



Regione Autonoma della Sardegna
Provincia di Cagliari
Comune di Siddi

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE



TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Validità delle norme
- Art. 2 - Attuazione
- Art. 3 - Destinazione degli immobili nelle zone residenziali
- Art. 4 - Interventi edilizi e lottizzazioni
- Art. 5 - Convenzioni per le lottizzazioni

TITOLO 2° - NORME DI ZONA

- Art. 6 - Zonizzazione: Quadro sinottico
- Art. 7 - Zona A: Centro storico
- Art. 8 - Zona B: Completamento residenziale
- Art. 9 - Zona C: Espansione
- Art. 10 - Zona C: Densità di popolazione e ripartizione delle superfici
- Art. 11 - Zona C: Tipologie edilizie
- Art. 12 - Piani di edilizia popolare
- Art. 13 - Zona D: Industriale, artigianale e commerciale - Sottozone D₁ - D₂₁ e D₂₂
- Art. 14 - Zona E: Agricola
- Art. 15 - Zona F: Turistica di valorizzazione archeologica ed ambientale
- Art. 16 - Zone S₁ e S₂: Aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune
- Art. 17 - Zona S₃: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- Art. 18 - Zona S₄: Aree per parcheggi pubblici
- Art. 19 - Zona G: Servizi generali
- Art. 20 - Zona H: Zone di rispetto e di salvaguardia



TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti norme, integrative di quelle del Regolamento edilizio, riguardano l'intero territorio comunale secondo la suddivisione in zone omogenee nelle quali lo stesso territorio è stato suddiviso ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n°765 e del decreto dell'Assessore regionale all'urbanistica n° 2266/U del 20.12.1983.

La suddivisione in zone omogenee è indicata nell'allegata planimetria in scala 1:2000 per il centro edificato e 1:10000 per il territorio.

ART. 2 - ATTUAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale consente, oltre agli interventi edificatori diretti da parte di privati o da parte del Comune, anche quelli seguenti:

- a) l'attuazione da parte del Comune di interventi urbanistici secondo le procedure previste dalle leggi e dai decreti vigenti.
- b) l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte di privati secondo le prescrizioni di zona e di vincolo indicate nelle planimetrie allegate.

ART. 3 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI

La destinazione degli immobili nelle zone residenziali (Zone omogenee B e C) è consentita, oltre che per abitazioni, per:

- 1) locali commerciali e pubblici esercizi;
- 2) autorimesse private e pubbliche;
- 3) studi professionali e botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste o pericolose e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati;
- 4) uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione o di spettacolo, strutture sanitarie;
- 5) servizi pubblici.

La destinazione degli immobili è invece esclusa per:

- 1) industrie di qualunque genere;
- 2) macelli;
- 3) ospedali;
- 4) stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere;
- 5) depositi all'aperto;
- 6) attività moleste o pericolose per l'igiene pubblica.

ART. 4 - INTERVENTI EDILIZI E LOTTIZZAZIONI

Le concessioni per la costruzione, ampliamento, ricostruzione, recinzione e per qualsiasi altro intervento riguardante il territorio urbano, sono subordinate all'esistenza di un progetto redatto e firmato da un professionista abilitato a termini di legge.



Gli interventi riguardanti le zone di espansione sono subordinati all'esistenza di un piano particolareggiato redatto dal Comune o, in sua assenza, devono essere integrati in una lottizzazione privata.

Tali lottizzazioni, redatte e firmate da un tecnico abilitato a termini di legge, devono:

- a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista per la zona nei relativi articoli. Potrà tuttavia essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche in casi in cui la superficie non raggiunga i minimi previsti per la zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona, con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;
- b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione proporzionalmente alla entità ed alle caratteristiche dei suoi insediamenti; in ogni caso devono essere previste le opere necessarie per allacciare le zone ai pubblici servizi;
- c) inquadrarsi nelle previsioni del P.U.C. senza pregiudicarne le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione, firmati da tutti i proprietari interessati, devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Planimetria in scala 1:2000 o 1:10000 da cui risulti che l'inserimento della lottizzazione nella zona dell'aggregato urbano o del territorio comunale sia conforme alle previsioni del Piano;
- 2) Zonizzazione e viabilità in scala 1:1000 o 1:500 dalla quale risulti la destinazione delle aree per il verde pubblico, i servizi sociali, la viabilità e la sosta, oltre a quelle per i lotti edificabili;
- 3) Planovolumetria in scala 1:1000 o 1:500 con le quote del terreno, nella quale siano indicate le dimensioni planimetriche e le altezze dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade, le dimensioni degli spazi per la sosta, delle aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali;
- 4) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte ad individuarne la località;
- 5) Sezioni stradali tipo in scala 1:200;
- 6) Tipologie edilizie di massima;
- 7) Progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica;
- 8) Relazione illustrativa, calcoli standards urbanistici ed opere di urbanizzazione;
- 9) Norme di attuazione integrative a quelle del P.U.C.;
- 10) Schema di convenzione da stipulare tra i lottizzanti ed il Comune, riguardante le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del Piano secondo quanto stabilito nel successivo articolo;
- 11) Relazioni geologica e geotecnica.

ART. 5 CONVENZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI

Le convenzioni che i proprietari devono stipulare con il Comune riguardano le modalità e gli oneri relativi alla realizzazione del Piano di lottizzazione, ed in particolare:

- 1) La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione a carico dei lottizzanti degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere;



- 2) La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione degli oneri a carico dei lottizzanti per la realizzazione delle opere;
- 3) L'eventuale cessione di immobili che, connessi con le aree lottizzande e idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vengono offerti dal lottizzante o richiesti dall'Amministrazione a scomputo degli oneri di cui al punto 2);
- 4) La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5) L'impegno da parte dei lottizzanti alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- 6) L'eventuale impegno per la realizzazione da parte dei lottizzanti di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
- 7) La precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti del piano di lottizzazione;
- 8) L'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle revisioni contenute nella lottizzazione stessa.



TITOLO 2° NORME DI ZONA

ART. 6 - ZONIZZAZIONE: QUADRO SINOTTICO

Il territorio comunale di Siddi risulta suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONA A : CENTRO STORICO.

ZONA B : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE .

ZONA C : ESPANSIONE RESIDENZIALE.

ZONA D : INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE.

ZONA E : AGRICOLA.

ZONA F : TURISTICA DI VALORIZZAZIONE ARCHEOLOGICA ED AMBIENTALE.

ZONA S₁: AREE PER L'ISTRUZIONE.

ZONA S₂: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

ZONA S₃: AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, E PER IL GIOCO E LO SPORT.

ZONA S₄: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.

ZONA G : SERVIZI GENERALI.

ZONA H : ZONE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA.

ART. 7 - ZONA "A": CENTRO STORICO

7.1 - Destinazioni d'uso dei fabbricati:

Civile abitazione, attività artigianali e commerciali non moleste (sarto, barbiere, negozi e simili), uffici pubblici a privati, servizi pubblici, scuole.

7.2 - Attività edilizie consentite e limite di densità:

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

7.3 - Limiti di altezza e distanze tra fabbricati:

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di strutture recenti di cui al punto 7.2.

Per le nuove costruzioni, trasformazioni o ricostruzioni, se ammesse dal Piano Particolareggiato o di Recupero, la altezza massima di ogni edificio non potrà superare quella dei circostanti fabbricati aventi carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale; le distanze fra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra edifici preesistenti ed aventi le caratteristiche summenzionate. In ogni caso, però, le distanze non potranno essere inferiori al minimo fissato in proposito dal Codice Civile. Inoltre, fra pareti prospicienti le cui distanze rientrino in detto minimo, è consentito aprire finestre per migliorare le condizioni igieniche di vani privi di luce diretta.

ART. 8 - ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



Comprende le parti del territorio totalmente e parzialmente edificate. In esse l'utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a 3,00 mc/mq.

Per la trasformazione dei singoli edifici, mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammesse utilizzazioni superiori all'indice fondiario stabilito, purché non eccedano il 70% del volume preesistente. L'altezza massima non può superare l'altezza media della zona e mai i 7,50 m con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, per i quali è ammessa l'altezza massima di 10,50 m.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta una distanza minima di 8,00 m.

Quando comunque esiste un tessuto stradale già definito è consentito conservare sulla strada l'allineamento dei fabbricati esistenti, anche con distanze inferiori a 8,00 m.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

E' consentita l'edificazione di pertinenze ad uso non abitativo (garages, tettoie, etc) a distanza minima di 4,00 m da eventuali pareti, anche finestrate, del fabbricato principale.

Nei fabbricati esistenti, al solo fine di migliorare le condizioni igieniche, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori agli 8,00 m, sempre nel rispetto del Codice Civile.

I fabbricati possono sorgere a filo strada, quando questa abbia una larghezza di almeno 8,00 m e quando esistano allineamenti già determinati.

Se la costruzione prospetta su una strada di larghezza inferiore a 8,00 m e non esistono allineamenti già determinati, la costruzione dovrà essere arretrata di 4,00 m a partire dall'asse stradale. Lo spazio creatosi a causa dell'arretramento deve essere destinato a strada pubblica.

Qualora la sede stradale abbia una larghezza superiore a 8,00 m ed il tessuto urbano sia già definito, può essere consentito un arretramento dei fabbricati per almeno 2,50 m. L'area libera risultante sarà delimitata con recinzione a giorno costituita da un muro pieno di altezza massima di 1,00 m e da sovrastanti elementi di cancellata o materiali a giorno che, con il muro, arrivino ad un'altezza massima di 2,00 m; la sistemazione sarà a giardino.

La superficie coperta dell'edificio non deve superare il 50% dell'area del lotto.

Ogni costruzione deve prevedere aree, entro il lotto, per il parcheggio privato, nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione.

Negli edifici di nuova costruzione è consentita la formazione di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato. Nel primo caso la superficie dei patii non deve essere inferiore a 1/6 della somma delle superfici perimetrali e deve essere misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti.

La dimensione del lato minimo di questi elementi non sarà inferiore a 3,00 m nelle abitazioni ad un piano ed a 5,00 m nelle abitazioni a più piani. All'interno dei lotti sono consentite costruzioni di servizio non abitabili, ad un solo piano, di altezza massima di 2,40 m e di volume massimo pari a 1/10 del volume edificabile.

Per le costruzioni esistenti è consentita deroga al limite di densità fondiaria imposto per consentire la necessaria dotazione di servizi igienici ai fabbricati che ne siano privi e nei quali non sia possibile una ristrutturazione della distribuzione interna.



Nel caso di aree decurtate per allineamenti imposti dal piano o per quanto previsto nelle norme suindicate, il volume costruibile sarà computato sulla superficie del terreno originario.

ART. 9 - ZONA C: ESPANSIONE

Comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi e per i quali è necessaria la preventiva lottizzazione convenzionata. Le lottizzazioni dovranno essere estese ad una superficie di territorio continua di almeno un ettaro, oppure ad un comparto, anche di superficie inferiore, delimitato da vincoli al contorno.

Tutti gli interventi urbanistici dovranno indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde attrezzato, ai servizi dell'insediamento residenziale, alla viabilità ed alla sosta, nella misura riportata, per i Comuni della Classe III e IV, per le zone di espansione, dal Decreto dell'Assessore alla Urbanistica n° 2266/U del 20.12.83.

L'altezza massima dei fabbricati sarà di 10,50 m.

La distanza minima tra pareti finestrate dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Art. 10 - ZONA C: DENSITÀ' DI POPOLAZIONE E RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI

Esistono due zone C nelle quali si deve procedere alla lottizzazione: la C₂ e la C₃. La tabella seguente indica i caratteri della zona con la ripartizione delle superfici per la residenza e per le urbanizzazioni.

DENSITÀ DI POPOLAZIONE TERRITORIALE: 83 ab/ha per la C₂ e 50 ab/ha per la C₃.

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI:

- | | |
|---|-----|
| - a) Aree per l'istruzione | 4 % |
| - b) Aree per attrezzature di interesse comune | 2 % |
| - c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport | 5 % |
| - d) Aree per parcheggi | 1 % |

La superficie restante sarà destinata alla viabilità necessaria ed alla residenza.

Se si dimostra la sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici possono riguardare solo quelli indicati nelle lettere "c" e "d", che comunque in totale dovranno raggiungere il 12% della superficie.

UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 1,00$ mc/mq per la zona C₂ e $0,60$ mc/mq per la zona C₃

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 5,00$ mc/mq per la zona C₂ e $3,00$ mc/mq per la zona C₃

Art. 11 - ZONA C: TIPOLOGIE EDILIZIE

Nelle zone di espansione residenziale, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni, si possono adottare tipologie edilizie libere purché le soluzioni urbanistico-compositive ed il disegno urbano risultino unitari e consentano un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio dell'aggregato urbano. E' tuttavia necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

- rispetto delle percentuali e degli indici stabiliti per la zona cui l'intervento si riferisce;



- altezza massima di 10,50 m;
- distacchi tra le pareti finestrate non inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
- in caso di tipologie in linea, fronti di corpi di fabbrica non superiori a 40,00 m;
- rapporto minimo tra l'area coperta e l'area del lotto di pertinenza pari a 1/2 per le tipologie in linea e a 1/3 per le tipologie isolate;
- distacchi dall'asse stradale non inferiori a 5,00 m;
- idonee aree per la sosta privata nel lotto, in misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione;
- sistemazione a giardino degli spazi di pertinenza degli edifici non utilizzati.

ART. 12 - PIANI DI EDILIZIA POPOLARE

Nelle zone di espansione residenziali e nelle zone B dell'aggregato urbano possono essere utilizzate aree per i Piani di edilizia economica popolare ai sensi della legge 18.4.1961, n°167; detti Piani dovranno adottare soluzioni unitarie che siano organicamente inseribili nel contesto generale della zona.

I Piani così redatti avranno valore di Piano particolareggiato per la zona interessata.

ART. 13 - ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

ZONA D₁: Con concessione diretta

ZONA D₂: Con regole consuete

- NORME PER LA SOLA ZONA D₁

La zona D₁ è costituita da un'area posta all'ingresso dell'abitato nella quale insiste uno stabilimento industriale adibito a pastificio.

Essendo l'area già notevolmente edificata e provvista dei servizi al contorno, è ammessa la concessione diretta purché:

- a) la richiesta attenga ad ampliamenti e ristrutturazioni dell'attività in atto;
- b) non vengano richiesti accessi dalla via Roma;
- c) venga salvaguardata e adibita a parcheggio dai richiedenti una striscia della larghezza di 15,00 m lungo il prolungamento della via Napoli.

L'indice fondiario massimo è 5,00 mc/mq.

- NORME PER LE SOLE ZONE D₂

Qualunque intervento è subordinato allo studio di lottizzazione esteso a tutto il comparto D₂₁ e D₂₂ anche separatamente.

Nella zona D₂₁ ogni lotto deve avere dimensioni minime di 1.500 mq mentre nella zona D₂₂ i lotti devono avere dimensioni minime di 2.500 mq.

Gli accessi sono consentiti solo dalla via Napoli e dal suo prolungamento fino alla circonvallazione.

Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,50.

L'indice di utilizzazione, dato dal rapporto tra l'area lorda di tutti i piani della costruzione e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,60.

- NORME COMUNI PER LE ZONE D₁ E D₂

Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse artigianale, commerciale o industriale,



sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

E' vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali strettamente necessari per il personale di custodia.

Ogni costruzione deve sorgere isolata nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori ai 6,00 m. Possono essere edificate costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà, purché la superficie coperta non superi i 150,00 mq e l'altezza non superi i 3,00 m.

L'altezza massima delle costruzioni non deve superare i 10,50 m.

Nei casi di insediamenti di carattere industriale e/o artigianale, o ad essi assimilabili, dovrà essere destinata a spazi pubblici o parcheggi un'area non inferiore al 10% dell'intera superficie di zona "D"; nel conteggio sono escluse le sedi viarie.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale, ad ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, devono corrispondere almeno 80,00 mq di spazio pubblico o di uso pubblico di cui almeno il 50% destinati a parcheggio; nel conteggio sono escluse le sedi viarie.

Nel caso di edifici pubblici o di uso pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

ART. 14 - ZONA E: AGRICOLA

A) - FINALITÀ

1. Le norme che seguono sono conformi alle prescrizioni del DPGR 3 agosto 1994, n.228, "Direttive per le zone agricole", emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

2. Le norme, disciplinando l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zona E) nel Comune di Siddi, perseguono le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- b) valorizzare e tutelare le vocazioni ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico, ecc.;
- c) attivare misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle odierne esigenze sociali;
- e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità delle aziende agricole e rurali;
- g) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Siddi.

3. Saranno comunque applicabili le disposizioni maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune di Siddi inserite negli strumenti attuativi di cui al successivo punto D).

B) - ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE



Entro le zone agricole del Comune di Siddi, come individuate nella tavola della delimitazione delle zone agricole derivante dalla zonizzazione del territorio comunale, sono consentite tutte le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C..

C) - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale, viene classificato come segue:

- **Zona E2:** aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

2. I confini delle zone agricole sono riportati nella tavola di zonizzazione del territorio comunale.

3. Gli indici fondiari previsti sono quelli di cui al successivo punto D).

D) - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Sono ammesse le seguenti costruzioni con i relativi indici massimi di edificabilità:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itti-coltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice massimo di edificabilità: 0,20 mc/mq;
- b) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice massimo di edificabilità: 0,01 mc/mq;
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità massimo 0,10 mc/mq;
- d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice massimo di edificabilità: 0,03 mc/mq.

2. Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo ed il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto successivamente.

3. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in 1,00 ha, salvo gli impianti serricoli, gli impianti orticoli in pieno campo e gli impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0,50 ha. Per le residenze la superficie di intervento minimo è stabilita tassativamente in 1,00 ha.

4. Nelle aree in cui la pendenza è superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale, è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono essere utilizzate come aree di competenza per l'edificazione di costruzioni in altri terreni.

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

- 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;



b) per le aziende agrituristiche, dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo punto F) comma 2;

c) elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta, attraverso:

1) corografia dell'area d'intervento;

2) relazione tecnica contenente la descrizione dello stato di fatto, l'indicazione degli interventi previsti, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;

3) elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto d'intervento, la planimetria degli interventi su base catastale in scala non superiore a 1:4000, la planimetria quotata degli interventi, eventuali particolari delle opere;

4) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;

5) piano agro-ambientale contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per ridurre tali impatti;

d) studio di compatibilità agro-ambientale normato come al successivo punto E), nel caso in cui l'intervento riguardi:

1) fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino non oltre i 150 capi circa;

2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 5.000 mq di superficie coperta.

6. Per lo svolgimento delle attività previste al punto B), è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;

b) il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;

c) il rispetto delle norme di riferimento;

d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa sarà possibile realizzare un vano appoggio delle dimensioni di non oltre 25,00 mq, per il quale deve essere richiesta la concessione edilizia.

7. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, devono intendersi quei fabbricati costruiti su un unico piano fuori terra e su un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati tali, devono anche essere privi di balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti neanche movimenti di terra che modifichino in modo rilevante lo stato dei luoghi.

8. Per i fabbricati e per gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, l'indice di copertura



massimo è stabilito pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

9. Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 6,00 metri. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10,00 metri, per le strade comunali 15,00 metri, per le strade provinciali 20,00 metri e per le strade statali 30,00 metri.

10. Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza massima di 1,00 metri e da soprastanti elementi a giorno per un'altezza complessiva rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,50 metri.

E) - CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE

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

2. Lo studio dovrà essere corredato dai seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore a 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 e climatologici, 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;

f) simulazione dell'intervento su base fotografica.

F) - AGRITURISMO

1. E' consentito in tutte le zone agricole l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale e/o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo e, in particolare, con la L.R. 18/98 e successive modificazione ed integrazioni. Qualora venisse richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'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 ammis-



sibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 ha.

2. Il concessionario, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per almeno 5 anni e, per lo stesso periodo, a non frazionare la superficie aziendale.
3. Il progetto edilizio deve prevedere le residenze, le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.
5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10,00 ha, il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo ed in altri fabbricati situati nell'azienda agricola, è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
6. Per le aziende di dimensioni superiori, è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

G) - TURISMO RURALE

1. Ai sensi della L.R. 27/98 si intende quel complesso di attività di ricezione, ristorazione, organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.
3. Il lotto minimo vincolato alla realizzazione di nuovi punti di ristoro deve essere di 3,00 ha. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3,00 ha vincolata al punto ristoro deve essere aggiunta quella minima di 3,00 ha relativa al fondo agricolo.
4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle Direttive per le zone agricole emanate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni,



da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico Comunale;

b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;

c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 22/84 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1, dell'art. 5 della Legge 287/91 e successive modificazioni ed integrazioni;

c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo ed i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione di punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

H) FRAZIONAMENTI ED ACCORPAMENTI

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2. Sui corpi catastali in zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore a 5,00 ha, per un periodo di 5 anni dalla data del frazionamento gli indici edilizi saranno dimezzati salvo riaccorpamento anche con altri mappali che porti al raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale.

I) - RESTAURO E AMPLIAMENTO

1. Per le costruzioni esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate, vige l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alle leggi 1497/39 e 431/85.



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

L) - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50,00 metri dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare dal limite delle altre zone territoriali altresì almeno 500 metri se trattasi di allevamenti per suini, 300 metri per avicunicoli e 100 metri per bovini, ovicaprini ed equini.

2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D". Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente PUC per cooperative ed associazioni di produttori agricoli.

5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale di cui all'art. 878 del C.C. per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà.

6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

7. Ogni serra, purché volta alla protezione e/o forzatura delle colture, può essere installata solo previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.06.1939 n.1497 e legge 431/85, nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

M) - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, ed in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della Legge 457/78;

b) la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne;

c) gli ampliamenti necessari ad adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.



2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè 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 o 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 del punto D), in area agricola adiacente di superficie anche inferiore a quella minima stabilita.

N) - SMALTIMENTO DEI REFLUI

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 319/76 e relativa circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate alla fognatura comunale, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento; non è consentito lo scarico in bacini a cielo aperto in campagna.

2. Gli insediamenti agroalimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'amministrazione comunale.

ART. 15 - ZONA F: TURISTICA DI VALORIZZAZIONE ARCHEOLOGICA ED AMBIENTALE

E' costituita da una vasta zona posta sull'altipiano di Siddi, dalla curva di livello di circa 300 m sino ai confini del territorio comunale. La zona è ricchissima di nuraghi e sono in corso importanti scavi archeologici nella zona di " Sa Domu e s' orcu".

La zona è destinata alle attività ed agli interventi consentiti dalla normativa urbanistica vigente e dovrà essere oggetto di un Piano particolareggiato di iniziativa comunale per la valorizzazione dell'intero territorio.

L'indice territoriale massimo non dovrà essere superiore a 0,05 mc/mq.

Ogni intervento deve ottenere preventivamente il nulla osta della Soprintendenza Archeologica di Cagliari e le autorizzazione di cui alle leggi 1497/39 e 431/85.

ART. 16 - ZONE S₁ E S₂: AREE PER L'ISTRUZIONE E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

In queste zone sono consentiti solo edifici della direzionalità quali uffici, istituti di credito, edifici per lo spettacolo, attrezzature sociali e servizi di interesse cittadino e di quartiere, scuole, etc.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è 5,00 mc/mq.

ART. 17 - ZONA S₃: AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

E' divisa in tre sottozone: S₃₁ è la zona per lo sport, S₃₂ è la zona adibita a parco giochi ed S₃₃ quella adibita a spazio a verde.

Sono consentite solo costruzioni a carattere sportivo, ricreativo, culturale, sociale e turistico,



purché viste attraverso interventi coordinati estesi alle intere sottozone anche singolarmente.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è 0,50 mc/mq per S₃₂ ed S₃₃ e 1,00 mc/mq per S₃₁.

ART 18 - ZONA S₄: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

In queste zone sono vietati tutti i tipi di costruzioni. Sono spazi destinati unicamente alla sosta e solo per questa finalità dovranno essere predisposti ed attrezzati.

ART. 19 - ZONA G : SERVIZI GENERALI

E' un'area destinata alla realizzazione di impianti ed infrastrutture per la depurazione delle acque nere del paese.

L'indice fondiario massimo è 0,01 mc/mq.

ART. 20 - ZONA H: ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA

Sono costituite dalla zona di rispetto cimiteriale (sottozona H₁), da zone di salvaguardia lungo strade provinciali e lungo la zona industriale (sottozona H₂) e da zone attorno ai nuraghi e siti archeologici (sottozona H₃).

- Sottozona H₁: all'interno del cimitero sono consentite esclusivamente costruzioni a carattere funerario mentre al di fuori è vietata qualsiasi tipo di costruzione e potranno essere realizzati unicamente interventi atti a mantenere il decoro della zona quali alberature, sistemazioni a prato, ecc..

- Sottozona H₂: è vietata qualsiasi tipo di costruzione e potranno essere realizzati unicamente interventi atti a mantenere il decoro della zona quali alberature, sistemazioni a prato, ecc..

- Sottozona H₃: nelle zone attorno ai nuraghi ed ai siti archeologici, sono consentiti, previa le prescritte autorizzazioni, interventi di conservazione, difesa, ripristino e restauro della risorsa. Al fine di consentirne la fruizione culturale e la conservazione, è consentita l'installazione di infrastrutture e strutture leggere.