



- e) fabbricati per residenza.

Prescrizioni di zona:

- a) Gli indici massimi di fabbricabilità fondiaria (It) da applicare sono i seguenti:
 - a) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma;
 - b) 0,03 mc/mq per le residenze;
 - c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
 - d) fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.
- b) Altezza massima per le residenze è fissata in mt. 6,50 mentre per le attrezzature e gli impianti connessi con l'agricoltura non si pone tale limite.
- c) Tipo edilizio - Edilizia rurale con tipologia per le residenze, isolate o a nuclei.
- d) Numero massimo piani - 2 fuori terra per le residenze
- e) Distanza minima dai confini - mt 6,00 o sul confine.
- f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
Non potrà essere inferiore a mt.8,00.

E' obbligatorio il rispetto delle distanze minime dai cigli stradali previste dal Decreto Ministero LL.PP. 1.4.1968, pubblicato sulla G.U. n° 96 del 13.4.1968.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento viene stabilita, in via generale, in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali si stabilisce la superficie minima di ha 0,50.

Interventi ammessi: per le costruzioni nelle zone agricole:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ricostruzione edilizia;
- f) sopraelevazione;
- g) ampliamento;
- h) nuova costruzione.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di

protezione delle colture agrarie con regime normato dall'articolo 878 c.c. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/06/1937 n. 1497.

Smaltimento dei reflui:

Fermo restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/05/1976, n. 319 e circolare di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, evitando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; ugualmente gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'amministrazione comunale.

Agriturismo:

E' consentito nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica sono ammessi 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza della medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore ad ettari 3.

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

Si applicano gli stessi indici e parametri delle zone E.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Punti di ristoro:

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

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ettari 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ettari 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ettari 3 relativa al fondo agricolo.

Aree di interesse archeologico:

Sono iscritte nelle zone agricole aree di interesse archeologico (vedi elaborato 5b), in cui sono inseriti monumenti archeologici (nuraghi, domus de janas etc.) singoli o plurimi. Nel primo caso (monumento singolo) è considerata area archeologica l'area circostante il monumento entro il raggio di 50 metri da esso, o maggiore, fino ad un massimo di 300 metri, se la quota

d'imposta del monumento è inferiore a quella del terreno circostante. Nel secondo caso l'area di interesse archeologico è specificatamente perimetrata.

Prescrizioni specifiche per le aree archeologiche:

- E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq.
- Non sono ammessi movimenti di terra né alterazione del terreno preesistente.
- E' ammessa la sola coltura agricola con esclusione delle coltivazioni arboree.

ART.95 - ZONA F.

E' la zona destinata ad attività turistiche e gli interventi edilizi sono possibili solamente previo piano di lottizzazione convenzionata che interessi l'intera zona o comunque attraverso la predisposizione di piani attuativi.

Nel piano di lottizzazione il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco, sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico.

Prescrizioni di zona:

- It non superiore a 0,1
 - If non superiore a 0,2 mc/mq;
 - H non superiore a mt 3,50;
 - Rc non superiore al 20%;
 - Distanza dai confini non inferiore a mt 10,00
 - Distanza tra fabbricati non inferiore a mt 20,00;
- (non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza).

NORME RELATIVE AL SETTORE COMMERCIALE

Si veda il Regolamento che l'Amministrazione Comunale ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 13.05.2004.

ART.96 - ZONA G.

Sono le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale.

E' costituita dal parco-pineta comunale a monte dell'abitato, dal cimitero e dalla centrale di trasformazione ENEL in loc. Bojanas.

E' obbligatoria l'edificazione attraverso la predisposizione di piani attuativi.

Prescrizioni di zona:

- It non superiore ai 0,01 mc/mq, con possibilità di deroga.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale.

NORME RELATIVE AL SETTORE COMMERCIALE

Si veda il Regolamento che l'Amministrazione Comunale ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 13.05.2004.

ART.97 - ZONA H.

E' la zona di rispetto.

In tali zone è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative. E' prevista l'inedificabilità della zona ai sensi dell'art.338 del T.U. n.1265/34, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della L.765/1967, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

ART.98 - ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI

Ai fini della funzione dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti dalla legislazione sociale. Le zone destinate a standards urbanistici(attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- a) - zone destinate all'istruzione (S1);
- b) - zone per attrezzature ad interesse comune (S2);
- c) - zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
- d) - zone per i parcheggi (S4).

ART.99 - ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolato all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo.

In dette zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, che deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura $R_c = 0,40$ mq/mq;
- b) La superficie destinata a parcheggi di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 10% dell'area della superficie territoriale di cui all'art.89 delle presenti norme;
- c) I parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art.41 sexies della L. 17.8.1942 n.1150 ed aggiuntivi rispetto al punto b) precedente, devono avere una superficie non inferiore a 10 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.
- d) Devono essere rispettate le norme di edilizia scolastica vigenti;
- e) L'arretramento dal fronte stradale deve essere di almeno mt. 5,00.

ART.100 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività sociali, culturali, assistenziali e sanitarie.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura $R_c = 0,40$ mq/mq;
- b) l'altezza massima delle costruzioni non deve essere superiore a 9 mt;
- c) la superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria non deve essere inferiore al 15% dell'area della superficie territoriale;
- d) I parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art.41 sexies della L. 17.8.1942 n.1150 ed aggiuntivi rispetto al punto b) precedente, devono avere una superficie non inferiore a 10 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.

ART.101 - ZONE A VERDE E SPORT (S3)

Le zone a verde e sport le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico a parco, verde di quartiere e ad attività sportive.

In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature ricreative nonché attrezzature per il gioco dei ragazzi e chioschi per il ristoro con intervento urbanistico diretto, per intervento pubblico e/o privato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto di copertura pari al 15% dell'area della superficie fondiaria;
- b) altezza massima pari a mt 3.

ART.102 - ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI (S4).

Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità.

ART.103 - GERARCHIA DELLA VIABILITÀ

Definizione e classificazione delle strade secondo quanto stabilito dal D.L.n°285 del 30.04.1992 "Nuovo Codice della Strada".

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.

Fasce di rispetto fuori dai centri abitati:

la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali"
- e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

Per le strade di tipo F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da pali infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.