

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Art. 1: ZONIZZAZIONE

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

Zona A - Centro storico-artistico di particolare pregio ambientale

È quella parte del territorio interessata da agglomerati urbani o porzioni di essi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree circostanti che possano considerarsi parte integrante delle caratteristiche degli agglomerati stessi.

Zona B - Completamento residenziale

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

Zona C - Espansione residenziale

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

Zona E - Agricola

Sono quelle parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Zona F - Turistica

Quella parte del territorio di interesse turistico caratterizzata da insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Zona G - Servizi generali

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati ai servizi di interesse generale (beni culturali, sanità, sport ed attività ricreative, credito e comunicazioni, mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori).

Zona H - Salvaguardia

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti (fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, fascia di rispetto attorno ai depuratori e simili) o che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

Art. 2: MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Le previsioni del P.U.C. si attuano attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone B ed E ovvero mediante la formazione ed approvazione, nelle forme di legge, di appositi piani particolareggiati (zone A) o di piani di lottizzazione convenzionati nelle zone di espansione territoriale (zone C), nelle zone turistiche (zone F) ed in quelle di servizi di interesse generale (zone G).

Art. 3: LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA PER LE DIVERSE ZONE

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero di abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante per zone A, B e C, dei quali:

- 70 mc per la residenza
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde.

Per le zone F si adotta invece il parametro di 60 mc ad abitante dei quali:

- 50 mc per la residenza
- 10 mc per servizi pubblici.

Art. 4: ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO

La zona interessa gli isolati del nucleo urbano più antico, con tessitura viaria già definita e tipologia di edificazione ad uno o due piani, generalmente con cortile anteriore.

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

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

Si consiglia vivamente l'impiego di serramenti esterni in legno, dell'essenza caratteristica della tradizione locale; sono tuttavia consentiti i serramenti in alluminio o PVC ad effetto finto legno. È vietato l'utilizzo di tapparelle in qualsivoglia materiale; le aperture dei piani terreni potranno venire protette da grate in ferro a motivi di tipo tradizionale.

Fatta salva la possibilità dell'incremento della superficie illuminante complessiva di ogni singola unità edilizia esistente fino ad un massimo del 20%, la superficie illuminante da calcolarsi per le nuove costruzioni o per le ricostruzioni a seguito di demolizione non dovrà risultare inferiore ad 1/8 di quella del pavimento di ogni singolo ambiente abitabile. Nel caso di sopraelevazioni, le aperture seguiranno nelle dimensioni e negli allineamenti quelle dei piani sottostanti.

Art. 5: ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La zona interessa gli isolati a maglia irregolare definiti dagli allineamenti stradali anche recenti, all'interno del nucleo urbano più antico costituente la zona "A", nei quali è in atto un'edilizia mista. Comprende quindi le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano e definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE. LL. F. U. n. 2266/U del 20/12/1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario di mc/mq 3.00, purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del succitato decreto per i Comuni di quarta classe.

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

- non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
- inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dalla Amministrazione Comunale al fine di rendere più corretto il disegno urbano;
- distacchi dai confini: non inferiore a m. 4.00 nel caso di edifici isolati nel lotto; nel caso di edifici in linea o a schiera il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura minima di m. 4.00 o comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio;
- non superare l'altezza massima di m 7.50;
- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq 1.00 per ogni 10.00 mc di costruito.

La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, od ancora all'impegno da parte dei privati a procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Art. 6: VINCOLO DI PROSPETTO PER LE ZONE A E B

Per le zone A e B è prescritto il mantenimento delle murature in pietra a faccia vista. Tali superfici non potranno essere intonacate, ma è consentita la sola chiusura dei giunti con malta cementizia allo scopo di preservare gli edifici dall'umidità.

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

In caso di crollo, parziale o totale, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di ricostruire il portale con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria. Qualora il proprietario non provveda entro 60 giorni dalla data dell'evento, il Sindaco ha l'obbligo di ordinare la ricostruzione, concedendo per l'ultimazione della stessa non più di 180 giorni a decorrere dalla data dell'ordinanza. Trascorso inutilmente tale termine, il Sindaco ha l'obbligo di provvedere, qualora i fondi di bilancio lo permettano, alla ricostruzione mediante intervento di iniziativa pubblica, rivalendosi poi sul proprietario inadempiente per quanto attiene al recupero delle spese.

Nelle zone B è fatto obbligo di rispettare le sequenze dinamiche delle architetture caratterizzanti l'ambiente urbano complessivo. Di conseguenza, in caso di nuova costruzione o ricostruzione, questa dovrà rispettare le tipologie delle costruzioni contigue, quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle

architetture locali (portali, coperture, ecc.). In questi casi dovranno anche essere rispettati gli allineamenti consolidati. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m 20.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate a riguardo dal codice civile.

Nelle zone A e B è obbligatoria la copertura a tetto, con manto di copertura in tegole curve (coppi) ed esclusione di quelle di tipo "marsigliese". Nella zona A è obbligatorio l'utilizzo esclusivo dei coppi alla sarda. Non è consentita l'utilizzazione di coperture in lamiera, in fibre di vetro, in tegole o lastre in cemento od ondulate in genere.

Nei casi in cui sia prevista la realizzazione di un portale, la costruzione dello stesso è subordinata al parere della Commissione Edilizia Comunale. Il portone potrà essere realizzato in ferro o in legno.

Art. 7: FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIA' EDIFICATI

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

Art. 8: ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

È destinata ai nuovi insediamenti residenziali, che dovranno venire realizzati attraverso interventi che andranno eseguiti nei modi previsti dall'Art. 33 del Regolamento Edilizio. Ogni intervento dovrà individuare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi ed alla sosta pubblica nonché alla viabilità, secondo i parametri indicati nel successivo articolo.

Art. 9: STANDARD URBANISTICI PER LA ZONA C

Si adottano i seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità territoriale: 1 mc/mq;
- dotazione minima per spazi pubblici S riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, ad esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: 12 mq/ab;
- viene assunto il parametro di 100 mc/ab al fine di dedurre il numero degli abitanti insediabili.

Art. 10: TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C

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

È tuttavia necessario rispettare:

- percentuali e indici stabiliti per la sottozona cui l'intervento si riferisce;
- altezze massime: quelle stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle distanze dei fabbricati; per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare le altezze compatibili con quelle degli edifici della zona A predetta;
- i distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici come stabilito dal D. Ass. EE. LL. F.U. n. 2266/83 per i comuni della IV classe;
- rapporto massimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza e dell'edificio pari ad 1/3;
- distacchi dall'asse stradale non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a m 4.00; tale distacco vale anche per le recinzioni dei lotti.

È inoltre fatto divieto di realizzare cortili chiusi, chiostrine e simili.

È obbligatorio, in caso di copertura a tetto, il rivestimento della stessa in tegole curve (coppi) ed esclusione del tipo "marsigliese"; è proibito l'uso di manti di copertura in lamiera, fibre di vetro, in tegole o lastre in cemento od ondulate in genere.

È fatto obbligo di predisporre nel lotto delle aree idonee per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruito, e di sistemazione a verde delle parti del lotto non interessate dall'edificazione (art. 2 L. 122/89).

Art. 11: ZONA E : AGRICOLA

La zona E comprende tutto il territorio comunale non individuato nelle zone A, B, C, F, G, H ed S.

Le presenti Norme di attuazione disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 e con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45) perseguendo le seguenti finalità:

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

Entro le zone agricole del Comune di Pau sono consentite le attività agricole previste ai sensi dell'art. 2135 del C. C.

Art. 12: INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Sulla base delle indicazioni forniteci dalle carte e dalla relazione agronomica il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:

- **Sottozona E2:** Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- **Sottozona E5:** Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza nel garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

I confini delle sottozone E2 ed E5, come determinati dalla zonizzazione, sono riportati nella Tavola 1 - Territorio Comunale

Art. 13: CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE SOTTOZONE AGRICOLE

- 1) Nelle **sottozone E2** del territorio del Comune di Pau sono ammessi i seguenti usi:
 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,2 mc/mq;
 - fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 15
 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq
 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq
 - residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq

- 2) Nelle **sottozone E5** sono consentiti i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,05 mc/mq;
 - fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 15
 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq
 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq
 - residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq

- 3) Per l'edificazione nelle **sottozone E2 ed E5** valgono le seguenti Norme:
 - l'altezza massima consentita sarà di due piani fuori terra;
 - le costruzioni potranno essere in aderenza;
 - la superficie del lotto, solo nei casi in cui l'utilizzo sia volto alla realizzazione di semplici locali per il ricovero degli attrezzi, non potrà essere inferiore a mq 5000; sarà consentito raggiungere tale superficie minima accorpendo più corpi aziendali;
 - è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/4/68, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, eccettuati i casi in cui trattasi di viabilità comunale di interesse locale, che non abbia funzione di collegamento fra diversi comuni, tra centro abitato e frazioni o borgate, o fra centri abitati ed insediamenti turistici o industriali. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone e i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, dovranno essere non inferiori a ml 6.00. In particolare i distacchi minimi assoluti sono i seguenti:

- ml 6 dai confini per le residenze, per i punti di ristoro e per gli impianti di carattere particolare;
- ml 4 dai confini o in aderenza o sul confine per ricoveri di animali e per costruzioni inerenti la conduzione del fondo;
- ml 8 dalle strade comunali, vicinali ed interpoderali;
- ml 12 fra i fabbricati destinati alla residenza, a punti di ristoro e ad impianti di carattere particolare;
- Nelle parti destinate al rimboschimento non sono ammesse nuove costruzioni, eccezion fatta per le attrezzature a servizio della forestazione e destinate ad un razionale sfruttamento del territorio nei limiti dello stretto indispensabile e con altezza massima di un piano fuori terra.

4) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1.00, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

ha 0.50 per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;

ha 2.00 per colture agrarie;

ha 3.00 per aziende zootecniche;

ha 10.00 per colture forestali;

Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00.

Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35% è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

5) Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori, oltre al progetto esecutivo delle opere è necessario allegare:

- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
- Per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 14 punto 2;
- Studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo punto 7)

6) In deroga alle prescrizioni di cui al punto 4), per lo svolgimento delle attività agricole previste ai sensi dell'art. 2135 del C.C., è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le 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:

- le motivate esigenze produttive;
- il periodo di utilizzazione e manutenzione del manufatto, comunque non superiore a due anni;
- il rispetto delle norme di riferimento;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

7) Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo

una descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare 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. Devono inoltre essere riportate indicazioni circa il finanziamento delle opere e deve essere dimostrata la validità economica dell'iniziativa.

Art. 14: AGRITURISMO E TURISMO AGRICOLO IN ZONA E

1) E' consentito nelle sottozone E2 ed E5 l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta 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 ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore ad ha 3.00.

2) Il concessionario, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto per un periodo non inferiore a 5 anni e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3) In aziende agrituristiche sono ammessi gli indici massimi di edificabilità previsti al precedente art. 13 comma 1).

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

Art. 15: PUNTI DI RISTORO IN ZONA E

Nelle sottozone E2 ed E5 sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile per giustificate motivazioni di natura socio-economica con delibera del consiglio comunale sino a 0.05 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.

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

Art. 16: RESTAURO, AMPLIAMENTO E MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ZONA E

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed

artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Sono inoltre ammessi mutamenti della destinazione d'uso volti alla realizzazione di interventi per l'agriturismo, per i punti di ristoro e per la residenza, ciascuno nei limiti di superficie e volume consentiti dalle norme specifiche.

2) Ogni intervento effettuato anche ai sensi del comma precedente nelle zone E5 deve essere anche corredato di uno studio di compatibilità agro-ambientale relativa all'intervento stesso, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativi di cui alla legge 29 giugno 1937 n. 1497 (e L. 431/85).

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

Art. 17: ANNESSI RUSTICI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA

E

1) 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 avicunicoli e 100 mt per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

3) Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

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

5) Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativi di cui alla legge 29 giugno 1937 n. 1479 (e L. 431/85).

Art. 18: SMALTIMENTO DEI REFLUI IN ZONA E

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976 n. 319 e circolare di attuazione e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali e regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fogne comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro le scadenze prescritte ex L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già

esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 19: ZONA F : TURISTICA

Interessa la località di Sennixeddu, lungo la strada Pau-Tressuda.

È prescritto l'indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq.

Ai fini di determinare il numero degli abitanti presumibilmente insediabili si assume il parametro di 60 mc/abitante, di cui 50 mc per la residenza e 10 mc per servizi pubblici.

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

È consentita l'eseguibilità di quelle azioni e quegli interventi riconducibili alle preesistenti previsioni di programmazione alla data di adeguamento del presente piano, connesse alla realizzazione di opere pubbliche e di preminente interesse pubblico.

Art. 20: ZONE G : SERVIZI GENERALI

Vi sono comprese le porzioni di territorio riservate ai servizi d'interesse generale.

L'edificazione è subordinata alla redazione di un piano attuativo (Art.3 L.R. 20/91)

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle distanze dei fabbricati; per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare quelle compatibili con le altezze degli edifici della predetta zona A.

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

Art. 21: ZONA H : DI RISPETTO

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici (e non già di interesse pubblico), con possibilità di deroga ai sensi dell'Art. 16 della L. 06/08/67 n. 765.

A seconda della localizzazione, e quindi della tipologia, delle fasce di rispetto, saranno ammesse di volta in volta le coltivazioni agrarie, la conservazione dei boschi e delle alberature esistenti o la realizzazione di nuove piantumazioni costituite da essenze indigene, nonché la manutenzione e la sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e delle opere già realizzati.

Gli spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati destinati a verde permanente.

Art. 22: ZONE S - RAPPORTI MASSIMI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED AGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE E A VERDE PUBBLICO.

SOTTOZONA S1

Vi sono previste le aree destinate all'istruzione quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Per la normativa relativa si rimanda al D.M. 18/12/1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica".

SOTTOZONA S2

È destinata alle aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre ancora.

SOTTOZONA S3

Comprende gli spazi pubblici per uso collettivo effettivamente utilizzabili attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, ad esclusione delle fasce verdi lungo le strade.

Gli interventi saranno possibili previo studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne definisca gli standard di utilizzazione.

Nella sottozona S3 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0.30 mc/mq.

Art. 23: SEZIONI STRADALI

Relativamente alle zone B, la sezione stradale minima sarà di norma pari a m 9.50, compresi i marciapiedi. A discrezione dell'Amministrazione Comunale, tuttavia, nel caso di tessuto viario già consolidato potranno essere realizzate delle strade con sezioni inferiori.

Per le zone C ed E si propongono sezioni stradali minime di m 9.50 compresi i marciapiedi. Si rimanda comunque alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" del Min. LL. PP. ed al D. Min. Infr. e Trasp. del 5/11/2001.

Art. 24: LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE

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

Art. 25: VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 19 lettera i), L.R. 45/89, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale sono soggetti alla valutazione di impatto ambientale secondo le indicazioni della L.R. 18/01/1999 n. 1 modificata dalla L.R. 05/09/2000, con le quali si recepisce la disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale di cui al DPR del 12/04/1996: "Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1,

della Legge 12/02/1994, n. 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale” e successive modificazioni e integrazioni.

Lo studio di impatto ambientale è predisposto a cura e spese del committente o dell'autorità proponente, secondo le seguenti indicazioni:

- 1) Descrizione del progetto comprese in particolare:
 - una descrizione delle caratteristiche fisiche dell'insieme del progetto e delle esigenze di utilizzazione del suolo durante le fasi di costruzione e di funzionamento;
 - una descrizione delle principali caratteristiche dei processi produttivi, con l'indicazione della natura e delle quantità dei materiali impiegati;
 - la descrizione della tecnica prescelta, con riferimento alle migliori tecniche disponibili a costi non eccessivi, e delle altre tecniche previste per prevenire le emissioni degli impianti e per ridurre l'utilizzo delle risorse naturali, confrontando le tecniche prescelte con le migliori tecniche disponibili;
 - una valutazione del tipo e della quantità dei residui e delle emissioni previsti (inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, rumore, vibrazioni, luce, calore, radiazioni, ecc.) risultanti dall'attività del progetto preposto;
 - le relazioni tra il progetto e gli strumenti di programmazione e di pianificazione vigenti.
- 2) Illustrazione delle principali soluzioni alternative possibili, con indicazione dei motivi principali della scelta compiuta dal committente tenendo conto dell'impatto sull'ambiente.
- 3) Analisi della qualità ambientale con riferimento alle componenti dell'ambiente potenzialmente soggette ad un impatto importante del progetto proposto, con particolare riferimento alla popolazione, alla fauna ed alla flora, al suolo, all'acqua, all'aria, ai fattori climatici, ai beni materiali, compreso il patrimonio architettonico ed archeologico, al paesaggio ed all'interazione tra questi fattori.
- 4) Descrizione dei probabili effetti rilevanti, positivi e negativi, del progetto proposto sull'ambiente:
 - dovuti all'esistenza del progetto;
 - dovuti all'utilizzazione delle risorse naturali;
 - dovuti all'emissione di inquinanti, alla creazione di sostanze nocive e allo smaltimento dei rifiuti; e la menzione da parte del committente dei metodi di previsione utilizzati per valutare gli effetti sull'ambiente.
- 5) Una descrizione delle misure previste per evitare, ridurre e se possibile compensare rilevanti effetti negativi del progetto sull'ambiente.
- 6) Un riassunto non tecnico delle informazioni trasmesse sulla base dei punti precedenti.
- 7) Un sommario delle eventuali difficoltà (lacune tecniche o mancanza di conoscenze) incontrate dal committente nella raccolta dei dati richiesti.