

COMUNE DI BARI SARDO

NORME
DI
ATTUAZIONE

VARIANTE AL PRG

Allegato alla deliberazione C.C. n. 20 del 30/03/2018

NORME URBANISTICHE

ART. 1 – CONTENUTO DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di Barisardo, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazioni delle fasi operative.

ART. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

1. relazione;
2. norme tecniche di attuazione;
3. allegato A, calcolo degli standard;
4. planimetrie nelle scale;
1 : 10.000 per il territorio comunale di Barisardo
1 : 2.000 per l'area urbana di Barisardo

ART. 3 – OPERATIVITÀ DEL PIANO – LEGISLAZIONE

Il P.R.G. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

1. vincoli territoriali e urbani;
2. piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
3. piani esecutivi di settore territoriale;
4. piani particolareggiati e piani di risanamento urbanistico;
5. piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate;
6. concessioni edilizie ordinarie e in sanatoria;

il P.R.G. si attua:

- A. nel rispetto della legge urbanistica generale N. 1150 del 17/08/1942 e delle successive integrazioni e modifiche, nonché delle leggi N. 765 del 6/08/1967 e N. 1187 del 19/11/1968, ampliate dal decreto interministeriale N. 1404 dell'01/04/1968 e dal decreto Assessoriale E.L.F.U. N. 2266/4 del 20/12/1983 nonché della legge N. 10 del 28/01/1977; delle L.R. 19/05/1981 N. 17 e della legge 28/02/1985 N. 47 riguardante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizio, recupero e sanatoria della opere abusive, nonché delle L.R. N. 23 dell'11/10/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, della L.R. 45/89 e della L.R. N. 20 dell'01/07/1991.

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

Ai fini dell'applicazione del D.A.E.L.F.U. N. 2266/U citato il Comune di Barisardo di 1° classe.

ART. 4 – ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI.

Tutti i proprietari degli immobili (aree edificabili, edifici esistenti non abitabili, edifici abitati esistenti, edifici in corso di costruzione) inclusi nel P.R.G. devono nel rispetto della legislazione vigente in materia, cedere al Comune le aree per la viabilità e per le opere di urbanizzazione secondaria in base alle quote di pertinenza, devono inoltre corrispondere al Comune gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D. Ass. E.L.F.U. N. 70 del 31/01/1978.

I proprietari di immobili che si trovano nella impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione devono corrispondere al Comune un onere aggiuntivo nella misura che verrà deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi dei valori numerari resi noti in applicazione della L. 22/10/1971 N. 865, e successivi aggiornamenti.

Per le concessioni edilizie che interessano le superfici edificabili si applicano inoltre le disposizioni degli articoli 6,7,8,9, della legge 10 del 28/01/1977, tali disposizioni si applicano anche per le varianti de destinazione o di volume degli edifici o in costruzione dopo il 30/07/1977.

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

ART. 5 – COMPARATI EDIFICATORI – CONSORZI VOLONTARI.

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

Il consorzio, costituito nei termini di legge, (vedi art. 23 della legge 18/08/1942 N. 1150) predispone il piano quadro degli interventi le cui conclusioni del P.R.G. devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Il piano di consorzio volontario deve:

- A) tener conto delle scelte di localizzazione consigliate nel P.R.G.;
- B) indicare l'azonamento dell'area d'intervento nel rispetto degli standard urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona;
- C) definire la viabilità principale dell'area d'intervento da raccordare con quella territoriale;
- D) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;
- E) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse,
- F) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- G) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni ai sensi della legge N. 765/1967 e della Legge Regionale N. 30/1978.

ART. 6 NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

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

- A) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purchè definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario già convenzionato.

Ove non fosse richiesto il piano di consorzio la lottizzazione deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona,; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona quando esista una comprovata

- soluzione di continuità al contorno e purchè siano rispettate le norme riguardo agli indici di edificabilità territoriale;
- B) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge 10/1977, nonché la cessione delle aree e le quote di legge per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - C) inquadarsi nelle previsioni del P.R.G., senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
 - D) essere autorizzati dal Comune previo nulla osta dell'Amministrazione Regionale.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati;

- 1) relazione illustrativa – calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) stralcio del P.R.G. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3) planimetria:
 - A) studio urbanistico ;
 - B) piano quotato ante e post sistemazione;
 - C) piano catastale;
- 4) norme di attuazione integrative a quelle del P.R.G.;
- 5) tipologie edilizie;
- 6) progetti di larga massa delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
- 7) fac simile di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei locali.

ART. 7 – INDICI E PARAMETRI – DEFINIZIONI.

1) Ambito di intervento

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

2) Superficie territoriale

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

Essa comprende:

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

Non comprende, invece:

- Le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- Le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano, secondo il P.R.G., di pertinenza degli edifici.

3) Superficie fondiaria

E' la porzione di superficie territoriale avente un azionamento omogeneo, che riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitante dal P.R.G., e le aree di rispetto.

La superficie fondiaria comprende invece le aree per l'urbanizzazione primaria (Sup.), cioè le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato (verde primario) e le aree di parcheggio di uso privato.

4) Superficie di urbanizzazione

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

- a) Strade pedonali e veicolari private;
- b) spazi di sosta e di parcheggio privati, anche se di uso pubblico;
- c) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;
- e) spazi di verde attrezzato privato o condominiale, anche se di uso pubblico.

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

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comunali.

5) Superficie (minima) d'intervento

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

La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal P.R.G. o definita parametricamente dalle presenti norme. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed, in zona A, anche per gli interventi di recupero.

6) Area edificabile

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

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative. L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

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

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

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile, possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purchè la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'AC, alla quale essa va notificata in copia.

La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purchè l'IF che viene a realizzarvi non superi del 30% quello consentito dal P.R.G..

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

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

7) Lotto minimo e Lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio richiesto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano Attuativo, oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

8) Superficie coperta

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

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline di ingresso se la sporgenza non supera 1,20 metri, parti di edificio completamente sotterranee, autorimesse interrate purchè interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato, piscine e vasche all'aperto, aie e concimaie, serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme, piani caricatori in zona produttiva.

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

9) Rapporto di copertura

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

10) Indice volumetrico

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

Esso può essere definito:

- Fondiario - IF - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;
- Territoriale - IT - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale;

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fognario.

11) Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano, nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta dalla porzione del sottotetto.

Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

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

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

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

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

L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.R.G. o dai Piani Particolareggiati.

L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 9,50 l'altezza minima, in ogni caso non può essere inferiore a metri 3,00 (interpiano di metri 2,70 netto).

12) Attrezzature e servizi

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

13) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono definite nel P.R.G. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione.

In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

14) Numero dei piani

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il semi-interrato, se abitabile.

15) Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, compresi entro 1,20 metri.

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

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

16) Distacco dal confine di lotto

E' la distanza fra la proiezione dal fabbricato, misurata come al precedente punto 10, e la linea di confine del lotto.

E' variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

17) Accessori

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

18) Lunghezza massima dei prospetti

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

19) Cortili chiusi

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

- a) Ampio cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura stabilita dai D.A.E.L.F.U. N. 2266/U del 20/13/1983.
- b) Patio. Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 8,00 metri e pareti circostanti di altezza non superiore a 7,00 metri.
- c) Cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è uguale a 8,00 metri e la cui superficie è maggiore o uguale a $\frac{1}{6}$ di quella delle pareti che la circondano.

- d) Chiostriona. Si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a 2,00 metri, in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

20) Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

21) Larghezza stradale

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

22) Punti fissi

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltrechè gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

23) Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso.

Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

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

24) Arretramento

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato.

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

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

25) Computi dei volumi

Volumi edificabili sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'art. 4 e 5 del D.A.E.L.F.U. N. 2266/U del 20/12/1983.

E' consentito detrarre dal computo i volumi tecnici non abitabili e il piano pilotis, per un'altezza pari a 2,50 metri, purchè adibito a parcheggio o a spazio pedonale di uso pubblico per non meno del 75% del sedime.

E' consentito inoltre detrarre i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.

ART. 8 – POTERI DI DEROGA.

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del P.R.G. e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge N. 1357 del 21/12/1955.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.

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

ART. 9 – DESTINAZIONI D'USO.

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

- Studi professionali e commerciali;
- Magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- Piccoli laboratori artigiani purchè non molesti;
- Autorimesse pubbliche e private.

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purchè dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti. (vedi legge 11/06/1971 N. 426).

ART. 10 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Il P.R.G. suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del D. Ass. Enti Locali, Finanze, Urbanistica, N. 2266/U del 20/12/1983.

- 1) Zona A – Centro Antico di particolare pregio ambientale.
E' la parte del territorio che riveste un carattere storico, artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree adiacenti e circostanti che possono considerarsi parte integrante della stessa.
- 2) Zona B – Completamento residenziale.
E' la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nelle quali il processo di urbanizzazione ne rappresenta uno stato di fatto.
- 3) Zona C – Espansione residenziale.
E' la parte del territorio per i nuovi insediamenti edificatori in cui le urbanizzazioni sono ancora da avviare. La zona è suddivisa in C1, C2, C3.
- 4) Zona D – Industriali, artigianali e commerciali.
E' la parte del territorio destinata ad insediamenti esistenti e nuovi di natura industriale, artigianale, e commerciale, di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.
- 5) Zona E – Agricola.
E' la parte del territorio destinato ad usi agricoli e pastorali, ad impianti ed attrezzature comuni con il settore primario.
- 6) Zona F – Servizi generali.
E' la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.
- 7) Zona H – Salvaguardia.
Le parti del terreno non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.
La zona è suddivisa in H1, H2 e H3.
- 8) Zona S – Spazi pubblici.
Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attività collettive, a verde pubblico e attrezzato a parcheggi.
Si suddividono in S1, S2, S3 e S4.
- 9) Zona F – Turistica.
- 10) Piani di risanamento Urbanistici.

ART. 11 – ZONA A – CENTRO ANTICO.

Il P.R.G. definisce il perimetro delle zone antiche nell'ambito delle quali gli interventi di ristrutturazione devono essere attuati nella salvaguardia del patrimonio storico artistico ed ambientale.

Tutte le aree interne al perimetro di zona sono pertanto soggette allo studio di Piani Particolareggiati o di recupero, al fine di definire e regolamentare le operazioni necessarie per promuovere la loro ristrutturazione, mantenendo le funzioni residenziali e terziarie attuali.

In attesa dei Piani Particolareggiati o dei Piani di recupero possono essere autorizzati:

- interventi di manutenzione ordinaria: quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per la realizzazione 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;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli indirizzati 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 consentano 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.

Per i miglioramenti di carattere igienico-sanitario di cui sopra è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle previste dalla normativa regionale vigente (D.A.E.L. 4 N. 2266/U del 20/12/1983) purchè nel rispetto del Codice Civile.

ART. 12 – ZONA B – COMPLETAMENTO.

Il P.R.G. sulla base dei caratteri dell'insediamento riferite alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente prescrive che gli interventi edificatori nei singoli lotti non devono permettere una utilizzazione fondiaria superiore a 5 mc/mq da attuarsi attraverso Piani Particolareggiati o di lottizzazione.

Sino all'approvazione dei P.P. e dei P.L. l'utilizzazione fondiaria da richiedersi tramite concessione edilizia non dovrà essere superiore a 3 mc/mq.

1.1 – Sono ammesse le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le demolizioni.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono sorgere a filo stradale o in arretramento o su altri allineamenti esistenti o che il Comune intende imporre.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la realizzazione dei profili lungo la strada.

Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 5 metri, in tutti i casi di soluzione in aderenza, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta.

Le parti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di 10,00 metri.

Nelle zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai 20,00 metri nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra le parti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

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

1.2 - L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare l'altezza degli edifici circostanti né il valore di 9,50 metri calcolato come previsto all'art. 7 pari comunque a non più di tre piani fuori terra.

L'altezza minima non potrà essere inferiore a 3,20 metri.

1.3 – Sono ammessi cortili chiusi (lolle) purchè di lato minimo non inferiore ai 4,00 metri al netto di sporgenza per porticati e simili.

1.4 – Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq. ogni 20,00 mc..

1.5 – Il rapporto di copertura non può superare il valore di 0,75 mq./mc..

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100,00 mq. di superficie lorda di pavimento previsto negli edifici deve corrispondere la quantità minima di 80,00 mq. di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi, esclusa le sedi varie.

ART. 13 – PRESCRIZIONI PROGETTUALI PER LE ZONE A.

Le seguenti prescrizioni progettuali relative ad elementi ed organismi costruttivi sono dettate dalla esigenza di adattare l'ambiente preesistente, soggetto al D. Ass. E.L.F.U. N. 2266/U del 20/12/1983, alle nuove funzioni residenziali, artigianali ecc. in un rapporto di coerenza architettonica, stimolando inoltre il ricupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro, del legno che costituisce un obiettivo significativo del programma per il recupero del centro antico e delle zone circostanti.

Si tratta di elementi costruttivi che richiedono maggior rilievo nella rappresentazione progettuale sulla base dei seguenti riferimenti normativi.

- 1) Murature, zoccoli, mostre, cornici: si prescrive l'uso della pietra o del laterizio intonacato nonché il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.
- 2) Tetti, parapetti in attico, gronde: si prescrivono a falde ricoperte di tegole (coppi), i parapetti in attico da realizzarsi in muratura intonacata come la facciata dell'edificio.

Eventuali protezioni di cavedi o dei pozzi luce possono essere realizzati in profilati di ferro e vetro.

I pluviali di sezione tonda possono essere di lamiera zincata verniciata.

- 3) Porte e finestre: si prescrive l'uso costante del legno tinteggiato, anche per le eventuali autorimesse nonché per le persiane di oscuramento. E' possibile utilizzare per i cancelli il ferro lavorato purchè sia presentato il particolare costruttivo.
- 4) Recinzioni: in muratura piena intonacata o in pietra naturale per un'altezza non superiore a 1,80 metri o valutabile secondo il disegno complessivo dei fronti.
- 5) Portali, architravi, archivolti,: elementi in pietra in genere si prescrive il loro mantenimento o il ripristino nelle forme e nei materiali originari.
- 6) Colori: sono consentite colorazioni anche a forti tinte purchè estese all'intero edificio, come da campionature depositate c/o l'ufficio tecnico.
- 7) Insegne, pubblicità, luci: si prescrivono soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente nel complesso inteso come unità organica, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

ART. 14 – NEGOZI E BOTTEGHE ARTIGIANE IN ZONA A.

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

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

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

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

ART. 15 – ZONA C DI ESPANSIONE-

Il P.R.G. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare, oltre che nelle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria.

L'edificazione nell'ambito delle unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata che comprendono tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento delle sottozone rappresentato negli elaborati grafici dei P.R.G. ed in caso contrario superfici non inferiori a 2 ettari.

La zona è suddivisa in tre sottozone C1, C2, C3, nelle quali sono valide le seguenti norme:

Sottozona C1 e C3: IF TERRITORIALE	= 1,50 MC/MQ
Superfici edificabili	= 55%

Superfici per verde pubblico	= 13,50%
Superfici per servizi pubblici	= 13,50%
IF Fondiario	= 2,70 MC/MQ
Sottozona C2: IF TERRITORIALE	= 1,00 MC/MQ
Superfici edificabili	= 62%
Superfici per verde pubblico	= 9%
Superfici per servizi pubblici	= 9%
IF Fondiario	= 1,60 MC/MQ.

Nelle sottozone le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standard urbanistici.

Il rapporto di copertura nel lotto non deve superare 0,50; altezza non superiore a 11,00 metri; i distacchi dai confini laterali nei confronti degli altri lotti devono essere non inferiori a 5,00 metri per le tipologie isolate e di 10,00 metri tra pareti finestrate; su i confini lungo le strade, piazze, aree di parcheggio, le nuove costruzioni possono sorgere a filo strada e/o in arretramento o su allineamento che il comune intende imporre.

I metri cubi realizzabili in base all'indice territoriale vanno ripartiti ai sensi del 1° comma dell'art. 4 dell'A.E.L.F.U. N. 2266/U del 20/12/1983.

Per quanto riguarda la zona C3 si prescrive che le aree in cessione per gli standard del servizio sia localizzata sulla parte sinistra in direzione Barisardo – Tortolì.

I volumi già edificati vengono mantenuti nella loro consistenza con possibilità di incremento fino ad un IF = 2,00.

Ove detto indice risulti superato, saranno consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non modifichino la destinazione d'uso.

Si prescrive inoltre che per la zona C3 all'ingresso del paese sulla strada per Lanusei, e per le due zone C1 e C2 lungo la circonvallazione ovest l'altezza massima non dovrà superare i 6,00 metri, pari comunque a due piani fuori terra più eventuale seminterrato-

ART. 16 – PROGRAMMI OPERATIVI

L'attuazione del P.R.G. nella zona C è articolata attraverso un programma operativo che l'amministrazione Comunale deve formulare, e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativi, e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali.

In tal senso il Comune indicherà la gradualità dei Piani Particolareggiati che intende promuovere gli strumenti necessari per l'attuazione (Art. 13 della L. N. 10 del 28/01/1977 e L.R. N. 30/1978).

Valgono per il resto le norme dell'art. 6 relative alle lottizzazioni.

ART. 17 – ZONA D – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI.

Le zone D sono destinate per iniziative di carattere artigianale, commerciale e depositi, è tuttavia consentito l'impianto di piccole e medie industrie, mentre sarà vietata in ogni caso l'edificazione di impianti che siano di tale mole e di requisiti igienici tali da non poter essere ubicate in aree prossime alle residenze senza pregiudizio alla incolumità ed alla salute pubblica.

Sono inoltre vietati gli insediamenti residenziali, la costruzione di edifici per abitazione sarà pertanto limitato a fabbricati strettamente necessari al personale di custodia.

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

- 1) L'obbligo della lottizzazione limitato ad estensioni di almeno 2 Ha;
- 2) Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40;
- 3) L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, l'area del lotto non dovrà superare il valore di 0,60,
- 4) La distanza fra gli edifici non dovrà essere inferiore a 10,00 metri;
- 5) Il distacco delle costruzioni dal filo stradale, onde facilitare la manovra dei mezzi di trasporto all'interno dei lotti, non dovrà risultare inferiore a 15,00 metri ed i distacchi dai confini laterali e posteriori non dovranno risultare inferiori a 7,50 metri;
- 6) Nell'ambito dei distacchi di cui al precedente punto possono essere realizzate costruzioni accessorie di non oltre 200,00 mq di superficie coperta e di altezza massima non superiore a 4,50 metri;
- 7) All'interno del lotto devono essere lasciate libere dall'edificazione adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi di trasporto e per le operazioni di carico dei materiali e per il parcheggio, dette aree, nel caso di complessi di carattere commerciale non devono risultare inferiori ad 80,00 mq ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n. 765).
Nel caso di edifici di impronta pubblica o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate a quelle per il parcheggio,
- 8) Nei nuovi insediamenti la superficie da destinare a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti: si prescrive, che in sede di Piano Attuativo tale area necessaria venga ubicata nel sistema collinare che si sviluppa nell'ambito centrale della zona, al fine di non stravolgere i caratteri dominanti del sito;
- 9) L'edificazione dei servizi pubblici e delle attrezzature incluse nel verde pubblico deve essere regolata da quanto prescritto per le sottozone S1 e S2;
- 10) La viabilità di accesso ai lotti avrà una sezione stradale di 14,00 metri con carreggiate da 6,00 metri e banchine laterali da 1,00 metri;

ART. 18 – ZONE – AGRICOLE.

La zona interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria una edificazione nel fondo.

E' previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

In essa sono perciò consentite soltanto piccole costruzioni per abitazione o di interesse agricolo per depositi, ricoveri e simili.

E' comunque vietato costruire edifici residenziali, dove l'orografia dei terreni sia aspra e accidentata e dove la pendenza superi il 30% calcolata mediamente nell'intorno del fondo e dei terreni limitrofi tale che, in ogni caso, siano tassativamente ciechi gli eventuali volumi interrati sottostanti il piano di calpestio e comunque in lotti di terreno inferiori ai 5000 mq.

È comunque precluso l'accorpamento di fondi non contigui; la volumetria impegnata dovrà essere l'espressione del lotto interessato dalla costruzione, il quale non dovrà essere inferiore a 5000 mq.

Nel caso di comprovata necessità l'Amministrazione può esercitare i poteri di deroga per il lotto minimo.

Gli edifici residenziali e quelli inerenti l'attività agricola dovranno possibilmente essere addossati alle zone collinari in modo tale da risultare meno visibili e meglio inseriti nel contesto ambientale.

Per questo motivo, ove la tipologia funzionale dell'edificio lo consenta e comunque per gli edifici residenziali è possibile edificare un solo piano fuori terra con altezza massima non superiore a 3,50 metri, tale che, in ogni caso, siano tassativamente ciechi, gli eventuali volumi interrati sottostanti il piano di calpestio.

Gli edifici residenziali saranno ammessi solo se consoni alla attività aziendale agricola svolta e secondo le disposizioni previste nella Circolare Regionale dell'Assessorato all'Agricoltura (BURAS N. 25 del 10/06/1987).

Comunque e in ogni caso tali edifici residenziali non saranno ammessi a una distanza inferiore ai 200 metri, dal perimetro della zonizzazione del P.R.G..

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- A) 0,03 mc/mq per le residenze;
- B) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse;

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto A) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto B) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 1000 metri.

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

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 2000 metri, salvo diversa Deliberazione del Consiglio Comunale.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme Deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica che dovrà essere espresso entro 30 giorni da ricevimento della pratica.

I distacchi delle costruzioni dal filo delle strade pubbliche del territorio devono essere non inferiori a 15,00 metri mentre i distacchi dai confini devono essere non inferiori a 8,00 metri, fermo restando il diritto di costruzione in aderenza.

Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D.M. 1/04/1968.

I fabbricati ricadenti nella fascia costiera della larghezza di un chilometro devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 14 della L.R. N. 17 del 19/05/1981 e pertanto l'indice fondiario di 0,01 mc/mq non è derogabile, salvo le deroghe ammesse dall'art. 18 della legge citata.

ART. 19 – SERVIZI GENERALI.

La zona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore, musei, parchi comunali, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, punti di ristoro e ricettivi, centri polifunzionali, mercati, impianti tecnologici e simili.

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

L'attuazione avviene tramite P.P. di iniziativa comunale o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

Valgono le seguenti norme:

- l'indice di densità fondiaria è pari a 3 mc/mq;
- il rapporto fra area coperta e area del lotto non superiore al valore di 0,50;
- gli edifici dovranno risultare in arretramento di almeno 8,00 metri, salvo il rispetto di particolari norme di legge specifiche per il tipo di attività da insediare;
- l'altezza massima dei locali accessori alle attività svolte (uffici, servizi, etc.) non potrà superare i 7,50 metri e quella minima di 3,60 metri;
- le aree di parcheggio dovranno essere adeguate alla destinazione degli immobili e non minori di 1,00 mq ogni 20,00 mc.

In ogni caso per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100,00 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80,00 mq di spazio pubblico ad uso pubblico, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi per parcheggi;

- Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultino necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'Art. 8 delle presenti norme.

ART. 20 – ZONE H – SALVAGUARDIA.

Il P.R.G. definisce l'estensione e il perimetro delle aree che rivestono un particolare pregio paesaggistico, culturale e di interesse collettivo quali: fascia cimiteriale, stradale e attorno agli agglomerati urbani.

A) SOTTOZONA H1 – Salvaguardia paesaggistica, culturale ed ambientale.

Nella zona H1 sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, la conservazione dei boschi e alberatura esistenti, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti ed opere pubbliche esistenti.

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 06/08/1967 N. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

B) SOTTOZONA H2 – Cimiteriale.

Il P.R.G. definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche le fasce di rispetto vincolante.

In essa è consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti etc.).

Gli spazi non utilizzati sono vincolanti a verde permanente.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

C) SOTTOZONA H3 – Fascia di rispetto stradale.

Il P.R.G. prescrive le continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio.

Nelle fasce, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.I. 1404 dell'01/04/1968 è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione.

ART. 22 – ZONA M DI INTERESSE MILITARE

Nelle aree del demanio della difesa, da utilizzare per scopi militari, è applicabile la deroga alle destinazioni d'uso prevista dall'art. 8 delle presenti norme nel rispetto delle leggi e dei regolamenti speciali del Ministero della Difesa.

In ogni caso deve essere tutelato l'ambiente.

ART. 23 – ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE.

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico attrezzato o a parcheggi nella misura non inferiore di 18 mq/ab così previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- Sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di 4,5 mq/ab;
- Sottozona S2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2,00 mq/ab;
- Sottozona S3 per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 9 mq/ab;
- Sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 2,5 mq/ab.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa, speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità.

Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica:

- Per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3,00 mc/mq;
- Per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,03 mc/mq.

Per la sottozona S3 qualora l'intervento si attui attraverso P.P. l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0,05 mc/mq.

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

Le attrezzature collettive, servizi, parcheggi pubblici, attrezzature sportive e verde attrezzato di cui al presente articolo possono essere realizzate anche dai privati che abbiano la disponibilità delle aree interessate, previa deliberazione con cui il Consiglio Comunale approvi uno schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune e i privati esecutori, che dovrà disciplinare la funzione, le modalità di utilizzo e le modalità di gestione, anche in relazione alle esigenze collettive.

Le attrezzature sportive dovranno prevedere viabilità di accesso, adeguate aree di sosta pubblica e disporre di quote di verde pubblico non inferiori al 50% dell'area.

Edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia sono ammissibili con volume massimo di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature sportive, nel rispetto dell'indice di edificabilità.

La norma è da intendersi estesa alle corrispondenti zone omogenee ricomprese all'interno dei Piani di Risanamento Urbanistico (PRU).

ART. 23 – ZONA F TURISTICA.

Gli interventi sono regolamentati dal Piano di disciplina del territorio di cui all'art. 11 della L.R. N. 17 del 19/05/1981 e dei P.P. di attuazione.

ART. 24 – STRADE DI ZONA, NUOVI ALLINEAMENTI.

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita il Comune può prevedere nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di 12,00 metri, di 10,00 metri e di 8,00 metri.

Nelle zone residenziali di nuova definizione si prescrivono sezioni minime di 12,00 metri per la viabilità principale e di 9,00 metri per la viabilità secondaria.

Nelle zone industriali si prescrivono sezioni minime di 12,00 metri.

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di 4,00 metri.

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

Per ovviare però a causali errori grafici o di mappa o per tenere conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, o in caso di particolari motivi tecnici della stessa Amministrazione, il Sindaco, previo parere della commissione edilizia può imporre e consentire la rettifica degli allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in allineamento rispetto a fili fissi previsti dal Piano.

La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico direzionale e una composizione equilibrata nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito.

ART. 25 – PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO.

Gli interventi in queste zone sono regolamentati dal Piano di Risanamento Urbanistico di cui alla L.R. N. 23/1985.