanistico attuativo, computata al netto delle aree destinate alla viabilità e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

3. Sc = SUPERFICIE COPERTA: espressa in mq.

E' la parte di superficie fondiaria comunque ed a qualunque quota racchiusa dalla costruzione. La misurazione deve essere effettuata nella proiezione della parte esterna delle strutture perimetrali della costruzione, con esclusione dei soli balconi.

4. Su = SUPERFICIE UTILE: espressa in mq.

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al netto delle superfici occupate dagli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale e cavedi, ecc.)

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della superficie coperta Sc, e se esterni alla stessa Sc), le logge rientranti, i balconi, i servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, cabina elettrica), cantine, soffitte con altezza minima inferiore a metri 1.50, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso.

5. Ic = INDICE DI COPERTURA (Sc/Sf): espresso in mq./mq.

Indica la percentuale della superficie fondiaria che può essere coperta da edifici o sue parti.

6. Ut = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE : espresso in mq./mq.

Indica la superficie utile (Su) costruibile in ogni ettaro di superficie territoriale (St)

7. Uf = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : espresso in mq./mq.

Indica la superficie utile (Su) costruibile in ogni metro quadro ettaro di superficie fondiaria (St)

8. VOLUME: espresso in mc./mq.

E' la somma dei prodotti della superficie coperta dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano a piano dei vari intradossi.

Il computo dei volumi ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità va effettuato secondo le modalità seguenti:

Per il computo dei volumi fuori terra si assume il segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

b) il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

Per il computo dei volumi seminterrati non adibiti a cantina, garage, ecc. si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna o di sistemazione a monte o a valle.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume qualunque sia la destinazione.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages, e simili, e comunque non adibiti ad abitazione, uffici od altre attività commerciali.

L'altezza, al solo fine del computo del volume, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.



Nelle zone "F" turistiche ed in quelle "E" agricole a distanza inferiore a metri 2000 dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli relativi alle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinate a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a m 2,40.

9. Hmax = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO: espressa in ml.

E' la differenza fra la quota del piano del marciapiede a filo di fabbricato o del terreno (adiacente al filo stesso) definitivamente sistemato e la più alta delle due quote seguenti:

- punto più alto della linea di gronda o cornicione;
- intersezione all'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o soffitta o mansarda con il muro perimetrale.

Nel caso di fabbricato che prospetti su strada in pendenza si assume per la misurazione dell'altezza (H) il punto medio della facciata.

9.1. Hmin = ALTEZZA MINIMA DEL FABBRICATO: espressa in ml.

E' la altezza minima che deve riscontrarsi fra la quota del piano del marciapiede a filo di fabbricato o del terreno (adiacente al filo stesso) definitivamente sistemato e la più alta delle due quote seguenti:

- punto più alto della linea di gronda o cornicione;
- intersezione all'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o soffitta o mansarda con il muro perimetrale.

Nel caso di fabbricato che prospetti su strada in pendenza si assume per la misurazione dell'altezza (H) il punto medio della facciata.

9.2. Hi = ALTEZZA INTERNA: espressa in ml.

- E' l'altezza del vano misurata dal pavimento all'intradosso del solaio entrambi finiti che copre il vano stesso.

- Nei vani coperti da solaio inclinato l'altezza abitabile è quella misurata nel punto medio della generatrice interna della pendenza compresa tra i muri verticali che delimitano il vano.

10. If = INDICE FONDIARIO: è il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade e parcheggi e le attrezzature sociali.

11. It = INDICE TERRITORIALE: è il rapporto in mc/mq tra il volume ammesso e l'area di intervento.

12. L.min = LOTTO MINIMO: superficie espressa in mq. del lotto minimo edificabile.

13. DS = DOTAZIONE MINIMA DEGLI STANDARDS URBANISTICI: è la quantità di standards urbanistici da prevedersi in caso di piano attuativo. La DS può essere espressa in percentuale della superficie territoriale di un intervento (%) ovvero in mq/ab.

Per le aree pubbliche si intende la superficie minima da destinare a servizi, verde e parcheggi pubblici per ogni ettaro di comprensorio in base agli indici stabiliti dal D.A. 2266/U/1983.

Alle aree pubbliche di cui sopra vanno aggiunte tutte quelle relative alla viabilità, alle piazze, agli spazi pedonali ed agli altri spazi pubblici, la cui superficie varia a seconda delle esigenze e delle caratteristiche progettuali del comprensorio. Detratti tutti gli spazi pubblici di cui ai due commi precedenti, la superficie rimanente rappresenta quella destinata all'edificazione privata ad uso residenziale e non residenziale e al verde privato.

14. DP = DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO AD USO PRIVATO: è la quantità di superficie territoriale espressa in percentuale destinata a verde privato come da art. 7 del DA 2266/U/1983, relativamente alle zone F.

15. Ds = DOTAZIONE VOLUMETRICA PER ABITANTE INSEDIABILE: viene espresso in mc/ab secondo i parametri di cui all'art. 4, comma 7.

16. d = DISTANZE : espresse in ml.

· da: dal ciglio della strada; la distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si misura sulla perpendicolare dal perimetro esterno del fabbricato alla linea di ciglio della strada; si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Qualora si intenda allineare il nuovo fabbricato con quelli esistenti ai suoi lati lungo la strada si utilizzerà l'indice "all".

· das: dall'asse della strada; la distanza di un fabbricato dall'asse della strada si misura sulla perpendicolare dal perimetro esterno del fabbricato alla linea di mezzera della strada.

Qualora si intenda allineare il nuovo fabbricato con quelli esistenti ai suoi lati lungo la strada si utilizzerà l'indice "all".

- dc: dal confine del lotto di proprietà; la distanza di un fabbricato dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato.
- df: dell'edificio dagli altri fabbricati (distacco); la distanza tra fabbricati si misura tra le pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o angolo inferiore a quello retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.
- dpf: delle pareti da altre pareti finestrate; si misura in modo analogo alla precedente, ma si riferisce al caso di pareti fronteggianti, delle quali almeno una sia finestrata.
- dpc: delle pareti prive di finestre da altre pareti prive di finestre (tra pareti cieche); si misura in modo analogo alla precedente, ma si riferisce al caso di pareti fronteggianti, delle quali nessuna sia finestrata.

17. La cubatura complessiva realizzabile, fuori terra, per ciascun comprensorio, non può superare quella risultante dal seguente prodotto:

$$V_{tot} = I_t \times S_t$$

dove  $I_t$  è l'indice territoriale espresso in mc/mq.,  $S_t$  la superficie territoriale del Comparto espresso in mq.

#### **ART.6 - Lottizzazioni convenzionate**

Le aree oggetto di lottizzazioni convenzionate con atti già stipulati tra i privati ed il Comune continuano ad essere disciplinate dalle norme contenute negli atti stessi.

#### **ART.7 - Destinazioni d'uso**

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali:

1. I piani particolareggiati di esecuzione e degli altri strumenti di attuazione del P.U.C. di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dai regolamenti vigenti.
2. I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del Piano Urbanistico Comunale, sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti, dovranno indicare la destinazione d'uso obbligatoria e, nei casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Le conseguenti, specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi devono risultare dai disegni di progetto, o in mancanza di questi da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione nonché delle autorizzazioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque, potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.

In caso di abusivo mutamento di destinazione non sanabile ai sensi delle leggi vigenti al momento dell'accertamento, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti di attuazione del P.U.C. sono fondamentalmente le seguenti:

##### **a - Destinazioni residenziali**

- a1 - Residenziale abitativa
- a2 - Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi ecc.)
- a3 - Residenziale legata all'attività agricola o pastorale.

##### **b - Destinazioni complementari alla residenza**

- b1 - Esercizi commerciali al minuto (negozi, esercizi pubblici)
- b2 - Grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)
- b3 - Uffici e studi privati
- b4 - Uffici pubblici di livello urbano
- b5 - Uffici pubblici di livello sovraurbano

- b6 - Banche
- b7 - Artigianato di servizio (laboratori di arte e mestieri)
- b8 - Autorimesse e depositi veicolari privati
- b9 - Autorimesse pubbliche

**c - Destinazioni per attrezzature civili e sociali**

- c1 - Asili
- c2 - Scuole
- c3 - Biblioteche, musei
- c4 - Attrezzature culturali e ricreative
- c5 - Teatri, cinema, oratori
- c6 - Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc)
- c7 - Attrezzature religiose
- c8 - Ambulatori privati
- c9 - Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse ed all'aperto)
- c10-Modellazione del terreno per la costituzione del green da golf

**d - Destinazioni produttive**

- d1 - Agricole
- d2 - Artigianali
- d3 - Industriali
- d4 - Commerciali (ingrosso, grandi strutture di vendita, magazzini e depositi)

**e - Destinazioni turistiche e per il tempo libero**

- e1 - Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)
- e2 - Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
- e3 - Turistico-ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi)
- e4 - Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
- e5 - Campeggi ed attrezzature connesse
- e6 - Agriturismo
- e7 - Punti di Ristoro
- e8 - Capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti
- e9 - Parco Giochi acquatici

**f - Destinazioni sanitarie**

- f1 - Ambulatori pubblici e privati
- f2 - Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
- f3 - Attrezzature sanitarie pubbliche

I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare con l'esplicito inquadramento nelle classi di destinazione sopra elencate. In mancanza di esplicita previsione, l'inquadramento va operato per analogia.

In caso di destinazione produttiva occorre indicare nel progetto e nella concessione anche la specifica produzione e/o funzione che sarà realizzata nell'immobile.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso solo quando la destinazione richiesta sia conforme alle previsioni delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio devono essere richiesti allegando i seguenti documenti ed elaborati:

- Titolo di proprietà,
- Tavole delle destinazioni d'uso attuali;
- Tavole delle destinazioni d'uso di progetto;
- Tabella delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.

3. Alcune disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, con particolare riguardo per le quantità minime di spazi per parcheggi sono inserite nelle presenti norme di attuazione del P.U.C. in applicazione dell'art. 13 della legge 11 giugno 1971, n.426 sulla disciplina del commercio.

Nei piani particolareggiati (e strumenti equivalenti) dovranno essere inserite ulteriori previsioni e norme, soprattutto per quanto riguarda i centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio ed esercizi di vendita con superficie utile superiore a 300 mq.

L'insediamento di esercizi commerciali sarà, altresì, soggetto alle previsioni "del piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita", redatto ai sensi degli artt. 11 e 12 della legge 11 giugno 1971 n. 426.

4. Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi devono essere indicate le aree sulle quali è ammessa l'installazione di stazioni di servizio o di impianti di distribuzione di carburanti.

5. In tutte le zone di P.U.C., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute nei piani particolareggiati o negli strumenti attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree per parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 10 mc costruiti fuori terra con destinazione residenziale, e per ogni 7,5 mc con destinazione non residenziale riguardante uffici pubblici e privati.

5.1. Le aree per parcheggio risultanti dall'applicazione delle indicazioni sopra esposte, in sede di piano particolareggiato (o altro strumento attuativo) dovranno essere localizzate in funzione delle esigenze (quantitative ed orarie) gravitazionali dai vari tipi di insediamento.

5.2. Per gli insediamenti relativi alle destinazioni d'uso di cui alle categorie e), f) del precedente par.2) con superficie utile (o di vendita per gli esercizi commerciali) superiore a 300 mq. ciascuno, alle aree per parcheggio di cui ai commi precedenti, dovranno essere aggiunti spazi di uso pubblico per parcheggio in ragione di non meno di 0,2 mq. per ogni mq di superficie utile (o di vendita).

5.3. Nelle zone sfornite di piano particolareggiato (o altro strumento attuativo) o fornite di piani redatti prima dell'applicazione delle presenti norme, per tutte le destinazioni non residenziali, in sede di concessione edilizia per nuove costruzioni o ricostruzioni posteriori alla data di adozione delle presenti norme, oltre le aree di cui al primo comma del presente paragrafo, devono essere previsti parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 10 mc. Nel caso di esercizi commerciali la cui superficie unitaria di vendita superi i 400 mq. tale valore deve essere raddoppiato; in caso contrario non potrà essere rilasciata l'autorizzazione all'apertura dell'esercizio.

6. In tutte le zone del P.U.C., la costruzione di nuovi edifici, deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature in misura non inferiore a una pianta per ogni 250 mc costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 10.000 mq. di superficie di comparto edificatorio.

Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e comunque, tipiche della zona (leccio, quercia, pino ecc.) dovranno avere una altezza non inferiore a m 3,50 all'atto della messa a dimora.

7. I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

8. Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dall'art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266 e dalla normativa del Piano, salvo deroghe per gli edifici e impianti pubblici o di uso pubblico, da concedersi secondo le procedure di legge vigenti.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella volumetria autorizzabile. Tali altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:

a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, extracorse, ascensori, scale, e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio;

b) nel caso di edifici coperti a tetto questi non potranno avere una pendenza superiore al 35%.

Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui alla precedente lettera a), locali soffitti in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato; locali aventi destinazione diversa da quella di cui al comma precedente o coperti con abbaini, dovranno essere computati nella cubatura ammissibile.

L'areazione e la illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto.

9. Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno qualora fosse pianeggiante; in tali casi l'altezza è

misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dall'eccedenza di cui al precedente comma, e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Il Comune interverrà per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.

10. I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti, per singole zone, dalle presenti norme e, comunque, tali da consentire in ogni caso l'osservanza dei limiti di distanza fra i fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dell'art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266/U con le eccezioni previste dallo stesso decreto.

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona, curando che di norma su ciascuna delle due aree insista la quota di parte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità ad essa relativa ed a condizione che la destinazione d'uso dell'intero edificio sia compatibile.

11. La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strada o piazza, sezione in senso normale a questa deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con origine dal filo stradale opposto (comprese eventuali aree di arredo stradale), alla quota del marciapiede.

Ugualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme per ciascuna zona.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine a non più di m.5,00 oltre la linea di delimitazione di zona.

Qualora oltre il confine esista un fabbricato già edificato secondo le norme vigenti all'epoca e che, quindi, non rispetti il disposto di cui ai precedenti commi, l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco dell'edificio esistente; qualora necessario, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza tra fabbricati dell'art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266/U, con le eccezioni previste dallo stesso decreto; nel caso in cui il distacco dell'edificio esistente oltre il confine risultasse superiore al minimo imposto per la zona delle presenti norme, l'origine dell'inclinata oltre il confine stesso verrà presa al limite di tale distacco minimo. Nel caso di terreno in pendio, l'inclinata di cui ai precedenti commi verrà presa alla quota media del terreno lungo la linea di confine e, in ogni caso, dovrà essere rispettata l'inclinata limite corrispondente alla quota del davanzale della parte delle stanze di abitazione realizzabili al limite del distacco minimo (massimo m 1,00 dal pavimento).

Soltanto se previsti da piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche, possono essere ammessi brevi distacchi tra corpi di fabbrica.

Nessuna misura minima di distacco viene fissata tra testate di edifici privi di vedute e di luci se della stessa proprietà.

12. In tutte le zone del P.U.C. sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte non tamponate per almeno due lati e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente ad autorimesse, parcheggi anche pubblici e ad uso pubblico, impianti tecnici o vespai di isolamento.

Ove, invece, siano previsti nei piani attuativi, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

13. I bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti bow-windows sono, comunque, vietati nelle prescritte zone di distacco verso i confini interni e nelle zone B1, E, G. Salvo il caso di diverse indicazioni contenute in previsioni planivolumetriche di piano particolareggiato (o altro strumento attuativo) devono essere, comunque, rispettati i limiti di distanza tra fabbricati stabiliti dell'art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266/U.

14. Nelle zone in cui sia consentito costruire locali accessori, questi potranno essere ubicati in aderenza con il fabbricato primario o distanziato da esso, a filo strada o negli spazi di distacco.

La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dall'edificio principale e saranno, pertanto, consentibili:

- gli impianti tecnologici, i garages nelle case di civile abitazione;
- la casa del guardiano nella zona D;
- gli impianti tecnologici, garage, in struttura leggera, anche coperti per l'esercizio di attività compensative di quelle commerciali e servizi connessi con la residenza.

Le concessioni relative alle suindicate destinazioni di uso dovranno essere vincolate con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

15. Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la concessione edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi e di dette superfici lorde, attraverso accertamenti catastali integrati da documentazione grafica e fotografica.

Nella misura dei volumi esistenti fuori terra saranno computati quelli legittimamente realizzati.

16. Nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.U.C. e nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n.384, e nelle leggi regionali, intese tutte ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali sono previsti contributi e agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978 n.384.

17. In tutte le zone di P.U.C. è ammesso, per gli edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti norme tecniche, con la procedura di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

18. Nelle zone B di P.U.C., anche in assenza di piani particolareggiati e degli altri strumenti attuativi, è consentita sulle aree libere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a raso, interrati e/o in elevazione ad uso pubblico e privato.

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 3 paragrafo 11 delle presenti Norme Tecniche e quant'altro non specificatamente derogato, l'altezza del fabbricato in elevazione non potrà superare quella media degli edifici circostanti, preesistenti o realizzabili. La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a quella prevalente degli edifici confinanti.

Le distanze dai confini interni, ove i fabbricati non siano in aderenza, non dovranno essere inferiori a m.4,00 e, comunque, tali da garantire una distanza minima assoluta di m.8,00 dalle pareti finestrate degli edifici esistenti. Nelle zone sopraindicate è altresì consentita la trasformazione interna a parcheggi e autorimesse di fabbricati esistenti o di parti di essi.

I parcheggi e le autorimesse potranno essere realizzati, ove interrati, anche al di fuori della sagoma dei fabbricati, ma entro i limiti delle aree di pertinenza dei fabbricati stessi, a condizione che siano previste idonee soluzioni di arredo, atte a non alterare la fruibilità delle aree interessate e siano salvaguardate le alberature esistenti di particolare pregio, fatte salve comunque le verifiche di sicurezza ed idrogeologiche.

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione d'uso.

Su tutte le aree libere anche se sottoposte a vincoli espropriativi potrà essere consentita fino alla loro utilizzazione in conformità alla destinazione di P.U.C. la realizzazione di parcheggi a raso, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge vigenti.

19. Eventuali opere di sistemazione del terreno dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

## **ART.8 - Usi Compatibili con i gradi di Tutela Paesistica per le Aree interessate dal P.T.P.**

Gli usi elencati sono quelli teoricamente ammessi dalla normativa di attuazione del P.T.P. Gli usi che sono effettivamente consentiti dal P.U.C. sono indicati nella normativa specifica delle singole Zone o Sottozone.

**Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "1" sono consentiti i seguenti usi:**

### **Uso di area protetta**

**A.a** - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

**A.b** - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (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;

**A.c** - 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;

**A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

**A.e** - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale e, a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

**A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

**A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

**A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

**A.i** - Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

**A.I** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

### **Uso ricreativo culturale**

**B.a** - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici.

### **Uso silvo-pastorale**

**C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

**C.b** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

**C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.

### **Uso tecnologico**

**D.a** - opere antincendio e protezione civile;

**D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

**D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

### **Uso agricolo**

**E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva.

### **Uso pascolativo zootecnico**

**F.a** - pascolamento controllato e non;

**F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere.

#### **Uso insediativo**

**L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

**Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "2a" sono consentiti i seguenti usi:**

#### **Uso di area protetta**

**A.a** - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

**A.b** - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (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;

**A.c** - 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;

**A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

**A.e** - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

**A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

**A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

**A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

**A.i** - Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

**A.l** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

#### **Uso ricreativo culturale**

**B.a** - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici.

#### **Uso silvo-pastorale**

**C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

**C.b** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

**C.d** - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

**C.e** - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

**C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

**C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

#### **Uso tecnologico**

**D.a** - opere antincendio e protezione civile;

**D.b** - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

**D.c** - strade, ferrovie, impianti a rete;

**D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

**D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.



### **Uso agricolo**

- E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);
- E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato dagli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e dell'agriturismo.

### **Uso pascolativo zootecnico**

- F.a** - pascolamento controllato e non;
- F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- F.c** - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e** - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

### **Uso estrattivo**

- G.a** - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinanti;
- G.d** - ricerche minerarie.

### **Uso turistico**

- H.a** - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- H.b** - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.d** - strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;
- H.e** - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
- H.g** - punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.

### **Uso produttivo e diversi**

- I.a** - acquacoltura intensiva;
- I.b** - impianti artigianali.

### **Uso insediativo**

- L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

## **ART.9 - Tipi di Intervento**

I tipi di intervento sono così classificati:

- a) **MANUTENZIONE ORDINARIA**: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 modifiche delle destinazioni d'uso;

- c) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi di impianti;
- e) **RICOSTRUZIONE EDILIZIA:** interventi di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione ed il risanamento del tessuto urbano; i fabbricati ricostruiti dovranno riproporre l'ubicazione, le forme, i particolari costruttivi e l'uso dei materiali degli edifici preesistenti;
- f) **SOPRAELEVAZIONE:** interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- g) **AMPLIAMENTO:** interventi non rientranti nella definizione di sopraelevazione che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari;
- h) **NUOVA COSTRUZIONE:** interventi che realizzano nuove costruzioni o manufatti operanti su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione;
- i) **DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE:** interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente;
- j) **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:** interventi 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 e della rete stradale;
- k) **NUOVA URBANIZZAZIONE:** interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di costruzioni su aree ancora non utilizzate a tali fini.

#### **ART.10 - Strumenti di attuazione del piano**

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua con intervento diretto o, nelle zone individuate specificatamente, previa predisposizione di strumenti urbanistici di dettaglio. Sono strumenti urbanistici di dettaglio i Piani Particolareggiati, i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, i Piani per Insediamenti Produttivi, i Piani di Recupero, i Piani di Risanamento, i Piani di Lottizzazione.

2. Quando sia obbligatoria la predisposizione di un Piano di Lottizzazione esteso ad un intero comparto, tale strumento attuativo dovrà riguardare l'assetto complessivo dell'area interessata, evidenziando il collegamento e l'integrazione delle sue varie zone, con particolare riferimento alle infrastrutture viarie. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

La realizzazione dei piani attuativi, secondo l'indicazione di indirizzo contenuta nel Piano Urbanistico Comunale, avverrà di preferenza per iniziativa comunale da manifestarsi esplicitamente, senza escludere la possibilità di avvalersi dell'iniziativa privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione. Gli schemi di convenzione dovranno prevedere, in rapporto alla superficie e al valore economico (densità territoriale, ubicazione, ecc.) dei comparti, anche le spese di urbanizzazione secondaria, in tutto o in parte a carico dei proprietari.

Nel primo caso il Comune, formato il piano attuativo, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concessegli dall'articolo 18 della legge 17 agosto 1942, n.1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del piano a costituire entro un termine prefissato un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo urbano distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il consorzio dovrà stipulare con il comune apposita convenzione, che tiene conto della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'art. 9 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

Nel secondo caso, mediante progetti di piano di lottizzazione convenzionata tra i proprietari delle aree da soli o riuniti in consorzio ed il Comune di Villa S. Pietro.

In ambedue i casi l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) e di cedere le aree al Comune per i servizi di interesse collettivo, nonché l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, sarà pro quota a carico dei proprietari delle aree incluse nel comparto. La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo.

#### **ART.11 - Studio di Compatibilità Ambientale**

Per gli interventi di cui all'art.4, comma 1, delle presenti norme è prescritta la predisposizione dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale (S.C.P.A.), quando questi ricadono negli ambiti di tutela "1" perimetrati nelle zone H1 e negli ambiti 2a ricadenti nella fascia di 2 km dal mare.

Lo studio di compatibilità paesistico ambientale sarà sottoposto, in sede di coordinamento, alla valutazione della Giunta regionale, previamente acquisito in merito il parere del C.T.R.U, come da art. 11 delle NA dei Piani Paesistici.

I proponenti l'intervento, siano essi soggetti pubblici o privati, debbono produrre all'amministrazione comunale i seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- 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) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e) descrizione delle misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

CAPO I.A  
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" CENTRO STORICO

**ART. 11.1 – Norme Generali di Zona A**

1. La perimetrazione della Zona A - Centro Storico, individuata nella cartografia, comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. La Zona A coincide con l'ambito urbano definito centro matrice di antica e prima formazione, così come identificato dal P.P.R. e verificato e precisato con atto ricognitivo alla scala comunale. Detto centro matrice di antica e prima formazione costituisce bene paesaggistico d'insieme da sottoporre ad una specifica normativa di salvaguardia e tutela ai sensi della normativa paesaggistica.

3. L'attività edilizia è subordinata alla preventiva adozione di un Piano Particolareggiato, elaborato conformemente alle prescrizioni, previsioni e parametri del presente articolo.

4. Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, così come previsto dall'art. 52 delle NTA del PPR, saranno consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi e di essenzialità e sobrietà dell'architettura tradizionale.

5. Il Piano Particolareggiato potrà prevedere interventi edilizi di entità superiore a quanto anzi citato previo verifica della sua conformità con le prescrizioni e previsioni del PPR e in particolare previo approfondito studio e analisi dei seguenti fattori (art. 52 delle N.T.A. del PPR):

- quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
- funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
- margini, eventualmente fortificati;
- assi e poli urbani;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;
- stato di conservazione del patrimonio storico;
- criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti;

e dovrà inoltre tener conto prioritariamente di quei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico ove potranno essere permessi interventi esclusivamente rivolti alla riqualificazione ed al recupero, mediante:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia interna;

e che dovranno riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità,

Gli interventi di riqualificazione e recupero dovranno riguardare non solo i corpi di fabbrica, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze, così come prescritto dall'art. 52 delle NTA del PPR.

6. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 07/07/2010, sono stati fissati l'inquadramento di base e gli obiettivi del Piano Particolareggiato.

*Obiettivi particolari:*

- disciplinare gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Villa San Pietro, come matrice della riqualificazione dell'abitato;
- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;

- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici;
- migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

**Strategie e azioni:**

- riconoscimento e perimetrazione degli elementi a valenza storico culturale e identificazione del relativo contesto urbano e paesaggistico;
- definizione di norme di salvaguardia e tutela degli elementi a valenza storico culturale identificati e dei loro contesti;
- controllo degli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi, se incoerenti con gli obiettivi di piano;
- riconoscimento delle interrelazioni esistenti tra gli elementi urbani del centro storico (edifici, recinzioni, pertinenze, corti ...) e le aree limitrofe del contesto urbano;
- individuazione di modalità per il migliore reinserimento degli edifici pubblici e privati che presentino caratteri di forte incoerenza, per tipologie volumetriche e materiali, dalle forme tradizionali;
- promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

7. Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico – artistico, salvo diverse disposizioni motivatamente riportate nel Piano Particolareggiato.

8. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse dal Piano Particolareggiato, l'indice fondiario non potrà superare quello medio della zona pari a 2,00 mc/mq.

9. Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze massime degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture.

10. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico – artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

11. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, quando siano ammesse in sede di Piano particolareggiato, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

12. Il Centro Storico è suddiviso in due sottozone:

A1: CENTRO STORICO

A2: PARCO URBANO CENTRO STORICO

**ART. 11.2 – Norme speciali di sottozona A1: Centro Storico**

1. La sottozona A1 delimita l'ambito urbano più antico caratterizzato principalmente dall'edificato che ha interessato l'evoluzione propria della comunità locale.

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (ART. 7):

a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e2, f1.

3. In assenza di Piano Particolareggiato sono ammessi i seguenti interventi (ART. 9):

a, b, c, d (solo interna).

4. In presenza di Piano Particolareggiato, sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k

6. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART. 5)

\*If = 2,00 mc/mq.

\*Hmax = Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze massime degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche

strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico – artistico o ambientale. In ogni caso tali altezze non possono essere superiori a ml 7,50.

\*Ic = La superficie coperta non potrà essere superiore a quella media della zona ed in ogni caso non maggiore del 66% del lotto.

\*da =all

\*das = ml 4,00 se non allineato.

\*dc = non minore di quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, e comunque in misura non minore di ml 4,00, fatta salva la possibilità di riduzione di tale distanza, nel rispetto del Codice Civile, nel caso in cui il suo rispetto comporti l'inutilizzazione dell'area, una soluzione tecnica inaccettabile ovvero quando ciò sia conveniente per un armonico inserimento nel tessuto edilizio al contorno.

\*dpc = non minore di quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, e comunque in misura non minore di ml 4,00, fatta salva la possibilità di riduzione di tale distanza, nel rispetto del Codice Civile, nel caso in cui il suo rispetto comporti l'inutilizzazione dell'area, una soluzione tecnica inaccettabile ovvero quando ciò sia conveniente per un armonico inserimento nel tessuto edilizio al contorno.

\*dpf = non minore di quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, e comunque in misura non minore di ml 8,00, fatta salva la possibilità di riduzione di tale distanza, nel rispetto del Codice Civile, nel caso in cui il suo rispetto comporti l'inutilizzazione dell'area, una soluzione tecnica inaccettabile ovvero quando ciò sia conveniente per un armonico inserimento nel tessuto edilizio al contorno.

\*E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo scritto tra i confinanti. Non occorre alcuna autorizzazione del vicino per costruire in aderenza o lungo il confine al quale il vicino abbia già allineato anche solo in parte il proprio fabbricato.

### **ART. 11.3 – Norme speciali di sottozona A2: Parco Urbano Centro Storico**

1. La sottozona A2 individua un'area che si intende conservare nella sua destinazione prevalente di aree destinate a parco, perché ritenuta di rilevante valenza ambientale.

2. Dovrà essere conservata di norma la attuale consistenza edilizia o relativa sistemazione a verde, incluse nuove costruzioni di limitata volumetria, per servizi ed attività connesse con la risorsa - parco.

3. Le limitate volumetrie presenti si intende preservarle nell'equilibrio in cui esse si trovano, pur rimanendo eminentemente di proprietà privata.

4. Le destinazioni d'uso esistenti dalla data di approvazione delle presenti norme di attuazione possono essere conservate anche se difformi da quelle previste al successivo comma 6.

5. Sono ammesse opere di giardinaggio per il mantenimento e l'integrazione vegetale dei giardini, opere di manutenzione degli elementi architettonici e d'arredo esterno, come percorsi, selciati, pozzi.

6. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1 (esistente), b1, b3, b4, b5, b7, b8, c3, c4, c5, c7, f1

3. In assenza di Piano Particolareggiato sono ammessi i seguenti interventi (ART. 9):

a, b, c, d (solo interna).

4. In presenza di Piano Particolareggiato, sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k

6. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART. 5)

\*If = 0,07 mc/mq.

\*Hmax = Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze massime degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico – artistico o ambientale. In ogni caso tali altezze non possono essere superiori a ml 7,50.

\*Ic = 25%.

\*da =all

\*das = ml 4,00 se non allineato.

\*dc = non minore di quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, e comunque in misura non minore di ml 4,00, fatta salva la possibilità di riduzione di tale distanza, nel rispetto del Codice Civile, nel caso in

cui il suo rispetto comporti l'inutilizzazione dell'area, una soluzione tecnica inaccettabile ovvero quando ciò sia conveniente per un armonico inserimento nel tessuto edilizio al contorno.

\*dpc = non minore di quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, e comunque in misura non minore di ml 4,00, fatta salva la possibilità di riduzione di tale distanza, nel rispetto del Codice Civile, nel caso in cui il suo rispetto comporti l'inutilizzazione dell'area, una soluzione tecnica inaccettabile ovvero quando ciò sia conveniente per un armonico inserimento nel tessuto edilizio al contorno.

\*dpf = non minore di quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, e comunque in misura non minore di ml 8,00, fatta salva la possibilità di riduzione di tale distanza, nel rispetto del Codice Civile, nel caso in cui il suo rispetto comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

\*E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo scritto tra i confinanti. Non occorre alcuna autorizzazione del vicino per costruire in aderenza o lungo il confine al quale il vicino abbia già allineato anche solo in parte il proprio fabbricato.

CAPO II  
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" DI COMPLETAMENTO

**ART.12 - Norme Generali di Zona B**

1. La zona di Completamento "B" comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.
2. Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o da strumento urbanistico attuativo.
3. Nelle aree inedificate nelle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui ai successivi art. 13, 14, 15, 16, 17 secondo le destinazioni d'uso previste.
4. Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, cedere a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile dovrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale senza che ciò comporti variante al P.U.C.
5. Nelle zone B sono previsti cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, purché compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona. Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni.
6. Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna zona o sottozona.
7. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.
8. Nella zona B, per i nuovi edifici è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed un distacco dal filo stradale e dai confini interni non inferiore a quello prevalente corrispondente degli stessi edifici confinanti; in ogni caso i distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 4,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 8,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.
9. Le recinzioni dovranno essere mantenute nelle dimensioni e nella forma di quelle esistenti. Le nuove recinzioni dovranno uniformarsi a quelle al contorno.
10. All'interno delle zone B sono individuati mediante un asterisco iscritto in un cerchio quegli edifici meritevoli di essere conservati per gli elementi esterni, come facciate, proporzioni delle aperture e dei volumi e cromatismi. Per questi edifici l'organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni sono condizionati al rispetto delle facciate.
11. La zona di Completamento è suddivisa in quattro sottozone
  - B1: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
  - B2.1.: COMPLETAMENTO INTENSIVO
  - B2.2.: COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO
  - B2.3.: COMPLETAMENTO ESTENSIVO

**ART.13 - Norme speciali di sottozona B1: Ristrutturazione Edilizia**

1. La sottozona B1 delimita ambiti urbani caratterizzati da complessi ambientali definiti nei rapporti fra le masse, posizione e sagoma degli edifici esistenti, con tipologia prevalente a corte o continua.



2. In questa sottozona è ammessa la ristrutturazione edilizia come definita nell'art. 9. Le demolizioni e ricostruzioni di singoli fabbricati potranno avvenire nel rispetto delle altezze esistenti al contorno, e con la conservazione degli spazi interni sistemati a giardini.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e2, f1

4. In assenza di Piano Attuativo, sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

5. In presenza di Piano Attuativo, sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k

6. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART. 5)

\*If = 2,00 mc/mq.

\*Hmax = esistente e comunque non maggiore di 7,50 m.

\*Ic = 66%

\*da = all

\*das = ml 4,00 se non allineato.

\*dc = 4,00 m.

\*dpc = 4,00 m.

\*dpf = 8,00 m.

\*E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo scritto tra i confinanti. Non occorre alcuna autorizzazione del vicino per costruire in aderenza o lungo il confine al quale il vicino abbia già allineato anche solo in parte il proprio fabbricato.

#### **ART.14 - Norme Particolari di Sottozona B2.1. di Completamento Intensivo.**

1. La sottozona B2.1. comprende aree di completamento caratterizzate da un insediamento intensivo ad uso esclusivamente residenziale con tessuto volumetrico quasi completamente definito nelle masse con prevalente tipologia isolata.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e1, e2, e4, f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5):

\*Ifa = 2,00 mc/mq.

\*Hmax = 7,50 m.

\*Ic = 66%

\*da = all

\*das = ml 4,00 se non allineato.

\*dc = 4,00 m.

\*dpc = 4,00 m.

\*dpf = 8,00 m.

\*E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo scritto tra i confinanti. Non occorre alcuna autorizzazione del vicino per costruire in aderenza o lungo il confine al quale il vicino abbia già allineato anche solo in parte il proprio fabbricato.

#### **ART.15 - Norme Speciali di Sottozona B2.2. di Completamento Semintensiva**

1. La sottozona B2.2. comprende aree di completamento urbano caratterizzato da un insediamento semintensivo, ad uso esclusivamente residenziale con masse volumetriche contenute e quasi completamente definite ed aventi tipologia del tipo isolata o binata.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.9):

a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e2, e4, f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.7):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*If = 1,50 mc/mq.

\*Hmax = 7,50 m.

\*Ic = 66%

\*da = all

\*das = ml 4,00 se non allineato.

\*dc = 4,00 m.

\*dpc = 4,00 m.

\*dpf = 8,00 m.

\*Nel caso di completamento in elevazione di un fabbricato esistente (e realizzato lecitamente alla data del 28/02/2000), l'indice fondiario massimo è di 2,00 mc./mq.

\*E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo scritto tra i confinanti. Non occorre alcuna autorizzazione del vicino per costruire in aderenza o lungo il confine al quale il vicino abbia già allineato anche solo in parte il proprio fabbricato.

### **ART.16 - Norme speciali di sottozona B2.3. di Completamento Estensivo**

1. La sottozona B2.3. comprende aree di completamento dove l'insediamento urbano risulta caratterizzato da un insediamento estensivo, ad uso esclusivamente residenziale con masse volumetriche quasi completamente definite, e di tipologia isolata.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, c9, f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.7):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*If = 1,00 mc/mq.

\*Hmax = 7,50 m.

\*Ic = 66%

\*da = all

\*das = ml 4,00 se non allineato.

\*dc = 4,00 m.

\*dpc = 4,00 m.

\*dpf = 8,00 m.

\*Nel caso di completamento in elevazione di un fabbricato esistente (e realizzato lecitamente alla data del 28/02/2000), l'indice fondiario massimo è di 2,00 mc./mq.

\*E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo scritto tra i confinanti. Non occorre alcuna autorizzazione del vicino per costruire in aderenza o lungo il confine al quale il vicino abbia già allineato anche solo in parte il proprio fabbricato.

CAPO III  
LA ZONA C DI ESPANSIONE

**ART.17 - Generalità**

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge il rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 1983.

2. La zona C delimita prevalentemente aree semicentrali o periferiche già utilizzate per attività agricole e serre dismesse, depositi, magazzini, ecc. destinate alla realizzazione di residenze, spazi liberi, verde e servizi pubblici in relazione ai fabbisogni propri e delle zone limitrofe.

3. Nella zona C gli interventi sono condizionati alla approvazione di piani attuativi (piano di lottizzazione e piano per l'edilizia economica popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente di superficie non inferiore a mq. 10.000, i quali dovranno, in particolare, prescrivere destinazioni d'uso intese ad introdurre servizi e attrezzature necessarie per la riqualificazione urbanistica dei settori urbani interessati, secondo gli indici e parametri previsti per ciascuna sottozona, prevedere le connessioni con le infrastrutture al contorno, dimensionando le prime e verificando le seconde per i nuovi carichi di utilizzo.

4. Nella zona C, fino all'approvazione del piano particolareggiato o altro strumento attuativo sono consentiti gli interventi di cui all'art.7 par. 19.

5. La zona "C" è suddivisa nelle sottozone:

C0.1.: ESPANSIONE CONVENZIONATA SATURA EX PdF/81

C0.2.: ESPANSIONE EX PdF/81

C1: NUOVA ESPANSIONE (1° SATURAZIONE)

C2: NUOVA ESPANSIONE (2° SATURAZIONE)

la cui attuazione, in attesa di apposito provvedimento comunale, avverrà secondo le norme che seguono, integrate dalle disposizioni di legge nazionali, regionali e convenzioni vigenti alla data di approvazione regionale delle norme stesse.

6. La formazione dei quartieri e dei nuclei costituenti nuovi insediamenti e inclusi in un comparto deve avere carattere unitario e deve tener conto delle densità territoriali indicate nelle specifiche delle singole sottozone.

7. Le previsioni dei piani attuativi, ed in particolare delle lottizzazioni convenzionate, debbono essere estese alla totalità dei singoli comparti stabiliti nelle planimetrie del piano; eccezionalmente le convenzioni possono riguardare soltanto parte di detti comparti a condizione che si tratti di complessi organici ed inquadrati in uno studio generale planivolumetrico esteso all'intero comparto.

8. La tipologia edilizia da adottarsi ~~devrà potrà~~ essere del tipo isolata, ~~e/o~~ binata, mista e a schiera.

~~Negli interventi di edilizia economica popolare potrà prevedersi la tipologia a schiera con fronte di lunghezza inferiore a 30 m.~~

In ogni caso i singoli corpi di fabbrica non potranno avere, per ciascun fronte che prospetta sulla strada pubblica, lunghezza superiore a ml 30,00. Nel caso di corpo di fabbrica prospettante su più fronti stradali (lotti ad angolo per esempio) la lunghezza massima consentita si misura separatamente per ciascuno dei fronti suddetti. Allo stesso modo si procede per i corpi di fabbrica che prospettino su unica strada pubblica che presenta però significative variazioni del tracciato (curve accentuate etc.). Raggiunta la lunghezza massima consentita per ciascun fronte strada, il corpo di fabbrica dovrà essere interrotto e distaccato dagli altri corpi di fabbrica di quanto stabilito per ciascuna sottozona. Nelle suddette aree di distacco potranno essere ammesse delle coperture per il solo piano terra, se non tamponate sul retro e sul fronte ovvero, in alternativa, portali di accesso alle eventuali aree pertinenziali retrostanti.

8.1. Le tipologie edilizie di cui al comma precedente non saranno comunque ammissibili nelle aree a rischio idrogeologico perimetrate ai sensi del Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Deliberazione della Giunta Regionale n. 54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto Assessoriale n. 3 del 21/02/2005, pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 8 del 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e nello Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica adottato dal Comune di Villa San Pietro con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 06/06/2012 e n. 02 del 03/03/2014 e approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 14 del

23/07/2014, qualora non coerenti con le limitazioni d'uso previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.A.I.

9. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici dovranno essere a parete piena per una altezza di m1,00 dalla quota di sistemazione dello spazio pubblico, la parte superiore dovrà essere ad aria passante per una altezza complessiva massima di m. 2,00. Lungo i confini con altre proprietà fondiarie la recinzione potrà essere cieca fino ad un massimo di m .2,00 dal piano di sistemazione.

#### **ART.18 - Sottozona C0.1.di Espansione Convenzionata Saturata ex PdF/81**

1. La zona C0.1. comprende aree quasi completamente edificate in base ai piani attuativi di esecuzione del P.d.F. approvato con D.A. n° 122/U del 9.02.81 già dotate di tutte le urbanizzazioni.
2. L'edificazione dovrà attuarsi secondo le norme di attuazione del Piano di Lottizzazione convenzionato.

#### **ART.19 - Sottozona C0.2. Espansione Ex PdF/81**

1. Tale sottozona riguarda nuovi insediamenti in aree dotate di piano di lottizzazione approvato od in itinere alla data di approvazione delle presenti NTA, e pertanto progettati secondo le norme del PdF/81.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1,a2,b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7,b8,b9,c1,c2,c3,c4 ,c5,c7,c8,e2,e4,f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a,b,c,d,e,f,g,h,k.

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*It = 1,00 mc/mq.

\*Hmax = 7,50 m.

\*Hmin = 3,80 m. (in presenza di piano interrato o seminterrato)

\*Ic = ~~33%~~ 60%

\*da = 4,00 m. **eccetto per quei corpi di fabbrica o porzioni di essi come verande, balconi e simili, sempre che abbiano caratteristiche tali da poter essere esclusi dal computo dei volumi edificabili ai sensi delle presenti norme tecniche di attuazione. I suddetti corpi di fabbrica o porzioni di essi potranno distare non meno di ml 4,00 dall'asse della strada lungo la nuova viabilità da realizzare come standard di lottizzazione e non meno di ml 2,00 dal ciglio delle preesistenti strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali. Sono fatte salve le fasce di rispetto di cui al titolo II del DPR n. 153/2006 (regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada).**

\*dc = 4,00 m. **fatta salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine.**

\*dpc = 4,00 m.

\*dpf = 8,00 m.

\*DS = 24,00 mq/ab

\*Ds = 200 mc/ab

\*Lmin = 400 mq.

4.1. In tale sottozona sono state riconosciute aree a rischio idrogeologico "HI4 – PERICOLOSITA' IDRAULICA MOLTO ELEVATA", "HI2 – PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA", "HI1 – PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA", perimetrate mediante lo Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica adottato dal Comune di Villa San Pietro con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 06/06/2012 e n. 02 del 03/03/2014 e approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 14 del 23/07/2014, ove si applicano le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Deliberazione della Giunta Regionale n. 54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto Assessoriale n. 3 del 21/02/2005, pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 8 del 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni. Nelle suddette aree si applicano in ogni caso le limitazioni d'uso previste nelle N.T.A. del P.A.I. e in particolare:

AREE DI PERICOLOSITA' PERIMETRATE AI SENSI DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA, GEOLOGICA E GEOTECNICA		LIMITAZIONI D'USO PRESCRITTE DALLE N.T.A DEL P.A.I.
HI4	Aree di pericolosità idraulica molto elevata	Art. 27 delle N.T.A. del P.A.I.
HI2	Aree di pericolosità idraulica media	Art. 29 delle N.T.A. del P.A.I.
HI1	Aree di pericolosità idraulica moderata	Art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.

5. Il piano di lottizzazione del comparto C0.2., contiguo all'area per standard pubblici S2 (chiesa palestra), dovrà essere attuato unitariamente al fine di creare un sistema integrato tra i servizi esistenti e quelli di Piano attuativo. In sede di piano attuativo, l'area della chiesa potrà essere ceduta, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, in aggiunta agli standard previsti nel presente articolo, ed in tal caso il 50% dell'indice volumetrico potrà applicarsi anche a tali areali con il trasporto della relativa volumetria all'interno delle aree fondiarie del piano attuativo.

#### **ART.20 - Sottozona C1: Nuova Espansione (1<sup>a</sup> Saturazione)**

1. La sottozona C1 individua comparti di nuova espansione residenziale non ancora interessata da alcun atto di progettazione urbanistica.

2. In tale sottozona dovrà individuarsi, con apposito atto consiliare, l'area destinata all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge n.167/1962 e della Legge n.865/1971; il dimensionamento potrà effettuarsi ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 45/89.

L'attuazione dovrà avvenire mediante Piano per l'Edilizia Economica Popolare, quale strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art.21 della Legge Regionale 45/89 e dell'art. 10 comma 1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Nella sottozona C1, agli effetti della determinazione della cubatura costruibile, deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti, che se legittimamente costruite, conservano i diritti acquisiti.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e2, f1

5. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

6. Sono definiti i seguenti parametri minimi inderogabili di edificabilità (ART.5)

\*It = 0,8 mc/mq.

\*Hmax = 7,50 m.

\*Hmin = 3,20 m. (in presenza di piano interrato o seminterrato)

\*Ic = 40 %

\*da = 5,00 m.

\*dc = 5,00 m.

\*dpc = 5,00 m.

\*dpf = 10,00 m.

\*DS = 24,00 mq/ab

\*Ds = 200 mc/ab

\*Lmin = 400 mq.

#### **ART.21 - Sottozona C2: Nuova Espansione (2<sup>a</sup> Saturazione)**

1. La sottozona C2 individua un comparto di nuova espansione residenziale non ancora interessato da alcun atto di progettazione urbanistica, da attuarsi solamente quando saranno saturate l'80% delle superfici fondiarie definite dai piani di lottizzazione convenzionati delle aree delle sottozone C0.1.,C0.2.,C1.

2. Nella sottozona C2, agli effetti della determinazione della cubatura costruibile, deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti, che se legittimamente costruite, conservano i diritti acquisiti.

3. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1,a2,b1,b2,b3,b4,b5,b6,b8,b9,c1,c2,c3,c4 ,c5,c7,c8,e1,e2,f1.

4. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.3):

a,b,c,d,e,f,g,h,i,k

5. Sono definiti i seguenti parametri minimi inderogabili di edificabilità (ART. 5):

\*It = 0,60 mc/mq.

\*Hmax = 7,00 m.

\*Hmin = 3,20 m. (in presenza di piano interrato o seminterrato)

\*Ic = 40 %

\*da = 5,00 m.

\*dc = 5,00 m.

\*dpc = 5,00 m.

\*dpf = 10,00 m.

\*DS = 24,00 mq/ab

\*Ds = 200 mc/ab

Lmin = 500 mq.

CAPO III  
LA ZONA OMOGENEA D ARTIGIANALE

**ART.22 - Generalità**

1. Sono le parti del territorio riservate all'insediamento di piccole e medie industrie di produzione, impiego e materie prime, per artigianato industriale, insediamenti commerciali ed espositivi, della superficie utile netta maggiore di 400 mq., depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali inerenti l'attività industriale e comunque qualunque altra attività prevista nel piano attuativo.

2. Sulle aree D sono vietate le industrie di 1<sup>a</sup> 2<sup>a</sup> classe "A: Sostanze chimiche" di cui al D.M.5 settembre 1994.

Per attivare quelle di 1<sup>a</sup> 2<sup>a</sup> classe "B: Prodotti e Materiali" è necessario che esse siano specificate nella delibera di approvazione del piano attuativo o con deliberazione autonoma.

In generale sono ammesse le "Attività Industriali" del medesimo decreto, 1<sup>a</sup> classe lettera C fatta esclusione quelle di cui ai punti 1) 2) 3) 4) 7) 8) 9) 13) 14) 15) 19) 21) e di 2<sup>a</sup> classe, lettera "C", quelle ai punti 1) 2) 8).

3. In tale zona, qualsiasi costruzione è subordinata all'adozione di piani attuativi, nei quali dovrà essere indicata la parte di territorio destinata a ciascun tipo di industrie, ai depositi, ai magazzini ed alle attrezzature di servizi generali inerenti.

4. Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione eccetto per il personale dirigente e di custodia.

5. Gli edifici industriali possono sorgere su lotti di pertinenza di ciascuna attività, aventi una superficie non inferiore a mq 1.000 e comunque secondo quanto previsto dal piano attuativo.

In particolare, ogni edificio industriale deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso, ma in nessun caso inferiore a m 6. L'altezza massima assoluta resta stabilita in metri 9,00.

Fanno eccezione a detti limiti di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piano di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

7. Nelle aree di distacco, anche fronte strada, fatta esclusione per le frontali della SS. 195, possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà. Le misure massime raggiungibili da tali costruzioni accessorie (abitazione del custode e/o del dirigente) sono di mq 130 di superficie coperta e m 5,70 di altezza all'imposta della copertura.

8. Le recinzioni debbono risultare distaccate dalle strade in ragione di m 5 dal filo stradale, salvo che non sia diversamente stabilito in sede di piano attuativo.

In corrispondenza dell'ingresso carraio, le recinzioni debbono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

9. Per la zona "D" l'attuazione, in attesa di apposito provvedimento Comunale, avverrà secondo le norme che seguono.

10. Per quanto riguarda il complesso del comparto d'intervento, che costituisce l'intera zona D, deve predisporre uno studio di massima unitario che dovrà definire, oltre che la rete viaria e la zonizzazione, tutti gli indici d'utilizzazione e le attività ammesse. La viabilità e l'area a verde pubblico definita dal P.U.C. all'interno dei comparti deve essere considerata cogente nella definizione del piano complessivo.

Data l'ubicazione e l'estensione del comparto, la zonizzazione sarà articolata oltre che in destinazioni artigianali con relative tipologie, in zone di rispetto, in aree per servizi e attrezzature, ecc.

**ART.23 Norme d'attuazione di zona**

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (Art.7):

a1 (limitata), b2, b5, b7, b8, b9, c4, d1, d2, d3, d4, e8.

2. Si attua mediante Piano di Insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 27 della L.865/71, e/o mediante Piani di Lottizzazione (PL) . Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

3. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*Hmax = 9,00 m.

\*Ic = 40%

\*da = 10,00 m.

\*dc = 6,00 m.

\*df = 12,00 m.

\*Lmin = 1000 mq.

\*E' consentita l'edificazione in aderenza per piccole attività che non necessitano della circuitazione di mezzi pesanti.

\*E' obbligatorio il Piano di Insediamenti Produttivi.

\*E' obbligatorio la cessione gratuita di aree per servizi pubblici nella misura non inferiore al 10% della superficie territoriale, e comunque deve prevedersi un'area accorpata per servizi non inferiore al 5% oltre l'incidenza delle aree standard per verde pubblico indicate nella tavola di progetto come dotazione cogente.



CAPO IV  
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA

**ART.24 - Finalità**

1. Il presente CAPO IV in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, rese esecutive con DPGR 3 agosto 1994. n°228, disciplina l'uso e l'edificazione di quelle parti del territorio del Comune di Villa San Pietro destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura, e persegue pertanto le seguenti finalità:

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

**ART. 25 - Individuazione delle sottozone agricole**

Al fine di tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola, salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e rurale, le zone agricole sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

La ripartizione in sottozone agricole di cui al presente articolo deriva dalla valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale secondo le rappresentazioni cartografiche delle carte tematiche. (T1-T2-T3-T4-T5-T6-T7).

**ART.26 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole**

1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) i fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classabili come industriali, sono ammessi nelle sottozone E1, E2, E3, E5;
- b) i fabbricati per agriturismo sono ammessi nelle sottozone E1, E2;
- c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva) nelle sottozone E1,E2,E3,E5;
- d) le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale sono ammesse nelle sottozone E1,E2,E3.

2. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma;
- come normato all'art.29 per quelli di cui alla lettera b);
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
- fino a 0,10mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

3. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00; specificatamente per le seguenti destinazioni vengono stabilite le seguenti superfici minime:

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 1,00;
- per seminativi in terreno asciutto: ha 3;

- per culture arboree, da frutto, agrumi :ha 3;
- per allevamenti: ha 5;
- per vigneti e oliveti: ha 4.

4. Per le residenze, la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00 e il richiedente la concessione edilizia o l'autorizzazione deve possedere i requisiti dell'imprenditore agricolo di cui all'art. 12 della legge 9/5/1975 n° 153.

5. Nelle aree in cui la pendenza risulta superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale ed in quelle di rispetto del Riu Mannu (VRF) e di rispetto stradale (VRVP: art.47 comma 3), è vietata l'edificazione.

6. Per il rilascio della Concessione Edilizia ai fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

- a) 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;
- b) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto da successivo art. 32.

c) 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:

- 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;
- elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
- piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
- piano agro-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti;
- studio di compatibilità agro-ambientale, nel caso in cui l'intervento riguardi ambiti all'interno della fascia dei 2 km dal mare;
- fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino;
- impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq. di superficie coperta.

7. Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazione d'uso (Art.7):

a3, c10 (solo il green), d1, e6, e7, nonché:

- le attività di allevamento di animali
- stalla sosta per il bestiame
- mercati di bestiame a cielo aperto
- allevamento di larve ed altre esche per la pesca.

8. Nelle sottozone E1, E2, E5, sono stati individuate zone assoggettate a Vincolo di Rispetto delle Emergenze Archeologiche mediante una perimetrazione circolare di diametro 100 m. intorno a reperti archeologici richiamati nella Relazione Archeologica e storico-artistici (T. RI), all'interno della quale nessuna autorizzazione edilizia può essere rilasciata senza il preventivo nulla-osta della Sovrintendenza delle Antichità competente. In assenza del nulla-osta sono precluse le trasformazioni fondiarie fatta eccezione per gli interventi agricoli riconducibili all'aratura del terreno.

#### **ART.27 - 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, 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, può essere convertita secondo quanto previsto al comma 1) dell'art.32 e 33 , sempreché il terreno su cui insistono le costruzioni non abbiano subito frazionamenti catastali in data successiva all'approvazione delle presenti norme.

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

### **ART.28 - Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli**

1. I nuovi fabbricati di ricovero per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali B,C,F,G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 %.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, di cooperazione e di associazioni di produttori agricoli.
5. 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, e non rientrano nel computo dei volumi edificabili.
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 rapporto di copertura del 50% 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.

### **ART.29 - Edifici in fregio alle strade**

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.Lgs. n°285 del 30.4.1992, e D.P.R. n° 495 del 16.12.1992, e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili del P.U.C. sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.9;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.
2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 23, comma 2, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.13 comma 3.

### **ART.30 - Smaltimento dei reflui**

1. 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 a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro 2 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.
2. Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

### **ART.31 - Agriturismo**

1. E' consentito, nelle zone E1 ed E2, 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 nelle medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

2. Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenerne la destinazione d'uso agrituristica dei posti letto.

3. Per l'esercizio di attività di agriturismo nei fabbricati esistenti sono ammessi:

- Il risanamento igienico, il restauro conservativo, la ristrutturazione dei fabbricati e locali esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, ambientali e tradizionali, con la realizzazione dei servizi igienici mancanti e delle opere relative all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque e all'allacciamento elettrico (adeguamento a normativa degli impianti tecnici);
- la sistemazione, il ripristino, o la eventuale realizzazione della viabilità d'accesso;
- la realizzazione di posti di ristoro (bar, ristoranti, tavole calde e annessi) e di strutture ricettive, ricreative e turistico-sportive, ivi compresi anche i recinti e le scuderie per attività di turismo equestre e le aree e le strutture per la pesca sportiva in aziende ad indirizzo acquacolturale, sempre entro i limiti e gli indici di cui alla presente normativa;
- l'allestimento di aree e servizi per piazzole di sosta.

### **ART.32 - Punto di ristoro**

1. Sono ammessi anche i punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.

2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere non inferiore di ha 3,0.

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 3,0 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 1.0 relativa al fondo agricolo.

### **ART.33 - Frazionamenti e Accorpamenti**

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione delle presenti norme costituiscono riferimento fondiario per l'applicazione delle stesse.

CAPO V  
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F TURISTICA

**ART.34 - Generalità**

1. Le zone F turistiche sono le parti del territorio comunale di interesse turistico con insediamenti a carattere prevalentemente stagionale.

2. La zona F è suddivisa in tre sottozone:

F1: turistica di recupero urbanistico

F2: turistica ricettiva

3. Nella zona F gli interventi sono condizionati alla approvazione di piani attuativi estesi all'intera sottozona i quali dovranno, in particolare, prescrivere destinazioni d'uso residenziali stagionali e ricettive (alberghi, residenza turistica alberghiera), nonché i relativi servizi, pubblici e privati, secondo gli indici e parametri previsti per ciascuna sottozona, prevedendo le connessioni delle infrastrutture di intervento con quelle comunali al contorno, dimensionando le prime e verificando le seconde per i nuovi carichi di utilizzo. L'adeguamento delle infrastrutture esistenti è a carico dei lottizzanti.

4. Il Piano Urbanistico Comunale indica i limiti delle sottozone che coincidono con quelle del comparto di intervento.

5. La realizzazione degli interventi avverrà, di norma, per iniziativa privata mediante progetti di lottizzazione convenzionati tra i proprietari delle aree da soli o riuniti in consorzio ed il Comune di Villa S. Pietro.

La sottozona F1 dovrà attuarsi preferenzialmente mediante Piano di Recupero (art.28 della L.457/78) di iniziativa pubblica e/o privata (art.30 della L. 457/78).

In ambedue i casi (strumento attuativo di iniziativa privata e pubblica) l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) e di cedere le aree al Comune per i servizi di interesse collettivo sono a carico dei proprietari delle aree incluse nella sottozona.

La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo.

In detta convenzione il Comune, qualora ritenga eccessiva o troppo onerosa la manutenzione della rete stradale e degli altri impianti pubblici realizzati, potrà lasciare in uso dei lottisti, gravate da servitù di uso pubblico, le aree e le opere medesime con obbligo degli stessi e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo di partecipare al consorzio per l'uso, la manutenzione e l'esercizio delle opere, impianti e servizi realizzati.

6. I piani attuativi dovranno prevedere che il 50% della superficie territoriale di intervento sia destinata ad attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, gioco e sport, e parcheggi. Almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico.

7. La volumetria massima insediabile in ciascuna sottozona si ottiene moltiplicando la superficie della sottozona per l'indice territoriale. Un sesto di tale volumetria è da riservarsi per le iniziative pubbliche.

8. Gli abitanti insediabili in ciascuna sottozona si ottengono dividendo la volumetria determinata come al punto 7) per 60 mc/ab, quale dotazione volumetrica attribuita a ciascun abitante.

9. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici dovranno essere a parete piena per una altezza di m.0,60 dalla quota di sistemazione dello spazio pubblico, la parte superiore dovrà essere ad aria passante per una altezza complessiva massima di m.1,60. Non sono ammesse le recinzioni cieche lungo i confini tra proprietà fondiarie. Queste dovranno essere preferenzialmente a giorno o come previste per quelle lungo le aree pubbliche

10. Nelle zone F, agli effetti della determinazione della cubatura costruibile, deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti.

11. E' inoltre obbligatorio dimostrare all'atto di richiesta della concessione edilizia che l'area oggetto di intervento è libera da vincoli di asservimento della volumetria ad altre iniziative edilizie, in specie se utilizzate per costruzioni in zona E - Agricola.

12. Negli ambiti di sottozona "F " individuati nella cartografia di Piano sono stati individuati con un perimetro marcato le aree dove devono essere preferenzialmente ubicate le volumetrie private dell'intervento che si propone. Uno studio di compatibilità ambientale in scala più dettagliata potrà proporre modifiche a tale perimetrazione (ART.11 delle presenti norme)

13. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle vedute panoramiche.

### **ART.35 - Sottozona F1 di Recupero Urbanistico**

1. Tale zona riguarda il villaggio residenziale misto stagionale sorto in località Is Fossus, denominato Crabileddu, posto ad Ovest del centro abitato nell'area a margine dell'area parco del Sulcis-Marganai.
2. La ristrutturazione urbanistica della sottozona deve essere intesa a dotare le zone stesse dei servizi ed attrezzature pubbliche indispensabili, nonché a completare l'edificazione nell'ambito delle delimitazioni previste dal P.U.C. e secondo quanto stabilito dal Piano di Recupero.
3. Sono fatti salvi i diritti acquisiti dai proprietari delle abitazioni esistenti costruite legittimamente alla data di entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di abitazioni esistenti di allacciarsi alle utenze pubbliche per lo smaltimento delle acque nere, per la distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile. Per la volumetria già realizzata legittimamente, i proprietari di cui sopra dovranno pagare i diritti di allaccio a forfait, mentre per le nuove volumetrie attribuite loro dal Piano Attuativo e per quelle abusive condonabili gli oneri saranno attribuiti come per le nuove costruzioni.
5. L'Amministrazione Comunale potrà partecipare al consorzio di proprietari sostenendo gli oneri derivanti dalle spese generali ed il controllo-gestione di "altri fondi" pubblici che dovessero essere attribuiti (fondi C.E.E., Regione Autonoma della Sardegna, Ente Provinciale, Consorzi, etc.) per il recupero di questo ambito.
6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (ART.7):  
b1, b4, c4, c6, c9, e2, e3, e4
7. In presenza di Piano Attuativo sono ammessi i seguenti interventi (ART.9): a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k
8. Sono definiti i seguenti parametri minimi inderogabili di edificabilità (ART.5):  
\*It = 0,15 mc/mq.  
\*Hmax = 3,20  
\*da = 5,00 m.  
\*dc = 5,00 m.  
\*df = 10,00 m.  
\*dpf = 10,00 m.  
\*DS = 30% della superficie territoriale  
\*DP = 20% della superficie territoriale  
Ds = 60 mc/ab, di cui 50 mc/ab per volumi privati e 10 mc/ab per volumi pubblici  
\*Lmin = 1500 mq.  
\*Il verde privato (DP) potrà essere connesso ai lotti edificabili.

### **ART.36 - Sottozona F2 Turistica alberghiera**

1. La sottozona F2 individua un comparto destinato alla ricettività alberghiera (albergo, residenza turistica alberghiera, villaggio a rotazione d'uso) e servizi turistici annessi, quali maneggio, attrezzature sportive e ristorazione.
2. Nella sottozona F2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (ART.7):  
c4, c6, c9, e1, e2, e3  
Nella sottozona F2.2., compresa negli ambiti "2a" di cui al PTP n°11, le destinazioni d'uso di cui sopra devono risultare compatibili con gli usi di Tutela Paesistica di cui all'ART.8 delle presenti norme. I relativi interventi sono assoggettati allo Studio di Compatibilità Ambientale di cui all'art.11 delle presenti norme tecniche di attuazione, oltre che all'art.10 delle NA del PTP n° 11 oltre che all'art.10 delle NA del PTP n° 11.
3. In presenza di Piano Attuativo, sono ammessi i seguenti interventi (ART.9): a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k
4. Sono definiti i seguenti parametri minimi inderogabili di edificabilità (ART.5):  
\*It = 0,20 mc/mq.  
\*Hmax = 5,50  
\*da = 5,00 m.  
\*dc = 5,00 m.  
\*df = 10,00 m.  
\*dpf = 10,00 m.  
\*DS = 30% della superficie territoriale  
\*DP = 20% della superficie territoriale

\*Ds = 60 mc/ab, di cui 50 mc/ab per volumi privati e 10 mc/ab per volumi pubblici.

## CAPO VI

### ZONA G: SERVIZI GENERALI

#### **ART. 37 - Generalità**

1. Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature, impianti, beni culturali, sanità, sport, attività ricreative, parchi pubblici e/o privati.

Inoltre sono comprese le aree destinate a impianti di potabilizzazione, depurazione, inceneritori e similari

2. Nelle zone G gli interventi sono condizionati in generale alla approvazione di piani attuativi estesi agli interi comparti senza soluzione di continuità ed attuabili anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente di superficie non inferiore a ha 1,00, i quali dovranno prescrivere destinazioni d'uso intese a introdurre servizi ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, secondo gli indici e parametri previsti per ciascuna sottozona.

3. Gli interventi, secondo l'indicazione di indirizzo contenuta nel Piano Urbanistico Comunale, avverranno di preferenza per iniziativa comunale da manifestarsi esplicitamente, senza escludere la possibilità di avvalersi dell'iniziativa privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Nel primo caso il Comune, formato il piano attuativo, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concesse dall'articolo 18 della legge 17 agosto 1942, n.1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del comparto interessato a costituire entro un termine prefissato un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare l'intervento distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il consorzio dovrà stipulare con il comune apposita convenzione, che tiene conto della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'art. 9 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

Nel secondo caso mediante progetti di piano di lottizzazione convenzionata tra i proprietari delle aree da soli o riuniti in consorzio ed il Comune di Villa S. Pietro.

In ambedue i casi l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, parchi pubblici) e di cedere le aree al Comune per i servizi di interesse collettivo, nonché l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, sarà pro quota a carico dei proprietari delle aree incluse nel comparto.

La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo.

4. Gli interventi nelle zone G sono vincolati alla dimostrazione sulla autonomia idrica e infrastrutturale in genere nonché alla accessibilità ai lotti di intervento con il vincolo di sistemazione a carico dei richiedenti l'intervento, delle strade di accesso ai terreni sede dell'iniziativa quale opere di urbanizzazione primaria da porsi nello schema di convenzione.

5. Questa zona omogenea è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4.

#### **ART.38 - Sottozona G1: Parco Urbano (Pubblico - Privato).**

1. La sottozona G1 individua areali che si intendono conservare nella loro destinazione prevalente di aree destinate a parco, perché ritenute di rilevante valenza ambientale.

2. Nei parchi privati vincolati deve essere conservata di norma la attuale consistenza edilizia o relativa sistemazione a verde, incluse nuove costruzioni di limitata volumetria, per servizi ed attività connesse con la risorsa - parco.

3. Nella sottozona G1 definita dalle vie Cagliari, Carlo Alberto, Rossini, si individua un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di una vasta area verde sistemata a parco e limitate volumetrie che si intendono preservare nell'equilibrio in cui esse si trovano, pur rimanendo eminentemente di proprietà privata.

4. Le destinazioni d'uso esistenti dalla data di approvazione delle presenti norme di attuazione possono essere conservate anche se difformi da quelle previste al successivo comma 6.

5. Sono ammesse opere di giardinaggio per il mantenimento e l'integrazione vegetale dei giardini, opere di manutenzione degli elementi architettonici e d'arredo esterno, come percorsi, selciati, pozzi.

6. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):



a1, (esistente), b1, b3, b4, b5, b7, b8, c3, c4, c5, c7, f1

7. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, g, h.

8. Nelle sottozone G1 gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici attuativi e devono effettuarsi secondo i seguenti parametri di edificabilità (ART.5):

\*It = 0,06 mc/mq.

\*If = 0,07 mc/mq.

\*Hmax = 7,00 m.

\*Ic = 30%

\*da = 5.00 m.

\*dc = 5.00 m.

\*df = 10,00 m.

\*dpf = 10,00 m.

\* Gli interventi pianificatori di iniziativa privata dovranno prevedere la cessione di aree per servizi pubblici nella misura non inferiore al 20% della superficie territoriale, del quale almeno il 50% riservati a parcheggio.

### **ART 39 - Sottozona G2: Servizi Privati**

1. Le sottozone G2 sono le parti del territorio destinate alla realizzazione di edifici, attrezzature, impianti, beni culturali, sanità, sport, attività ricreativa, ricettiva di iniziativa pubblica e/o privata.

2. I singoli lotti non potranno avere superficie inferiore a mq 1.000; le aree residue, non facenti parte dei singoli lotti, detratte le aree con destinazione pubblica, dovranno essere destinate e sistemate a rete viaria, servizi pubblici e verde comuni.

3. La superficie coperta non dovrà superare il 40% dell'area del lotto.

4. Sono ammesse I residenze per il personale direttivo e di sorveglianza.

5. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

6. Nelle sottozone G2 ogni intervento è subordinato alla formazione di piani urbanistici attuativi convenzionati. In detta convenzione il Comune, qualora ritenga eccessiva o troppo onerosa la manutenzione della rete stradale e degli altri impianti pubblici realizzati, potrà lasciare in proprietà dei lottisti, eventualmente gravate da servitù di uso pubblico, le aree e le opere medesime con obbligo degli stessi e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo di partecipare al consorzio per l'uso, la manutenzione e l'esercizio delle opere, impianti e servizi realizzati.

7. Qualora si intenda provvedere alla realizzazione di un intervento stralcio di superficie inferiore al singolo comparto e comunque maggiore a mq. 10.000, mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata previsto dalla vigente legge urbanistica, è consentito, fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria, procedere al convenzionamento della parte stralcio, purché essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comparto.

8. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a2, b2, b3, b4, b5, b6, b8, c5, c6, c9, d4, e1, e2, f1, f2, f3.

9. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k.

10. Nelle sottozone G2 gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi devono effettuarsi secondo i seguenti parametri di edificabilità (ART.5):

\*It = 0.80 mc/mq.

\*Hmax = 7,50 m.

\*Ic = 40%

\*da = 5.00 m.

\*dc = 8.00 m.

\*df = 10,00 m.

\*dpf = 10,00 m.

\*It = 1.00 mc/mq.

\*Gli spazi da riservare, nel progetto di lottizzazione, ai servizi pubblici devono rispettare la quantità minima del 25% dell'intera superficie territoriale della quale almeno il 50% destinata a parcheggi da realizzarsi a cura dei lottizzanti.

#### **ART. 40 - Sottozona G3: Servizi Generali: Servizi attrezzati**

1. Questa sottozona è prevalentemente destinata alla costruzione di impianti sportivi e strutture ricreative e per il tempo libero di iniziativa privata e/o pubblica.

Possono essere anche ammesse costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali, di rappresentazione e turistiche, con l'esclusione di quelle ricettive.

Nella sottozona G3, compresa negli ambiti "2a" di cui al PTP n°11, le destinazioni d'uso di cui sopra devono risultare compatibili con gli usi di Tutela Paesistica di cui all'ART.8 delle presenti norme. I relativi interventi sono assoggettati allo Studio di Compatibilità Ambientale di cui all'art.11 delle presenti norme tecniche di attuazione, oltre che all'art.10 delle NA del PTP n°11.

2. I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

a) in generale, una superficie di almeno 2/5 dell'intera estensione del terreno deve essere destinata ad attività sportiva, ludica e per attrezzature, siano esse al coperto o a cielo aperto, ed un massimo di 1/5 per le attività di servizio (bar, uffici, sale congressuali, foresteria, etc.). Del restante 2/5 almeno 1/5 deve essere ceduto attrezzato all'Amministrazione Comunale come parcheggi pubblici, (gli oneri di costruzione sono a carico del lottizzante) e la parte residua dovrà essere destinata a viabilità e verde pubblico;

b) in particolare:

b1) negli impianti sportivi al coperto (piscine, campi da tennis, saloni ginnici, palestre in genere, locali per attività di servizio), deve prevedersi una superficie coperta non superiore ai 2/5 della superficie totale: la restante superficie libera (1/5) deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto;

b2) negli impianti all'aperto, le costruzioni accessorie dell'impianto quali spogliatoi, sale riunioni, bar, uffici sociali, foresteria, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, non debbono coprire un'area maggiore di 1/5 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i m 6,00 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i m 4,50 misurati dal piano di campagna alla sommità dei manufatti;

c) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20 mq per la superficie occupata da una macchina; una macchina per ogni tre persone;

d) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:

· impianti con gradinate per il pubblico:

- posti a sedere mq 0,40 procapite;

- posti in piedi mq 0,25 procapite;

· attività varie:

- piscine (qualora sprovviste di gradinate) mq 1,3 procapite per mq di specchio di acqua;

· area di gioco per pattinaggio a rotelle o su ghiaccio (qualora sprovviste di gradinate): una persona per 4 mq di terreno di gioco.

3. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

b1, b3, b8, b9, c3, c4, c5, c6, c9, e2, e3, e8, e9.

4. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k.

4. Nelle sottozone G3 gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi e devono effettuarsi secondo i seguenti parametri di edificabilità (ART.5):

\*It = 0,25 mc/mq.

\*Hmax = 6,00 m.

\*da = 5.00 m

\*dc = 8.00 m

\*df = 10,00 m.

\*dpf = 10,00 m.

#### **ART. 41 - Sottozona G4: Impianti Tecnologici Generali.**

1. La zona individua parte del territorio destinato per gli impianti di depurazione, potabilizzazione e scariche controllate e quegli impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'impiantistica

pubblica (cabine ENEL, impianti di pompaggio, etc.) e le aree iscritte alle mura cimiteriali, cimitero e suo ampliamento.

Le strutture e gli interventi potranno avvenire per iniziativa pubblica.

2. Sono ammessi tutti gli interventi che l'Amministrazione Comunale ritiene di dover attuare per il loro funzionamento, adeguamento, potenziamento.

## CAPO VII

### ZONA H: SALVAGUARDIA

#### **ART. 42 - Generalità**

1. Comprende le aree di particolare pregio naturalistico, destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale o di rispetto dei corsi d'acqua, nelle quali non è consentito alcun intervento di trasformazione.
2. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.
3. Sono individuate due sottozone H1, H2:  
H1 salvaguardia area parco;  
H2 salvaguardia fluviale.

#### **ART. 43 - Sottozona H1: salvaguardia area parco**

1. Sono ammessi gli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica degli ambiti di grado "1" previsti dall'art. 8 delle presenti norme, in particolare:
  - uso di area protetta A.a, A.b, A.c, A.d, A.f, A.g, A.h, A.i, A.l;
  - uso silvo-pastorale C.a, C.b, C.f, C.g;
  - uso tecnologico D.a, D.d, D.e;
  - uso turistico H.a (solo percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso).
2. L'indice territoriale ammesso è di 0.001 mc/mq.

#### **ART. 44 - Sottozona H2: salvaguardia fluviale**

1. Sono ammessi gli usi compatibili con i seguenti gradi di tutela paesistica di cui all'art. 8 delle presenti NTA:
  - uso di area protetta A.a, A.b, A.c, A.d, A.f, A.g, A.h, A.i, A.l;
  - uso silvo-pastorale C.a, C.b, C.f;
  - uso tecnologico D.a, D.d, D.e;
  - uso agricolo E.a;
  - uso pascolativo e zootecnico F.a, F.b;
  - uso insediativo L.a;
2. L'indice territoriale ammesso è di 0.01 mc/mq.

#### **ART. 45 - Zone vincolate in modo generico**

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

##### 1. Vincolo Cimiteriale (VC)

Limitazioni stabilite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265, legge 17 ottobre 1957, n.983.

- E vietato costruire nuovi fabbricati entro la fascia di rispetto del cimitero;
- modificare od ampliare quelli esistenti.

Le zone omogenee che dovessero ricadere entro il limite che definisce il Vincolo Cimiteriale producono effetti sulla volumetria edificabile, ma questa deve essere costruita esternamente al vincolo stesso.

##### 2) Vincolo di Rispetto delle Falde Idriche (VRFI)

a) Nelle zone di protezione, al fine di preservare da possibili inquinamenti le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione nonché il rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere subordinati al parere del competente

Ufficio Sanitario. I piani particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- il sistema di fognature dovrà essere realizzato con accorgimenti tali da garantire la assoluta durata ed impermeabilità nelle previste condizioni di esercizio ed assicurare il rapido smaltimento dei liquami;
- i collettori dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo di protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Le concessioni edilizie, nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche, relative ad edifici compresi entro i perimetri dei piani particolareggiati o di lottizzazioni potranno essere rilasciate solo quando sia stata realizzata l'intera rete fognante.

Le concessioni edilizie relative ad edifici ricadenti fuori del perimetro di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche, potranno essere rilasciate solo quando esiste o venga realizzato prima dell'inizio dei lavori concernenti gli edifici, un impianto di smaltimento e depurazione delle acque a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Tale impianto deve essere dai competenti uffici ritenuto idoneo ad assicurare la salvaguardia delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Qualora venga realizzata una rete di collettori a servizio delle aree, sarà fatto obbligo di disattivare l'impianto con il contemporaneo allaccio alla rete medesima al momento della sua entrata in funzione, con le modalità previste dai competenti uffici.

b) Nella zona sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati di abitazioni o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industria ed in genere per attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
- di impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;
- di far sostare bestiame per pascolo e stazzo;
- di immettere nei fossi esistenti scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acqua di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere, la cui lunghezza dovrà essere stabilita sulla base di quanto al riguardo, caso per caso, verrà indicato dalla Achea o da altri uffici competenti.

E' fatto obbligo altresì richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio di Igiene prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

### 3. Vincolo di Rispetto delle Emergenze Archeologiche-Architettoniche (VREA)

In corrispondenza delle località individuate con il simbolo di emergenze archeologiche o di costruzioni di interesse storico, monumentale, panoramico o ambientale, nessuna autorizzazione edilizia può essere rilasciata senza il preventivo Nulla-Osta della Sovrintendenza delle antichità competenti nel territorio.

In tutte le zone omogenee nelle quali sono individuati cartograficamente gli areali soggetti al vincolo VREA, in assenza del Nulla-Osta di cui sopra, sono escluse le trasformazioni fondiari a meno degli interventi agricoli riconducibili all'aratura del terreno.

La Sovrintendenza potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico del proprietario.

### 4. Vincolo di Rispetto della Viabilità Principale (VRVP)

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel Piano Urbanistico Comunale e nei piani particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.lgs 30 aprile 1992 n° 285 e suo Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495.

### 5. Vincolo di Rispetto Fluviale (VRF)

In applicazione dei disposti di cui alla L.431/85 e della Legge Regionale 7.6.1989 n° 31 è vietata l'edificazione nella fascia dei 150 m. per lato lungo tutto il percorso del Riu Mannu.

6. Vincoli Elettrodotti (VE)

In sede attuativa, dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n. 1341 approvato con D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062 per le zone interessate dal passaggio degli elettrodotti. In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti compresi nell'ambito urbano, per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

7. Nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale, il vincolo generico è indicato con una linea tratteggiata (colorata) definita come limite di rispetto del vincolo stesso (cimiteriale, fluviale, archeologico, stradale).

## CAPO VIII

### ATTUAZIONE DEL PIANO

#### **ART. 46 - Attuazione del Piano**

Il Piano Urbanistico Comunale di Villa San Pietro si avvale per la sua attuazione delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni legislative urbanistiche che verranno emanate successivamente.

In particolare, verranno utilizzate le facoltà concesse all'amministrazione dai seguenti strumenti:

- a) art.18 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 26 della legge n. 865 del 1971;
- b) legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) legge 6 agosto 1967, n. 765;
- d) legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- e) legge 28 gennaio 1977, n.10;
- f) legge 5 agosto 1978, n. 457;
- g) legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23;
- g) legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45.

#### **ART. 47 – Pianificazione Sovraordinata**

Il Territorio del Comune di Villa San Pietro è all'interno del Secondo Ambito di Paesaggio Nora, disciplinato e tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale.

Lo strumento urbanistico generale non è allo stato attuale completamente adeguato alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale pertanto le norme ivi contenute sono soggette alle limitazioni previste dalla disciplina transitoria dello stesso Piano Paesaggistico Regionale.

