

# INDICE

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Classificazione in zone omogenee del territorio Comunale	5
Art. 2 Modalità per l'attuazione del Piano	6
Art. 3 Definizione degli Indici e dei parametri per l'edificabilità	7
Art. 4 Lottizzazione di iniziativa privata	10
Art.5 Lottizzazioni d'ufficio	13
Art. 6 Modalità di intervento nel centro urbano di impianto consolidato	14
Art. 7 Definizione degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti (Art.31 Legge 457/78)	16

## TITOLO II

### CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 8 Destinazioni d'uso degli immobili in zona A, B, e C	19
Art. 9 Prescrizioni particolari per le zone vincolate	20
Art. 10 Zone soggette a vincolo	21
Art. 11 Vincoli idrogeologici	21
Art. 12 Vincoli per particolari elementi architettonici	22

### CAPO II° - NORME DI ZONA

Art. 13 ZONA OMOGENEA "A"	23
Art. 14 ZONA OMOGENEA "B"	28
Art. 15 ZONE OMOGENEE "C"	32
Art. 16 ZONE OMOGENEE "D" INDUSTRIALI – ARTIGIANALI - COMMERCIALI	
Art.17 ZONE OMOGENEE "E" AGRICOLE	49

Art. 18 ZONA “G” - SERVIZI ANNESSI	59
Art. 19 ZONA “H” - SALVAGUARDIA	62
Art. 20 ZONE “S” – S1, S2, S3, S4	65
Art. 21 Aree soggette a Piano di Risanamento	69
Art. 22 Misurazione della compatibilità ambientale (art.19, LR 45/89)	68

### CAPO III°

NORME TRANSITORIE ED ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE N.457 DEL 05.08.1978  
ED ALLA LEGGE REGIONALE N.45 DEL 02.12.1989

Art. 23 Norme transitorie	73
---------------------------	----

# **TITOLO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione

## **Art. 1**

### **Classificazione in zone omogenee del territorio Comunale**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

#### **ZONA A - CENTRO STORICO:**

Individua i nuclei appartenenti al centro urbano di impianto consolidato.

#### **ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE:**

Individua le parti del territorio comunale, totalmente o solo parzialmente edificate, diverse dalle zone omogenee A.

#### **ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE:**

Individua le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.

#### **ZONA D – INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE:**

Individua le zone del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali e ad essi assimilati.

#### **ZONA E - AGRICOLA:**

Individua le zone del territorio comunale destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro - pastorale, a quello della pesca e della valorizzazione dei prodotti.

#### **ZONA G - EDIFICI ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE:**

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Individua le parti del territorio comunale che, nell'ambito della suddetta destinazione, possono essere destinate ad istruzione superiore, universitaria, musei, parchi, attrezzature sanitarie, autoparchi, impianti di potabilizzazione, inceneritori, convivenze, attrezzature ricettive, para - ricettive etc.

#### **ZONA H - RISPETTO:**

Individua le parti del territorio comunale che non siano edificabili per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare importanza e pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività, quali per esempio le fasce di rispetto lungo le strade ed i corsi d'acqua.

#### **AREE S - SERVIZI:**

Sono classificate aree S quelle destinate a spazi pubblici riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi.

## **Art. 2**

### **Modalità per l'attuazione del Piano**

Le previsioni del Piano si attuano:

**IN ZONA A:** Mediante autorizzazione limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria di cui alle lettere b) e c) di cui all'Art. 31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457, così come definiti nella stessa e riportati nelle presenti Norme di Attuazione ;

Secondo disposizioni e norme previste nel vigente Piano Particolareggiato o previo Piano di Recupero, in tutti i casi di nuova costruzione nonché in quelli di cui alla lettera e) dell'Art. 31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457, così come definiti nelle presenti Norme di Attuazione.

Mediante concessione edilizia diretta, limitatamente agli edifici, per gli interventi di cui alla lettera d) dell'Art. 31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457, così come definiti nelle presenti Norme di Attuazione ;

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

**IN ZONA B:** Mediante Concessione Edilizia diretta anche previa redazione di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero.

**IN ZONA C, D, G:** Mediante formazione ed approvazione di piani attuativi (Art.3 comma 1 L.R. n.20/91).

**IN ZONA E:** Mediante concessione diretta o mediante le procedure di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.U. del 20.12.83 n.2266/U, in conformità alle direttive per le zone agricole D.P.R. del 3 agosto 1994.

**IN ZONA H:** Mediante autorizzazione limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria di cui alle lettere b) e c) di cui all'Art. 31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457, così come definiti nella stessa e riportati nell'Art.7 delle presenti Norme di Attuazione;

## **Art. 3**

### **Definizione degli Indici e dei parametri per l'edificabilità**

#### **A) DESTINAZIONE D'USO:**

Per ciascuna zona, il presente Piano Urbanistico Comunale, definisce le destinazioni d'uso compatibili.

#### **B) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:**

E' detto Indice di Fabbricabilità Territoriale (I.F.T.), il rapporto tra il volume complessivo edificabile e la superficie complessiva della zona omogenea impegnata dall'intervento. Tale indice è espresso in mc/mq.

#### **C) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO:**

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

E' detto Indice di Fabbricabilità Fondiario (I.F.F.), il rapporto tra il volume complessivo edificabile e la superficie fondiaria espressa dai soli lotti edificabili, ovvero al netto delle superfici destinate a strade, sosta, verde pubblico e servizi sociali. Tale indice è espresso in mc/mq.

#### D) INDICE DI COPERTURA:

E' detto Indice di copertura, il rapporto tra la superficie del sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile; per sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione di aggetti costituiti da balconi, verande e pensiline .

Per quanto concerne il calcolo dell'Indice di copertura, non si tiene conto, qualora fossero presenti, di porticati, loggiati e tettoie a protezione dei portali, limitatamente alla superficie complessiva di questi elementi non eccedenti il 25% della superficie lorda del fabbricato stesso.

Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, con l'esclusione degli interventi di totale demolizione e ricostruzione, verrà consentito il mantenimento delle superfici già coperte, anche nei casi in cui queste dovessero eccedere il massimo consentito nella zona specifica.

Nel caso degli interventi di cui all'Art. 7 lettere b), c), d) delle presenti norme, anche quando l'esistente eguagli o superi l'indice massimo di copertura stabilito per la specifica zona, è sempre consentita la realizzazione dei volumi tecnici necessari per la riqualificazione edilizia del patrimonio esistente. Tali volumi dovranno peraltro impegnare una nuova superficie coperta non superiore ai limiti minimi indispensabili alla funzionalità dell'impianto da realizzare.

#### E) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:

E' detta superficie minima del lotto, quella minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto secondo le specifiche norme di zona. Tale superficie verrà di norma verificata sulle risultanze catastali. Qualora venisse dimostrato che la superficie reale esistente superi quella catastale, tutti i computi inerenti l'edificabilità potranno essere riferiti alla superficie reale.

Non possono essere computate come aree edificabili, quelle di cui ai seguenti punti:

- a) aree di proprietà di terzi, sulle quali il richiedente la concessione non possieda diritti reali;
- b) diverse aree dello stesso richiedente la Concessione Edilizia, qualora esse non siano contigue o risultino interrotte da altra zona omogenea o da viabilità. Tale disposizione non viene applicata nelle Zone Agricole in cui, per la realizzazione degli interventi è consentito computare e vincolare le superfici, anche se discontinue, costituenti l'unità aziendale a condizione che tale accorpamento e vincolo dei singoli appezzamenti compaia esplicitamente nell'atto amministrativo.

#### F) ALTEZZA DEI FABBRICATI E COMPUTO DEI VOLUMI:

Le altezze ed il calcolo dei volumi dei fabbricati, si computano in base alla normativa prevista del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U numero 2266/U del 20.12.83 ed in base ai criteri illustrati nella circolare n. 2/A del 20 marzo 1978 emanata dallo stesso Assessorato.

Non vengono conteggiati nel computo dei volumi, i vani seminterrati se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili e comunque in tutti i casi in cui essi non siano adibiti ad abitazione, attività commerciali, artigianali e simili.

#### G) NUMERO DEI PIANI:

Per numero dei piani, si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato; il piano seminterrato non verrà considerato nel calcolo del numero dei piani nel caso in cui esso non dovesse essere computato per il calcolo dei volumi per i motivi citati al punto precedente.

#### H) DISTACCO TRA GLI EDIFICI E TRA PARETI FINESTRATE:

Per il calcolo dei distacchi tra gli edifici e le pareti finestrate, verranno applicate le norme e le deroghe previste all'Art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U.

#### I) DISTACCO DAL CONFINE DEL LOTTO:

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**



Il distacco dai confini del lotto è considerato la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto stesso. Tale distanza, anche se prescritta dalle singole norme di zona, è derogabile nei casi previsti dal Decreto numero 2266/U sopra citato.

## **Art. 4**

### **Lottizzazione di iniziativa privata**

E' possibile utilizzare per scopi edilizi terreni ricadenti nelle Zone C e D.

A tale scopo dovrà essere presentato Piano di Lottizzazione, redatto da un tecnico abilitato, corredato dai seguenti elaborati:

1) estratto autentico di mappa ed eventualmente tipo di frazionamento; l'estratto autentico di mappa dovrà essere stato rilasciato in data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione del piano, e dovrà contenere inoltre tutte le indicazioni necessarie atte all'individuazione della località interessata dal Piano di Lottizzazione;

2) planimetria in scala adeguata, indicante lo stato di fatto dei luoghi, con chiara indicazione in particolare di: proprietà confinanti, rilievo altimetrico e planimetrico sia del terreno che dei fabbricati esistenti, localizzazione (qualora ve ne fossero) di alberature rilevanti, di manufatti, di impianti particolari quali canali, linee elettriche acquedotti, etc. e comunque di tutti i dati necessari per rappresentare esattamente lo stato di fatto attuale della zona interessata dal Piano di Lottizzazione;

3) stralcio dello strumento urbanistico in vigore comprendente la zonizzazione e le indicazioni delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;

- 4) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, redatta in scala non inferiore al rapporto di 1:1000 e riportante l'esatta indicazione di:  
rete viaria automobilistica e pedonale con indicazione degli assi stradali e dei relativi raggi di curvatura;  
indicazione delle aree destinate ai servizi, verde pubblico e parcheggi;  
indicazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione degli impianti previsti e delle attrezzature;  
la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- 5) planimetria redatta in scala non inferiore al rapporto di 1:1000 contenente l'inserimento delle volumetrie esistenti e di quelle in progetto;
- 6) tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti e dei relativi indici urbanistici;
- 7) tipi edilizi e sezioni stradali tipo, redatti in scala non inferiore al rapporto di 1:200;
- 8) planimetria redatta in scala non inferiore al rapporto 1:1000, riguardante lo schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione e gli allacci di questi alle infrastrutture esistenti;
- 9) relazione generale dettagliata, illustrante le scelte effettuate nella redazione del Piano di Lottizzazione e contenente:
- l'impostazione urbanistica dell'intero progetto con la relativa dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme vigenti;
  - i dati tecnici con particolare attenzione agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;
  - le tipologie edilizie con chiara specificazione delle caratteristiche architettoniche e di finitura previste;
  - le norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi, degli indici di edificabilità, delle altezze;

- computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione da realizzarsi per la definizione dei relativi importi fideiussori;
- quadro economico riassuntivo.

10) Piano d'Impresa recante le attività da svolgersi nei fabbricati per le lottizzazioni insistenti nelle zone D.

11) relazioni geologiche e geotecniche del territorio interessato;

12) schema di convenzione da redarsi secondo le indicazioni dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La lottizzazione dei terreni, si intende autorizzata, previa delibera del Consiglio Comunale e secondo le procedure previste dalla Legge Regionale n. 23/85. Alle procedure di lottizzazione si applicano i disposti di cui all'Art.3 ed Art. 5 della L.R. n.20 del 01.07.1991, nonché quelli di cui all'Art. 21 della L.R. n. 45/89.

Nel caso in cui uno o più proprietari dei terreni, inclusi nelle zone omogenee sopra citate e soggette ad obbligo di lottizzazione, dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un Piano di Lottizzazione nei modi previsti dal P.U.C., a causa del mancato assenso degli altri proprietari dei terreni ricadenti nelle suddette zone, potranno predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona, ai sensi della L.R. n.20/91.

L'autorizzazione a lottizzare e la conseguente concessione ad edificare nell'ambito del Piano di Lottizzazione é sempre subordinata alla stipula della convenzione di lottizzazione, da trascriversi a cura del proprietario o dal suo rappresentante legale, che dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita, nei limiti stabiliti in convenzione, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;

- 2) la realizzazione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione da parte del lottizzante o degli aventi titolo alla concessione, degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3) i termini, non superiori ai 10 anni, entro i quali dovrà essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 4) adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e nelle forme di Legge.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie, nell'ambito dei singoli lotti, é subordinato ad esplicito impegno sulla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

## **Art.5**

### **Lottizzazioni d'ufficio**

I proprietari delle aree ricadenti in una zona soggetta a Piano di Lottizzazione, potranno essere invitati dal responsabile del procedimento a formare il Piano Attuativo delle stesse, assegnando un termine massimo di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine massimo di 120 giorni per presentare il relativo progetto e lo schema di convenzione.

Nel caso in cui entro il limite di tempo previsto al precedente comma essi non dovessero aderire, il Comune provvederà alla Lottizzazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, é notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la Convenzione.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Nel caso in cui gli interessati non adempiano a tali obblighi, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al P.U.C.

## **Art. 6**

### **Modalità di intervento nel centro urbano di impianto consolidato**

Per gli interventi, nelle zone definite A dalle Norme di Attuazione del presente P.U.C., si fa riferimento alle disposizioni del vigente Piano Particolareggiato.

In assenza di Piano Particolareggiato sono valide le seguenti disposizioni.

Gli interventi nelle zone A si attuano:

- tramite autorizzazione, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b) e c) dell'Art.31 della Legge 457/78, in conformità all'Art.15 L.R. 23/85.

- tramite autorizzazione diretta, nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b) e c) di cui all'Art. 31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457, così come definiti nella stessa e riportati all'Art. 2 delle presenti Norme di Attuazione;

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

- tramite Concessione Edilizia diretta, sempre nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli edifici esistenti, per gli interventi di cui alla lettera d) dell'Art.31 della Legge del 5 agosto 1978 n.431, così come definiti nell'Art. 2 delle presenti Norme di Attuazione;
- tramite redazione di altro Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
- tramite redazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Nel caso in cui, un Piano di Recupero di iniziativa privata, preveda interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi del secondo comma dell'Art.3 della L.R. del 01.07.1991 n.20, esso é subordinato a contemplare una estensione di intervento esteso almeno all'intero isolato.

Per quanto riguarda gli interventi di completamento, di sopraelevazione e/o di nuova costruzione su aree libere, essi dovranno essere estesi alla unità minima di intervento così come definita dall'Art. 7 delle presenti Norme di Attuazione.

Sempre nell'ambito dei Piani di Recupero, ma aventi per oggetto più fabbricati ricadenti in differenti sottozone ma con termini, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare la parziale o totale demolizione di edifici, anche superando le specifiche norme di zona, se tale procedura conduce ad un miglior inserimento urbanistico della soluzione proposta.

Il Piano di Recupero, dal punto di vista volumetrico, potrà sviluppare progettualmente tutta la volumetria esistente sull'area ricadente all'interno del piano, integrata con le singole possibilità offerte dalle norme di zona eventualmente ricadenti all'interno dello stesso.

Sempre nell'ambito del Piano di Recupero, in alternativa il proponente potrà optare, se lo riterrà più favorevole, per un intervento che sviluppi nel complesso la somma delle volumetrie derivanti dalla applicazione dei rispettivi indici imputabili a ciascuna zona omogenea che entrasse a far parte del Piano di Recupero.

Qualora il Piano di Recupero dovesse interessare differenti zone omogenee, sempre ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, potranno essere superate e derogate le singole prescrizioni di zona inerenti la rigorosa ripartizione proporzionale dei volumi, le altezze, i distacchi, i rapporti di copertura, il numero dei piani, nel caso in cui questo dovesse motivatamente condurre ad una soluzione urbanistico - architettonica più funzionale e rispondente alle attuali esigenze di vita sia pure del quadro di riferimento espresso dalla tradizione locale.

Per gli immobili oggetto di Piano di Recupero sono consentite le destinazioni d'uso così come previste dall'Art. 8 delle presenti Norme di Attuazione.

La percentuale delle differenti destinazioni d'uso proposte, deve risultare in apposito atto d'obbligo registrato e deve essere mantenuta per almeno cinque anni. L'intervento comunque articolato, dovrà mirare ad integrare la funzione residenziale con quella dei servizi connessi alla residenza e con gli eventuali servizi pubblici.

## **Art. 7**

### **Definizione degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti**

#### **(Art.31 Legge 457/78)**

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono così definiti:

#### **a) Interventi di manutenzione ordinaria:**

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria, quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### **b) Interventi di manutenzione straordinaria:**

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria, quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica delle destinazioni d'uso.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

**c) Interventi di restauro e risanamento conservativo:**

Sono definiti interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli atti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante la realizzazione di un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.

Questi interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**d) Interventi di ristrutturazione edilizia:**

Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia, quelli atti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

**e) Interventi di ristrutturazione urbanistica:**

Sono definiti interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli atti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con un altro differente, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.



Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione

# **TITOLO II**

## **CAPO I° - NORME GENERALI**

### **Art. 8**

#### **Destinazioni d'uso degli immobili in zona A, B, e C**

Le destinazioni d'uso consentite, per gli immobili ricadenti nella zona territoriale omogenea A sono contemplate nelle norme di attuazione del vigente Piano Particolareggiato.

In assenza di Piano Particolareggiato valgono le seguenti disposizioni.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Le destinazioni d'uso consentite, per gli immobili ricadenti nelle zone territoriali omogenee A, B e C, sono le seguenti:

- 1) residenza e studi professionali;
- 2) autorimesse pubbliche e private;
- 3) attività commerciali e di pubblico esercizio al dettaglio in conformità al Piano Commerciale, se in vigore;
- 4) uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati;
- 5) attività artigianali anche se esercitate sotto forma societaria e quindi come tali inquadrare giuridicamente come industria, purché non moleste, non dannose alla pubblica salute, per la pubblica incolumità, e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati.

Le seguenti destinazioni d'uso, per quanto riguarda immobili ricadenti nelle Zone A, B, e C, non sono ammesse:

- 1) industrie di qualsiasi genere;
- 2) macelli;
- 3) stalle e ricoveri per animali in genere;
- 4) depositi all'aperto dannosi alla salute delle persone.

## **Art. 9**

### **Prescrizioni particolari per le zone vincolate**

Il presente Piano Urbanistico Comunale, prevede per alcune parti del territorio comunale e del centro abitato, una specifica normativa finalizzata alla salvaguardia dell'ambiente complessivo sia esso naturale o costruito.

Tale normativa, si aggiunge a quella specifica di zona, determinando il complesso delle disposizioni cui deve ottemperare l'intervento proposto.

I seguenti articoli 10, 11, 12 codificano tali norme.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

## **Art. 10**

### **Zone soggette a vincolo**

Sono zone soggette a vincolo quelle aree del territorio Comunale di Pauli Arbarei che rivestono particolari caratteri naturalistici, storici, archeologici e idrologici.

Quelle aree che rivestono particolari caratteri naturalistici, storici e ambientali, in seguito denominate “H”, sono soggette a vincolo.

## **Art. 11**

### **Vincoli idrogeologici**

Qualsiasi intervento ricadente in aree soggette a vincolo idrogeologico, dovrà:

- essere corredato da adeguata relazione idrogeologica firmata da un tecnico abilitato;
- garantire la fattibilità e la regolare esecuzione dell'opera proposta, senza interferire sulla stabilità dei versanti e non causare fenomeni di degrado dell'ambiente complessivo;
- rispettare, soprattutto nei confronti dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi, la vigente normativa in materia di inquinamento.

Tutti gli interventi proposti e non realizzati, in ambito soggetto ad eventuale vincolo, dovranno adeguarsi alla normativa sia nazionale che regionale.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

## **Art. 12**

### **Vincoli per particolari elementi architettonici**

In tutte le zone del territorio comunale di Pauli Arbarei, è obbligatoria la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, degli elementi architettonici di valore storico e tipologico.

Qualora detti elementi architettonici, caratterizzino la tipologia abitativa, nel caso di un crollo parziale o totale di questa, è obbligo del proprietario procedere alla ricostruzione con gli stessi materiali o similari qualora non fosse possibile reperirli, con le stesse forme, dimensioni e posizione originaria, di tutti gli elementi andati perduti.

E' compito dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, assicurare l'idonea sorveglianza per garantire il rispetto di tale norma ed ingiungere gli adempimenti, con relative ordinanze del Sindaco, per provvedere, ai sensi del precedente comma, entro un determinato periodo di tempo.

Scaduto tale termine, l'Amministrazione Comunale può disporre un intervento sostitutivo pubblico con successiva rivalsa sul privato inadempiente.

La richiesta di autorizzazione inerente opere e fabbricati, in cui sia inserito un elemento di valore storico - architettonico, oltre che prevederne la conservazione e la rimessa in ripristino deve, al fine di assicurare la tutela di tale elemento, essere corredata da ampia documentazione fotografica. Analoga documentazione dovrà essere prodotta a lavori ultimati per ottenere il certificato di ultimata costruzione ed abitabilità.

Negli interventi sull'esistente, o nel caso di nuove costruzioni, è consentito intervenire su tale elemento architettonico con tecniche di consolidamento e restauro conservativo ovvero con lo spostamento di tale elemento purché non si alterino le sue peculiarità formali ed architettoniche.

## **CAPO II° - NORME DI ZONA**

### **Art. 13**

#### **ZONA OMOGENEA “A”**

Gli interventi ricadenti nella Zona omogenea A, vengono attuati con:

- autorizzazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici di cui alle lettere b) e c) indicate nell'Art.31 della Legge 457/78 riportati all'Art.7 delle presenti Norme di Attuazione;
- concessione diretta per quanto attiene agli interventi definiti alla lettera d) dell'Art. 31 della Legge del 05.08.1978 n.457;
- secondo le disposizioni e le norme del vigente Piano Particolareggiato per interventi di ristrutturazione urbanistica definiti alla lettera e) dell'Art.31 della Legge 457/78 n.457 riportati all'Art.7 delle presenti Norme di Attuazione.

#### **DENSITA' EDILIZIA NELLA ZONA OMOGENEA “A”**

Per tutto ciò che riguarda la densità edilizia in zona A valgono le disposizioni e le norme del vigente Piano Particolareggiato.

In assenza di Piano Particolareggiato valgono le seguenti disposizioni:

Negli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non dovranno superare quelle preesistenti all'intervento; nel computo non si dovrà tenere conto di sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico - architettonico, salvo diverse prescrizioni di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

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 di zona, salvo diverse disposizioni indicate nel Piano Particolareggiato o nel Piano di recupero.

## TIPOLOGIE EDILIZIE

Per tutto ciò che riguarda le tipologie edilizie in zona A valgono le disposizioni e le norme del vigente Piano Particolareggiato.

In assenza di Piano Particolareggiato valgono le seguenti disposizioni:

I nuovi volumi, qualora ammessi, dovranno salvaguardare la continuità dei prospetti lungo strada nel rispetto dei materiali e delle tipologie architettoniche tradizionali.

Anche i porticati, i passi carrai coperti, etc., possono costituire elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti dell'allineamento da salvaguardare.

Negli interventi sull'esistente, o nel caso di nuove costruzioni il manto di copertura dovrà sempre essere realizzato in coppi.

Nel caso in cui si renda necessario un aumento di volumetria per rendere idonea la necessaria dotazione di servizi igienici, è ammesso l'ampliamento in deroga alle presenti Norme di Attuazione nella sola misura strettamente necessaria .

E' inoltre consentita l'eventuale apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati, purchè in conformità alle disposizioni del Codice Civile, così come stabilito nell'art.5 del D.A. 2266/U del 1983.

## ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER GLI INCREMENTI DI VOLUME

Per tutto ciò che riguarda altezza massima consentita per gli incrementi di volume in zona A valgono le disposizioni e le norme del vigente Piano Particolareggiato.

In assenza di Piano Particolareggiato valgono le seguenti disposizioni:

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

L'altezza massima consentita per gli eventuali incrementi di volume, è determinata dall'altezza alla gronda degli edifici contigui, comunque sempre in funzione della volumetria ancora disponibile.

Sono consentiti i patii, i cortili e le chiostrine, con le relative deroghe di distacco tra pareti finestrate;

Per gli interventi sull'esistente è consentita l'esenzione dal reperimento delle aree da destinare a parcheggio di cui all'Art.2 comma 2 Legge del 24.03.89 n.122.

## DISTACCHI

Per tutto ciò che riguarda i distacchi tra gli edifici in zona A valgono le disposizioni e le norme del vigente Piano Particolareggiato.

In assenza di Piano Particolareggiato valgono le seguenti disposizioni:

Nei casi in cui non è possibile, e tecnicamente opportuno, costruire sul confine, è fatto obbligo salvaguardare le distanze intercorrenti, precedentemente all'intervento, tra gli edifici che fronteggiano le strade, senza considerare le costruzioni aggiuntive di epoca più recente e prive di interesse storico ; dovranno inoltre essere salvaguardati gli allineamenti anche in caso di nuove costruzioni seppure in lotti non precedentemente edificati, salvo diversa disposizione del Piano Particolareggiato.

## AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Non essendoci dipendenza da auto, il centro storico di Pauli Arbarei si intende esonerato dall'applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale n.55/108 del 29/12/00 per quanto riguarda la dotazione di standards incrementali alla dotazione di spazi pubblici stabiliti dal D.A. n.2266/U del 20/12/83.

## DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE AUTORIZZATIVE O CONCESSORIE

Di norma, fatte salve diverse disposizioni legislative, le istanze autorizzative o concessorie debbono essere corredate dai seguenti documenti in triplice copia:

A) stralcio del P.U.C.;

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**



- B) planimetria con l'inserimento nell'abitato, in scala 1:1000, indicante il lotto interessato e l'edificazione esistente nei lotti contermini;
- C) planimetria/e catastale dell'immobile oggetto dell'intervento con l'indicazione di tutte le aree e pertinenze annesse;
- D) rilievo dello stato di fatto comprendente piante e prospetti in scala 1:100;
- E) disegni di progetto dell'intervento comprendenti piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore al rapporto di 1:100; detti disegni dovranno essere completi di tutte le indicazioni, misure e quote necessarie per l'esatta interpretazione della proposta, bisognerà altresì indicare anche gli impianti di smaltimento dei reflui fognari;
- F) elenco dettagliato dei lavori di finitura dei prospetti, delle coperture, delle pavimentazioni esterne, con l'impegno a presentare, qualora richiesto, la campionatura dei colori esterni ed eventuali materiali di rivestimento e copertura da utilizzare;
- G) elaborati di cui alla Legge 13/89 sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- H) schemi grafici – analitici per il calcolo delle superfici e dei volumi;
- I) relazione geologica e/o geotecnica.

#### A RICHIESTA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

A) Profilo del fronte strada interessato dall'intervento, in scala non inferiore al rapporto di 1:200, con rappresentazione dei prospetti e delle caratteristiche architettoniche dell'immobile e dei fabbricati adiacenti, per uno sviluppo sufficiente a valutare correttamente l'inserimento ambientale che verrà proposto;

B) repertorio fotografico a colori del fronte strada già rappresentato graficamente.

#### INTERVENTI IN PRESENZA DI PIANO DI RECUPERO

In presenza di Piano di Recupero, le norme indicate sono da intendersi come semplice linea tendenziale e non già prescrittive. Pertanto il suddetto strumento potrà derogare da tali indicazioni essendo soggetto a controllo da parte della Pubblica Amministrazione.

In presenza di Piano di Recupero di iniziativa privata, l'intervento proposto potrà contemplare solo le ristrutturazioni edilizie, le sopraelevazioni e, nelle aree libere, le nuove costruzioni.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Per tali classi di interventi si prescrive:

- A) la ridefinizione architettonica dell'edificio originario, finalizzata al suo reinserimento ambientale guidato dagli schemi di impianto e tipologici tradizionali sia pur con inserimenti e reinterpretazioni attuali.
- B) la ricostruzione delle aree destinate a verde interno e degli spazi scoperti secondo la tradizione insediativa locale.
- C) il rifacimento ed il riordino delle recinzioni, con caratteristiche tecniche analoghe a quelle dell'impianto tradizionale con particolare riferimento ad intonaci, tinteggiature e vani porta o portali.
- D) il riordino della partitura di facciata, con l'eventuale reinserimento e recupero di portali, attuato anche mediante smontaggio e riutilizzo, anche in diversa posizione, di tali elementi che dovessero preesistere.
- E) l'utilizzo, per quanto riguarda gli infissi esterni, di materiali lignei lavorati secondo disegno, dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale come per esempio portoni carrai in legno, finestre e porte finestre in legno con scurini interni o persiana esterna. E' ammesso in subordine l'utilizzo di altri materiali quali il ferro, l'acciaio e l'alluminio, purché essi vengano verniciati o elettrocolorati con l'esclusione del trattamento di sola anodizzazione.
- F) la finitura degli esterni in intonaco pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi.
- G) la tinteggiatura esterna in tonalità armonizzante con quelle tradizionali eventualmente esistenti al contorno, le prove di colore saranno soggette ad autorizzazione della Soprintendenza competente o in sua assenza ad autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- H) sono esclusi per le finiture esterne i rivestimenti con materiali maiolicati, porcellanati e ed intonaci plastici o graffiati.
- I) la copertura dei tetti con tegole curve (coppi);
- L) l'eliminazione e la depurazione di tutte le superfici recentemente aggiunte in modo casuale e non qualificanti.
- M) l'eliminazione dai prospetti delle aggiunte esterne di carattere tecnologico, quali fili, condutture, cavi etc. sovrapposte alla superficie con casualità; il rifacimento di tali impianti dovrà avvenire mediante incasso e raggruppamento in posizione opportuna.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

N) il controllo da parte della Pubblica Amministrazione per l'apposizione di insegne, cartelli, corpi illuminanti esterni etc.

O) l'ottenimento del Nulla Osta dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, se prescritto.

P) è consentita la realizzazione di bagni e servizi igienici con aerazione forzata o con presa d'aria e luce indiretta .

## **Art. 14**

### **ZONA OMOGENEA “B”**

Sono classificate zone omogenee B, quelle parti del territorio comunale totalmente o anche solo parzialmente edificate ma diverse dalla zona A.

- Le zone omogenee denominate B1 individuano la parte più antica e a più stretto contatto con la zona A. In essa sono presenti numerosi esempi dell'architettura tradizionale locale.

- Le zone omogenee denominate B2, individuano le aree edificate che si differenziano urbanisticamente e architettonicamente dalle zone B1.

Vengono riportate di seguito le norme relative alle zone B2 e B1 individuate nell'ambito del presente P.U.C.

Per le zone B valgono le norme di seguito riportate.

In tali zone sono possibili i seguenti interventi:

La manutenzione straordinaria, il restauro o il risanamento, secondo le definizioni dell'art.31 della Legge del 05.08.1978, n.457 alle lettere a), b), c) e quant'altro previsto dall'art.13 della L.R. n. 23/85; fermo restando che la manutenzione ordinaria e le opere interne sono soggette a quanto previsto dall'art.15 della LR. n. 23/85.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Nelle zone omogenee B, gli interventi che si attuano mediante Concessione Edilizia diretta, sono:

- 1) le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie, secondo le definizioni di cui alla lettera d) della Legge n.457/78 sopracitata, sempre nei casi in cui non venga superato l'Indice di Fabbricabilità Fondiario massimo fissato per la zona.
- 2) le demolizioni e ricostruzioni parziali, cioè quelle che salvaguardano almeno il 50% delle strutture, quando la nuova volumetria, pur in eccesso rispetto all'I.F.F. fissato per la relativa zona, non sia superiore al 70% del volume preesistente.
- 3) gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni, anche in eccesso alle volumetrie consentite di cui ai punti b), c) Legge n. 457/78, quando detto eccesso sia giustificato dalla necessità di dotare l'edificio di servizi igienici mancanti, non diversamente realizzabili.

#### DENSITA' EDILIZIA

Per le zone B è stabilito un Indice di Fabbricabilità Fondiario (I.F.F.) di 2 mc/mq., salvo i casi in cui un Piano Particolareggiato o un Piano di Recupero non prevedano disposizioni diverse. Tale indice è incrementabile di 0.5 mc/mq per locali accessori di giustificata necessità.

#### INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura massimo non potrà superare lo 0.50 della superficie del lotto.

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale, è consentito mantenere il precedente rapporto di copertura.

#### DISTACCHI

Per quanto riguarda gli edifici che fronteggiano strade, è prevista una distanza minima dal ciglio stradale pari a m.4.00, a meno di tratti di strada con tessuto urbano già definito dove è invece prescritto l'allineamento.

L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili é consentita ad una distanza minima di m.4.00 dal confine, inoltre é consentito costruire in aderenza nei seguenti casi:

- 1) nella ricostruzione a seguito di demolizione di edifici già in aderenza;
- 2) nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
- 3) previa convenzione con la proprietà confinante, nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m. 8.00 dal confine e quando si tratti di lotti ineditati.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di una demolizione, purchè contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estende sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20.00, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o porti ad 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, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche a distanze inferiori rispetto a quelle sopra indicate, purché dette distanze rispettino le disposizioni fissate dal Codice Civile.

Le pareti finestrate dovranno stare alla distanza minima di m. 8.00 da qualsiasi corpo di fabbrica.

## TIPOLOGIE EDILIZIE

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e sopraelevazione, dovranno tenere conto delle tipologie edilizie esistenti e consolidate; potranno essere in linea, binate o a schiera, con la possibilità di interrompere il fronte con passi carrai e simili, su di un lato purché sia salvaguardata la continuità con recinzione in muratura, con esclusione delle recinzioni a giorno e/o ad aria passante, per le quali è ammessa la manutenzione (con parziale sostituzione) delle recinzioni a giorno esistenti.

Nella sottozona B2 sono raccomandate le tipologie edilizie tradizionali prescritte per le zone A.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Nel caso di fabbricati preesistenti, ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini inferiore a quella prescritta, é consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste dall'Art.5 del Decreto Assessoriale n. 2266/U sopracitato.

Sono considerati elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti della sua aderenza ai confini, i porticati, i passi carrai e le coperture in genere. In questi casi le pareti di un edificio prospiciente, porticati, androni, etc., poste ad una distanza inferiore a metri 4.00 dal confine e/o a distanza inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile in caso di deroga, potranno dar luce solo a bagni, disimpegni, ripostigli e consentire l'accesso anche ai singoli vani dell'immobile mediante porta - finestra sia pur vetrata.

I patii e i cortili come le relative deroghe di distacco tra le pareti finestrate, sono consentiti.

La realizzazione, nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, comunque articolati, e collegati tra loro da porticati, etc. è consentita.

Determinati arretramenti potranno essere prescritti dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, nei casi in cui si riterrà necessario per allargare la strada o per migliorare l'allineamento degli edifici. In tali casi le aree rese disponibili dovranno essere cedute al Comune a scomputo degli oneri per l'urbanizzazione primaria.

Negli interventi sull'esistente, o nel caso di nuove costruzioni il manto di copertura dovrà sempre essere realizzato in coppi.

#### LIMITI DI ALTEZZA

Viene come di seguito stabilita l'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo.

In tutte le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le eventuali trasformazioni, l'altezza massima consentita é di metri 7.50 ed un numero massimo di piani fuori terra pari a 2, oltre al sottotetto ed eventuale locale seminterrato, salvo diversa prescrizione stabilita da piano attuativo .

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale é consentito derogare ai suddetti limiti d'altezza per lo stretto necessario al mantenimento del profilo architettonico individuato sul fronte stradale esteso all'intero isolato.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni a seguito di demolizione, ampliamenti, sopraelevazioni nonché le modifiche di destinazione d'uso richieste in presenza di una destinazione d'uso giuridicamente definita, cioè a far data dall'entrata in vigore della Legge 28.01.77 n.10, dovranno prevedere, per le nuove volumetrie proposte e per le nuove destinazioni all'interno del lotto, una quota da destinare a parcheggi nella misura di 0.1 mq/mc così come stabilito dall'Art.2 della Legge n. 122/89.

La quota da destinare a parcheggio, potrà essere prevista anche in volumi interrati o seminterrati.

Gli interventi sull'esistente, diversi da quelli di cui sopra, sono esentati dal reperimento delle aree di parcheggio di cui all'Art. 2 comma 2 Legge del 24.03.19 89 n. 122.

#### AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Non essendoci dipendenza da auto, la zona B di Pauli Arbarei si intende esonerata dall'applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale n.55/108 del 29/12/00 per quanto riguarda la dotazione di standards incrementali alla dotazione di spazi pubblici stabiliti dal D.A. n.2266/U del 20/12/83.

## **Art. 15**

### **ZONE OMOGENEE "C"**

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Le zone omogenee denominate C, sono le zone destinate a nuovi interventi residenziali da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o mediante P.E.E.P.

- Le zone omogenee denominate C1, individuano le lottizzazioni convenzionate o in itinere.
- Le zone omogenee denominate C2, individuano le zone inedificate da sottoporre a lottizzazione.
- Le zone omogenee denominate C3, individuano le aree oggetto di Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).
- Le zone omogenee denominate C\*, individuano aree o lotti isolati.

Per tutta la durata di attuazione degli strumenti citati valgono le norme ivi previste.

Per le sottozone già sottoposte a piano attuativo, valgono le norme dettate dagli stessi piani.

Vengono riportate di seguito le norme relative alle zone C2 e C\* individuate nell'ambito del presente P.U.C.

## **NORMATIVA DELLE ZONE C2**

Per le sottozone C2 valgono le norme di seguito riportate.

### COMPARTO MINIMO D'INTERVENTO

Il comparto minimo d'intervento è individuato per garantire una soluzione unitaria, esso potrà interessare l'intera superficie territoriale di ogni singola sottozona C2, oppure una superficie minima di ha 1.00.

Si potrà andare in deroga sulle dimensioni di lotto minimo qualora la superficie da lottizzare risulti circoscritta da aree già edificate o urbanizzate.

Qualsiasi intervento mediante Lottizzazione convenzionata, può riservare una quota pari ad almeno il 40% della volumetria complessiva prevista per l'Edilizia Economica Popolare e per la relativa quota di servizi connessi e servizi pubblici.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**



Qualora il piano attuativo sia di iniziativa privata, i proponenti potranno prevedere, per la finalità di cui al precedente comma, in aggiunta alle aree per standard urbanistici, quelle necessarie a realizzare la suddetta percentuale di volumetria da destinarsi a piano di zona. Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai Piano Particolareggiati ed ai Piani di Lottizzazione adottati.

I piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno prevedere un trattamento omogeneo del territorio, tanto nei confronti delle volumetrie riservate all'intervento privato, quanto nei confronti di quelle riservate all'intervento pubblico.

In particolare è richiesta una organicità che, pur potendo differenziare le tipologie insediative, tenda nel complesso a preferire quelle più direttamente coerenti all'insediamento tipico e, che comunque ripartisca le tipologie omogenee tra intervento pubblico e privato.

#### STANDARD DI PIANO

Fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'Art. 6 del Decreto Regionale del 20/12/83 n. 2266/U, le aree da destinare a servizi, verde e sosta dovranno di norma rispettare lo standard minimo regionale pari a 12 mq. complessivi per ogni abitante teorico insediato, come previsto per i Comuni in IV classe.

La ripartizione di tale superficie è di norma stabilita come segue:

- S1: aree destinate per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo, mq. 4.00 per abitante ;
  
- S2: aree per attrezzature di interesse comune, come religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici postali, protezione civile etc., mq. 2.00 per abitante;

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

- S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, nei casi in cui esse siano effettivamente utilizzabili per tali impianti ad esclusione delle fasce verdi lungo le strade: mq. 5.00 per abitante;

- S4: aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'Art. 18 della Legge 765/67, mq. 1.00 per abitante.

#### DENSITA' EDILIZIA

Indice di Fabbricabilità Territoriale massimo: 1.0 mc/mq.

L'indice di Fabbricabilità Fondiario dei lotti sarà stabilito dal piano di lottizzazione in relazione alle tipologie edilizie che verranno adottate.

#### RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

Tale indice non potrà superare il 50% della superficie. Il rapporto di copertura viene computato al sedime del piano di terra e pertanto restano escluse eventuali proiezioni dei piani superiori. Eventuali porticati, verande, cortili coperti, etc., non sono da computarsi agli effetti di tale norma e potranno aggiungersi con una incidenza massima pari al 30% del massimo sedime realizzabile.

I pergolati non entrano nel computo delle superfici coperte ma costituiscono elementi di continuità del corpo di fabbrica.

La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a mq. 250 per le tipologie a schiera, mq. 300 per le tipologie binate e mq. 350 per le tipologie isolate.

#### DISTACCHI

E' consentita l'aderenza, mentre l'edificazione in distacco tra pareti finestrate dovrà essere pari a metri 8.00.

Il distacco dai confini dovrà essere minimo di metri 4.00.

L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili, dovrà avvenire ad una distanza pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di metri 4.00.

La distanza dei fabbricati dall'asse stradale dovrà essere in conformità all'art. 24 del D.P.R. 610 del 96 – regolamento recante modifiche al D.P.R. 495/92 recante Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

Le soluzioni relative all'arretramento dovranno essere adottate in modo omogeneo per un lato dell'isolato o per fronti di almeno 50 m.

#### TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentiti tipi edilizi a schiera, binati in linea o isolati nel lotto, purché la soluzione urbanistica risulti tale da consentire un organico intervento edilizio.

Sono comunque raccomandate tipologie edilizie rifacentesi a quelle tradizionali.

E' consentita all'interno del lotto la realizzazione anche con corpi di fabbrica separati o comunque articolati e collegati da cortili interni, porticati etc., di locali accessori.

Le soluzioni relative alle caratteristiche tipologiche degli edifici dovranno essere adottate in modo omogeneo per un lato dell'isolato o per fronti di almeno 50 m.

Negli interventi sull'esistente, o nel caso di nuove costruzioni, il manto di copertura dovrà sempre essere realizzato in coppi.

E' consentita la realizzazione di patii e cortili.

L'accesso alle residenze dovrà avvenire da strade di servizio e non dalle strade principali, salvo casi eccezionali che andranno giustificati.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere all'interno del lotto le quote da destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/89, nonché per i casi specifici, quelle previste al punto 2) dell'Art.8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.

#### VIABILITA'

La viabilità primaria di lottizzazione, dovrà avere sezione minima di metri 11.00 di cui almeno metri 8.00 carrabili.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere sezione minima di metri 8.00, di cui almeno metri 6.00 carrabili, se raccorda altre due strade di lottizzazione e/o di piano.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere una sezione minima di metri 6.00 totalmente carrabili se a fondo cieco.

Le recinzioni non potranno superare l'altezza massima di m.2.50.

Qualora i confini dei lotti siano prospettanti su strade o su spazi pubblici, potranno essere recintati con parete piena per un'altezza massima di m.1.00, mentre la parte superiore dovrà essere del tipo "a vista" fino ad una altezza massima complessiva di m.2.50.

#### LIMITI DI ALTEZZA

L'altezza massima consentita è di m. 7.50 ed un massimo di 2 piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto.

Il limite di due piani fuori terra, non tiene conto dei piani seminterrati e del piano sottotetto.

#### AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Non essendoci dipendenza da auto, la zona C2 di Pauli Arbarei si intende esonerata dall'applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale n.55/108 del 29/12/00 per quanto riguarda la dotazione di standards incrementali alla dotazione di spazi pubblici stabiliti dal D.A. n.2266/U del 20/12/83.

#### **NORMATIVA DELLE ZONE C\***

Le sottozone C\* comprendono i lotti isolati che in quanto tali non possono essere soggetti a lottizzazione.

In tali aree è consentita l'edificazione a condizione che i proprietari si impegnino, mediante specifico accordo, a cedere gratuitamente almeno il 10% dell'area stessa al Comune e a sistemare la medesima a "verde di campagna".

Per le sottozone C\* valgono le norme di seguito riportate.

#### DENSITA' EDILIZIA

Indice di Fabbricabilità Territoriale massimo: 1.0 mc/mq.

L'indice di Fabbricabilità Fondiario dei lotti sarà stabilito dal piano di lottizzazione in relazione alle tipologie edilizie che verranno adottate.

#### RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

Tale indice non potrà superare il 50% della superficie. Il rapporto di copertura viene computato al sedime del piano di terra e pertanto restano escluse eventuali proiezioni dei piani superiori. Eventuali porticati, verande, cortili coperti, etc., non sono da computarsi agli effetti di tale norma e potranno aggiungersi con una incidenza massima pari al 30% del massimo sedime realizzabile.

I pergolati non entrano nel computo delle superfici coperte ma costituiscono elementi di continuità del corpo di fabbrica.

La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a mq. 250 per le tipologie a schiera, mq. 300 per le tipologie binate e mq. 350 per le tipologie isolate.

#### DISTACCHI

E' consentita l'aderenza, mentre l'edificazione in distacco tra pareti finestrate dovrà essere pari a metri 8.00.

Il distacco dai confini dovrà essere minimo di metri 4.00.

L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili, dovrà avvenire ad una distanza pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di metri 4.00.

La distanza dei fabbricati dall'asse stradale dovrà essere in conformità all'art. 24 del D.P.R. 610 del 96 – regolamento recante modifiche al D.P.R. 495/92 recante Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

Le soluzioni relative all'arretramento dovranno essere adottate in modo omogeneo per un lato dell'isolato o per fronti di almeno 50 m.

#### TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentiti tipi edilizi a schiera, binati in linea o isolati nel lotto, purché la soluzione urbanistica risulti tale da consentire un organico intervento edilizio.

Sono comunque raccomandate tipologie edilizie rifacentesi a quelle tradizionali.

E' consentita all'interno del lotto la realizzazione anche con corpi di fabbrica separati o comunque articolati e collegati da cortili interni, porticati etc., di locali accessori.

Le soluzioni relative alle caratteristiche tipologiche degli edifici dovranno essere adottate in modo omogeneo per un lato dell'isolato o per fronti di almeno 50 m.

Negli interventi sull'esistente, o nel caso di nuove costruzioni il manto di copertura dovrà sempre essere realizzato in coppi.

E' consentita la realizzazione di patii e cortili.

L'accesso alle residenze dovrà avvenire da strade di servizio e non dalle strade principali, salvo casi eccezionali che andranno giustificati.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere all'interno del lotto le quote da destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/89, nonché per i casi specifici, quelle previste al punto 2) dell'Art.8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

## VIABILITA'

La viabilità primaria di lottizzazione, dovrà avere sezione minima di metri 11.00 di cui almeno metri 8.00 carrabili.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere sezione minima di metri 8.00, di cui almeno metri 6.00 carrabili, se raccorda altre due strade di lottizzazione e/o di piano.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere una sezione minima di metri 6.00 totalmente carrabili se a fondo cieco.

Le recinzioni non potranno superare l'altezza massima di m.2.50.

Qualora i confini dei lotti siano prospettanti su strade o su spazi pubblici, potranno essere recintati con parete piena per un'altezza massima di m.1.00, mentre la parte superiore dovrà essere del tipo "a vista" fino ad una altezza massima complessiva di m.2.50.

## LIMITI DI ALTEZZA

L'altezza massima consentita è di m. 7.50 ed un massimo di 2 piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto.

Il limite di due piani fuori terra, non tiene conto dei piani seminterrati e del piano sottotetto.

## AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Non essendoci dipendenza da auto, la zona C\* di Pauli Arbarei si intende esonerata dall'applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale n.55/108 del 29/12/00 per quanto riguarda la dotazione di standards incrementali alla dotazione di spazi pubblici stabiliti dal D.A. n.2266/U del 20/12/83.

## **Art. 16**

### **ZONE OMOGENEE “D”**

#### **INDUSTRIALI – ARTIGIANALI - COMMERCIALI**

Le zone omogenee D, sono le zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Sono ammessi interventi atti all'ampliamento e alla ristrutturazione di impianti esistenti in relazione all'attività produttiva in atto.

Non è consentita l'edificazione residenziale a meno di quella strettamente necessaria per il servizio di vigilanza.

L'attività edilizia è subordinata alla formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato, Piano per Insediamenti Produttivi e Piano di Lottizzazione convenzionata ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- i Piani di Lottizzazione dovranno interessare l'intera superficie delimitata da zone di diversa destinazione e/o da lotti già utilizzati con costruzioni esistenti e/o da strade pubbliche esistenti o di piano, dovranno altresì interessare una superficie mai inferiore a ha 1.00;
- nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici, verde pubblico o parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui la metà almeno da destinare a parcheggio;



- nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili, potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio;
- le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano, siano esse provinciali o statali, non potranno essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti; detto accesso dovrà ottenersi tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i suddetti piani;
- la viabilità primaria di lottizzazione, dovrà avere una sezione minima di almeno 13 metri dei quali almeno 10 metri carrabili;
- è a carico dei lottizzanti l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la quota stabilita dalle tabelle parametriche per le opere di urbanizzazione secondaria.

#### SUDDIVISIONE IN SOTTOZONE D1, D2, D3 e D4

La zona omogenea D, può essere suddivisa nelle seguenti sottozone:

D1 : commerciale;

D2 : artigianale;

D3 : industriale;

D4 : P.I.P.

#### **NORMATIVA DI SOTTOZONA D1 – COMMERCIALE**

La sottozona D1 sarà riservata all'attività legata al commercio ed alle attività similari; gli interventi si attueranno a seguito di predisposizione di Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato.

#### DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 1.00 mc/mq.

#### SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Il lotto dovrà avere una superficie minima di mq. 1000.

#### RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto, non potrà superare il 40%.

Il rapporto di sfruttamento ottenuto dal rapporto tra la superficie utile e la superficie del lotto, non potrà superare il valore del 60%.

La realizzazione di porticati, cortili coperti etc., non rientra nel computo della superficie coperta, qualora dette superfici non raggiungano una incidenza del 30% del sedime massimo realizzabile.

#### ALTEZZE

L'altezza massima è stabilita in metri 10.00 con un massimo di due piani fuori terra più seminterrato.

#### DISTACCHI

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto è stabilita in metri 5.00; è concessa l'edificazione sul confine qualora essa avvenga in aderenza con fabbricati situati in lotti limitrofi, previa stipulazione di una convenzione tra le parti confinanti.

I locali accessori potranno essere edificati in aderenza con il confine previa stipula di convenzione tra le parti confinanti, sempre che la loro altezza fuori terra sia inferiore a metri 3.50 e ferme restando le norme prescritte riguardo alle distanze dalle strade.

Tra corpi di fabbrica prospettanti, dovrà essere rispettata una distanza pari a quella dell'edificio più alto ed in ogni caso mai inferiore a metri 10.00.

#### TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentite tipologie edilizie a schiera, binate in linea ed isolate nel lotto, purché la soluzione urbanistica sia tale da consentire un organico inserimento edilizio nell'area.

E' permessa all'interno del lotto la realizzazione di locali accessori con corpi di fabbrica separati rispetto all'edificio principale o comunque articolati nel lotto; il collegamento tra i vari corpi di fabbricati dovrà avvenire mediante cortili pavimentati o asfaltati, camminamenti anche coperti purché ad aria passante e realizzati con strutture mobili. L'area destinata a parcheggi dovrà essere adeguatamente pavimentata e tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà essere sistemata a verde o pavimentata.

## RECINZIONI

Tutte le aree dovranno essere recintate; le parti prospicienti la viabilità dovranno avere una recinzione del tipo a vista, realizzata nella parte inferiore, di altezza compresa tra metri 1.00 e metri 1.50, in muratura adeguatamente intonacata e verniciata e parte superiore in ferro verniciato o materiale simile, il tutto per un'altezza complessiva di metri 2.50.

Le recinzioni tra lotti confinanti potranno essere cieche in muratura intonacata e verniciata oppure, previo accordo tra i confinanti, del tipo a vista uguale alla recinzione del fronte strada di altezza in ogni caso mai inferiore a metri 2.50.

## **NORMATIVA DI SOTTOZONA D2 – ARTIGIANALE**

La sottozona D2 sarà destinata alle attività legate all'industria artigianale ed alle attività similari; tutti gli interventi in tale zona avverranno previa predisposizione di Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato.

## DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 1.00 mc/mq

## SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Il lotto dovrà avere una superficie minima di mq. 1000.

## RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo tra la superficie del lotto e la superficie coperta non dovrà superare il 40%.

E' consentita la realizzazione di porticati, cortili coperti o altro senza che rientrino nel calcolo del rapporto suddetto, fermo restando che la loro superficie complessiva non superi il 30% di quella massima realizzabile.

#### ALTEZZE

L'altezza massima consentita è stabilita in metri 10.00 con due piani fuori terra più seminterrato.

#### DISTACCHI

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto è stabilita in metri 5.00; non è consentita l'edificazione sul confine, è altresì consentita l'edificazione in aderenza con fabbricati ricadenti nei lotti limitrofi, previa stipula di convenzione tra le parti.

I locali accessori dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a metri 5.00 dai confini, in ogni caso la loro distanza da altri edifici ricadenti nei lotti limitrofi, dovrà essere almeno di metri 10.00 e dovranno inoltre sempre mantenere le prescritte distanze dalle strade.

I locali accessori potranno altresì essere edificati in aderenza al confine previa stipula di convenzione con i confinanti, sempre che la loro altezza fuori terra sia inferiore a metri 3.50.

Tra corpi di fabbrica prospettanti, sia che le pareti siano finestrate o cieche, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 10.00.

#### TIPOLOGIE EDILIZIE

E' permessa la realizzazione di locali accessori con corpi di fabbrica separati rispetto all'edificio principale, o comunque articolati nel lotto. Il collegamento tra i vari corpi di fabbrica dovrà essere garantito tramite cortili pavimentati o asfaltati, camminamenti anche coperti purché ad aria passante e realizzati con strutture mobili.

Le aree prospicienti le strade, nonché quelle visibili dalle stesse, dovranno essere sistemate a verde, l'area destinata a parcheggi dovrà essere adeguatamente pavimentata e tutta l'area dovrà essere sistemata decorosamente.

E' consentita la realizzazione di capannoni prefabbricati con tamponature esterne in pannelli prefabbricati. Le finiture dovranno, in ogni caso, conferire al capannone un aspetto decoroso; è obbligatoria la tinteggiatura dei prospetti con colori da concordare con il responsabile del procedimento, così come la soluzione architettonica di tutti i corpi di fabbrica inseriti nel lotto.

## RECINZIONI

Tutte le aree dovranno essere recintate; le parti prospicienti la viabilità dovranno avere una recinzione del tipo a vista, realizzata nella parte inferiore, di altezza compresa tra metri 1.00 e metri 1.50, in muratura adeguatamente intonacata e verniciata e parte superiore in ferro verniciato o materiale simile, il tutto per un'altezza complessiva di metri 2.50.

Le recinzioni tra i lotti confinanti dovranno essere cieche in muratura intonacata e verniciata, di altezza pari a metri 2.50; tale altezza potrà essere incrementata fino a metri 3.50 previo accordo tra i proprietari dei lotti confinanti; sempre previo accordo tra le parti, le recinzioni tra lotti confinanti potranno essere realizzate con gli stessi materiali e disegni di quelle fronte strada ma sempre di altezza complessiva di metri 2.50.

## **NORMATIVA DI SOTTOZONA D3 – INDUSTRIALE**

La sottozona D3 sarà destinata alle attività legate all'industria ed alle attività similari. Tutti gli interventi si attuano mediante Piano di Lottizzazione, Piano Particolareggiato o P.I.P.

## DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 1.00 mc/mq.

## SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

La superficie minima del lotto è stabilita in mq. 1000.

## RAPPORTO DI COPERTURA

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto, non potrà superare il valore del 40%, è possibile una deroga fino al 60% per particolari comprovate esigenze aziendali, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

E' ammessa la realizzazione di porticati, pensiline coperte, tettoie etc. che non rientreranno nel computo della superficie coperta qualora non superino il 25% della superficie massima edificabile.

#### ALTEZZE

L'altezza massima è stabilita in metri 12.00 con uno o più piani fuori terra ed eventuale locale seminterrato.

L'altezza massima stabilita in metri 12.00 è incrementabile con delibera C.C, qualora un'altezza superiore sia giustificata dalla specificità della produzione prevista; tale deroga all'altezza massima potrà essere concessa anche solamente per una parte del corpo di fabbrica, mentre è sempre concessa la realizzazione di appendici necessarie all'attività produttiva (ad es. ciminiera, gru, silos etc.), senza limite di altezza conformemente alle reali esigenze produttive ed alle disposizioni di legge.

#### DISTACCHI

Le distanze dai confini, dal fronte stradale e tra i corpi di fabbrica sono regolate oltre che dai seguenti commi, dalla eventuale normativa vigente riferita all'attività produttiva specifica.

I locali accessori potranno sorgere ad una distanza dai confini pari a metri 4.00, qualora la loro altezza fuori terra sia inferiore a metri 3.50 e dovranno distare da altri locali accessori in lotti limitrofi almeno metri 10.00. La distanza dal confine stradale è stabilita in almeno metri 5.00. E' comunque obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.P.R. 610/96, relativo alle distanze minime a rispetto del nastro stradale.

I locali accessori potranno altresì sorgere sul confine qualora la loro altezza fuori terra sia inferiore a metri 3.50 e previa stipula di convenzione con i confinanti.

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto è stabilita nella misura minima di metri 5.00.

La distanza tra i vari corpi di fabbrica è stabilita nella misura minima di metri 10.00.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

## TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentite tipologie edilizie isolate nel lotto o articolate.

E' consentita la realizzazione di corpi di fabbrica separati qualora la specificità dell'attività produttiva lo necessiti. I collegamenti tra i vari corpi di fabbrica separati dovrà avvenire mediante cortili pavimentati o asfaltati, camminamenti coperti purché con strutture mobili ad aria passante. Le aree prospicienti le strade e comunque visibili dalle stesse dovranno essere sistemate a verde, l'area destinata a parcheggio dovrà essere adeguatamente pavimentata ed in ogni caso tutta l'area dovrà essere sistemata decorosamente.

E' consentita la realizzazione di capannoni. Le finiture dovranno conferire al capannone un aspetto decoroso; è obbligatoria la tinteggiatura dei prospetti con colori da concordare con il responsabile del procedimento, così come la soluzione architettonica di tutti i corpi di fabbrica inseriti nel lotto.

## RECINZIONI

Tutte le aree dovranno essere recintate; le parti prospicienti la viabilità dovranno avere una recinzione del tipo a vista, realizzata nella parte inferiore, di altezza compresa metri 1.00 ed metri 1.50, in muratura intonacata e verniciata e parte superiore in ferro verniciato o materiale similare, il tutto per un'altezza complessiva compresa tra metri 2.50 e metri 3.00.

Le recinzioni tra lotti confinanti dovranno essere cieche in muratura intonacata e verniciata ed avere un'altezza minima di metri 3.00. E' sempre possibile, previo accordo tra le parti, realizzare le recinzioni tra lotti limitrofi con gli stessi materiali e disegni di quelle fronte strada.

## **NORMATIVA DI SOTTOZONA D4 – P.I.P.**

All'interno della zona D a nord del centro abitato può essere individuata una sottozona D4 destinata a Piano per Insediamenti Produttivi a carattere artigianale; per tale area si applicano le disposizioni contenute nel relativo piano attuativo.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

## **Art.17**

### **ZONE OMOGENEE “E” AGRICOLE**

Norme di cui alla Legge 45/89, Art.8 e successiva Direttiva per le zone agricole D.P.G. n.228/94.

Sono definite zone agricole quelle aree del territorio destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnica, alla itticoltura, all'attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno ivi compresi tutti gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi a tali destinazioni e finalizzati alla valorizzazione dei prodotti ottenuti da tali attività.

L'uso e l'edificazione del territorio agricolo persegue 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 delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali; favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in tali zone, sarà autorizzata tramite concessione singola diretta ai sensi della Legge 28.01.1977 n.10.

Per gli interventi in tali zone, dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio – Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali ai sensi della L.R. del 1 agosto 1975 n.33 e succ. mod.; nei Piani Zonali di Valorizzazione e nei Piani di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L.R. del 6 settembre 1976 n.44 e succ. mod.

Qualora non siano presenti tali strumenti, con lo scopo di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende agricole, è fatto assoluto divieto frazionare i fondi agricoli a scopo residenziale; sono tuttavia ammesse nuove costruzioni residenziali qualora esse vengano realizzate dall'imprenditore agricolo a titolo principale e siano funzionali rispetto alla conduzione agricola del

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**



fondo stesso oppure vengano realizzate dal titolare di una attività agrituristica, di una struttura sociale o di un punto di ristoro fermo restando il fatto che debbano essere funzionali rispetto all'attività svolta.

L'accoglimento delle richieste di concessione, dovranno necessariamente contenere gli atti dimostranti la possibilità di accesso al fondo, mediante una strada di penetrazione agraria avente una larghezza minima di ml. 4.00 di sede stradale ad esclusione delle cunette, avente collegamento diretto con la rete di viabilità pubblica.

### INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E5 - aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

### CRITERI PER L'EDIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

- Sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) 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;

b) Fabbricati per l'agriturismo, così come normati successivamente;

c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

d) Residenze, ammesse solo per imprenditore agricolo a titolo principale (così come definito dall'art.12 della Legge 153 del 1975 e successive modificazioni e integrazioni), o coltivatore diretto;

e) Punti di ristoro connessi all'attività agricola, come da art. 10 D.P.G.R. 228/94

## RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Sugli edifici ricadenti in zona agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento nei limiti prescritti dal presente articolo, nonché, fatta eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La nuova costruzione e l'ampliamento di un'attività produttiva per accorpamento di lotti non adiacenti è sempre consentita, in tal caso l'indice di fabbricabilità sarà quello relativo alla superficie ottenuta sommando i lotti distinti.

L'ampliamento del volume residenziale, dovrà essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, qualora essa non sia necessaria alla conduzione del fondo.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere variata a seguito di mutate esigenze, previo parere della Commissione Edilizia, nell'ambito delle destinazioni ammesse dall'Art.3 del D.P.G. R. n. 228/94.

L'utilizzo degli indici dei lotti non adiacenti deve risultare da atto pubblico registrato presso i pubblici registri immobiliari.

## INDICI MASSIMI DI EDIFICABILITA'

- 0.20 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, e quant'altro riportato alla lettera a) del comma precedente riferito alla classificazione delle zone agricole,

- 0.03 mc/mq per i fabbricati destinati a residenza;

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

- 0.01 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c) del suddetto comma;

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto c), potrà essere elevato fino a:

- 0.10 mc/mq per le strutture e gli interventi necessari all'attività agrituristica, laddove è ammessa, punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per ogni intervento con indice superiore a quelli sopracitati, o comunque per volumi superiori a 3.000 mc., o per interventi riguardanti attività con un numero di addetti superiore a 20 unità lavorative, o per attività aventi un numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), il rilascio della Concessione Edilizia é subordinato oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

#### SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

La superficie minima di intervento ai fini edificatori con riferimento alle definizioni dell'art.3 delle presenti norme, é stabilita in :

- Ha 1.00 nelle sottozone E2 per gli interventi di cui al punto a) .

- Ha 1.00 nelle sottozone E2, E5 per gli interventi di cui al punto c).

- Ha 1.00 nelle sottozone E2 per gli interventi di cui al punto d).

- Ha 3.00 per gli interventi di cui al punto b).

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

- Ha 3.00 per gli interventi di cui al punto e)

Per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, la superficie minima é stabilita in ha 0,50.

L'edificazione di locali di servizio alle attività agricole, quali magazzini e/o depositi attrezzi, è consentita anche nel caso di superfici inferiori a quelle minime prescritte. Tali costruzioni non potranno comunque superare i 40 mq e dovranno sorgere isolate nel fondo aziendale, la struttura dovrà essere realizzata in muratura con pietra faccia a vista o in alternativa altro tipo di struttura andrà intonacata e tinteggiata utilizzando colori delle terre naturali. Il tetto dovrà essere a due falde e la copertura in coppi sardi.

#### LIMITI DI ALTEZZA

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

l'altezza massima delle costruzioni di cui ai punti a), b) c), d) delle presenti norme, non potrà superare i mt. 7.00 misurati dalla linea di gronda al piano di sistemazione esterna definitivo.

L'altezza massima per le costruzioni di cui al punto e) non potrà superare i m.3.50, misurati dalla linea di gronda al piano di sistemazione esterna definitivo.

Una maggiore altezza è consentita per impianti tecnologici di interesse pubblico e per le opere strettamente connesse con l'esercizio dell'attività agricola e zootecnica di stretta pertinenza aziendale, dette altezze saranno consentite solo se giustificate da particolari esigenze degli impianti stessi e, comunque, sempre previa delibera del Consiglio Comunale.

Per le residenze è stabilito un limite massimo di due piani fuori terra;

#### DISTANZE E DISTACCHI

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D.Lgs 30.04.1992 n.285 e succ. mod. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. n. 495/92 e succ. mod. relative alla distanza minima dal confine stradale.

Dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:

- Dai confini aziendali e dal confine stradale dovrà essere assicurata una distanza pari a m. 10.00.
- Tra gli edifici residenziali e locali strumentali adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima pari a m.10.00.

L'edificazione sui confini è consentita esclusivamente in caso di situazioni preesistenti o di accordo tra le parti.

Gli edifici destinati a civile abitazione in zona E dovranno avere una distanza minima, dalle zone A, B e C, pari a 500 ml. Le strutture di cui al punto a) b) c) e) potranno essere edificate ad una distanza minima di 200 ml, compresa l'abitazione principale del conduttore agricolo (I.A.T.P. e/o Coltivatore Diretto).

#### RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura, pari o inferiore al 40%, è applicato per:

- insediamenti di tipo agro - industriale;
- serre fisse con strutture murarie fuori terra;
- impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata.

Per gli impianti di cui ai punti 2) e 3) non ci sono limiti di volumetria.

#### TIPOLOGIE EDILIZIE

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

I fabbricati per le residenze, dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale, la struttura dovrà essere realizzata in muratura con pietra faccia a vista o in alternativa altro tipo di struttura andrà intonacata e tinteggiata utilizzando colori delle terre naturali.

Il tetto dovrà essere a due falde e la copertura in coppi sardi, potranno essere realizzate delle verande o loggiati per una profondità non maggiore di m.3.00; nel caso si rendessero necessarie maggiori dimensioni dovranno essere conteggiate nel computo dei volumi.

Le indicazioni di cui sopra non si considerano prescrittive per i fabbricati destinati alla conduzione del fondo, che dovranno comunque armonizzarsi nei materiali e/o colori con il paesaggio circostante e con le altre strutture eventualmente in progetto (residenze etc.)

## RECINZIONI

Le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del “tipo a vista”, oppure a siepe .

Sarà consentita la manutenzione di recinzioni a parete piena esistenti.

Qualora le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o toponomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci e diramazioni, i distacchi minimi del ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del D.P.R. n.495/92 e succ. mod.

## ACCESSI

Gli accessi agli insediamenti agricoli devono avvenire, ogni volta che sia possibile, da strade secondarie; in particolare è da evitare l'accesso dalla strada provinciale.

## AGRITURISMO

Nelle zone E, è consentito l'esercizio dell'attività di agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Nel caso in cui venga richiesta la Concessione Edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, saranno consentiti tre posti letto per ogni ettaro con

destinazione agrituristica, a sua volta per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Dette volumetrie per posti letto con destinazione agrituristica, potranno essere aggiunte ai volumi massimi ammissibili per le residenze nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

In ogni caso, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

Il concessionario con atto d'obbligo dovrà impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3.00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Si applicheranno gli stessi indici e parametri prescritti per la zona E.

Il progetto edilizio dovrà prevedere sia la residenza, che gli impianti e le attrezzature, a meno che questi non siano preesistenti e siano adeguati alla produzione.

#### PUNTI DI RISTORO

Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti e le tavole calde; ad essi possono essere annesse, purché di limitate dimensioni, altre strutture di servizio con un massimo di venti posti letto ed attività sportive e ricreative.

Sono altresì ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda qualora dotati di un numero di posti letto inferiore a venti unità e indice fondiario di 0.01 mc/mq.; tale indice, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è incrementabile fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00. In tal caso, qualora il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprende anche

attrezzature e residenze, alla suddetta superficie minima di ha 3.00 va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

## ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

Distacchi dai confini di proprietà di nuovi fabbricati:

- m. 50 per allevamenti zootecnici - intensivi.

Detti fabbricati devono distare, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G:

- ml. 500 per allevamenti di suini;
- ml. 500 per allevamenti avicunicoli;
- ml. 500 per allevamenti di bovini, ovini e caprini, equini.

E' ammessa una deroga fino a ml.100 per le attività esistenti, previo il rispetto delle norme igienico – sanitarie.

E' inoltre vietato, nel caso di allevamento di suini, l'ampliamento delle attività esistenti ubicate entro i 500 ml. prescritti.

Le suddette distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnico - intensivi, dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 40%.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi del tipo agro – industriale, sono ubicate in zone a tale scopo destinate, oppure nelle zone omogenee “D”, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive regionali per zone agricole, approvate con D.P.G.R. n. 228/94, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**



Le serre fisse, qualora non abbiano strutture murarie fuori terra, sono considerate strutture di protezione delle colture agrarie aventi regime normato dall'Art. 878 del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, qualora svolgano funzione di protezione per le colture o forzatura delle stesse, possono essere realizzate previa autorizzazione edilizia, fermo restando che, qualora vengano realizzate in zone sottoposte a vincolo, acquisiscano il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge del 29 giugno 1937 n. 1497.

#### EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED IN ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione di cui al nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs del 30.04.1992 n. 285 e successive modificazioni quali D.M. 20.12.1996, e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni quali D.P.R. del 16.09.1996 n.610 e in quelle di rispetto del nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e conservazione edilizia così come definiti dall'Art.31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- qualsiasi ampliamento necessario per l'adeguamento dell'immobile alle norme igienico – sanitarie esistenti.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati solo nei casi in cui gli stessi non comportino l'avanzamento del fabbricato rispetto al fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di una strada o per la realizzazione di un'opera pubblica, qualunque essa sia, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione dell'edificio con il mantenimento delle destinazioni d'uso previste nel presente articolo, in un'area agricola adiacente all'area espropriata anche se essa ha una superficie inferiore a quella stabilita come superficie minima di intervento.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

## SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni contenute nella Legge del 10 maggio 1976 n.319 e circolare di attuazione, gli edifici adibiti ad abitazione in zona agricola, qualora non siano allacciati alla rete fognaria comunale, dovranno essere forniti, a secondo della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento dei reflui; è assolutamente vietato lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Per quanto riguarda gli insediamenti agro – alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi, essi dovranno necessariamente essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati preventivamente dall'Amministrazione Comunale o dagli organi competenti.

Nelle zone classificate di bonifica, oltre le suddette prescrizioni, dovranno essere rispettate quelle diverse stabilite dal consorzio di bonifica.

E' a carico del titolare della concessione l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

## **Art. 18**

### **ZONA “G” - SERVIZI ANNESSI**

Sono considerate zone G, quelle parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati di interesse generale, quali per esempio strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Nell'ambito del presente P.U.C. si è individuata una zona G, destinata a parco comunale, in località “Su Sciu” e la zona G1 relativa al depuratore fognario.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

## NORMATIVA DELLE ZONE G

Nell'area parco comunale "Su Sciu" si applicano le seguenti disposizioni:

### DENSITA' EDILIZIA

L'Indice Territoriale massimo prescritto é stabilito in 0.001 mc/mq, salvo diversa predisposizione di apposito Piano attuativo di iniziativa pubblica.

L'intervento edilizio diretto, è ammesso solo se accompagnato da piano attuativo.

E' stabilito nel 50% il rapporto massimo di copertura della superficie del lotto.

### LIMITE DI ALTEZZA

L'altezza massima é stabilita in m. 10.00, salvo diversa indicazione in sede di piano attuativo.

### DISTACCHI

Gli edifici potranno sorgere in arretramento dai confini dei privati pari ad una misura di ml. 4.00 e dalle strade ad una distanza pari a quanto previsto dal D. P.R. n. 610/96 Art. 24.

### TIPI EDILIZI

Sono vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quella strettamente necessaria al servizio di sorveglianza e del personale di servizio.

Le recinzioni sul fronte strada e su spazi di uso pubblico dovranno essere del tipo "a vista".

Le recinzioni tra lotti contermini potranno essere realizzate in muratura continua e non dovranno superare l'altezza di metri 3.00. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o toponomastiche si trovino in prossimità di curve, incroci e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R.D. del 8 dicembre 1933 n.1740 e succ. mod.

Le aree del lotto non occupate da costruzioni, o attrezzature e non destinate a parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde in mantenimento del pubblico decoro.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni ed ampliamenti, limitatamente alla volumetria eccedente i 3.00 mc/mq, é prescritto il reperimento delle aree di sosta come prescritte dall'Art. 2, comma 2 Legge del 24.03.1989 n.122.

Oltre alle suddette aree, negli interventi riguardanti nuove costruzioni ed ampliamenti, limitatamente alle superfici scaturenti dalla volumetria che dovesse eccedere i 3.00 mc/mq, dovranno essere reperite delle aree, escluse le sedi viarie, di estensione pari a 80 mq. per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 20 mq con destinazione a parcheggio.

#### VIABILITA'

La viabilità primaria di lottizzazione, dovrà avere sezione minima di ml. 8.00 di cui almeno 6.00 carrabili.

Dovranno essere previste aree di parcheggio nella misura di cui al punto 2 dell'Art. 8 del Decreto 2266/U del 20.12.83.

#### DISPOSIZIONI NORMATIVE IN ZONA G1

La zona G1 individuata nel presente P.U.C. è quella relativa al depuratore fognario; in tale area è prescritta una fascia di rispetto di 100 m attorno all'impianto, che dovrà essere piantumata.

## **Art. 19**

### **ZONA “H” - SALVAGUARDIA**

Le zone omogenee H di salvaguardia, individuano le parti di territorio che rivestono particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, storico, archeologico, paesaggistico o sono di particolare interesse per la collettività.

#### **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI NELLE ZONE “H”**

Sono consentiti in tali zone solo gli interventi di trasformazione atti a recuperare e salvaguardare le caratteristiche ambientali dei luoghi, fatta esplicitamente esclusione per la edificazione a scopo residenziale.

#### **INDICE TERRITORIALE MASSIMO PER LE ZONE “ H “**

In tali zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'Art. 16 della legge del 06.08.1967 n.765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici ricadenti ad una distanza dai confini di almeno ml. 6.00.

#### **SOTTOZONA H1 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Le sottozone H1 comprendono quelle aree nelle quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici e morfologici dei rispettivi insiemi, sottoposti a vincolo paesistico ai sensi della Legge 1497 del 1939.

Dette aree presentano particolari caratteristiche dal punto di vista naturalistico e scientifico; non sono consentite all'interno di dette aree alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa.

Le sottozone H1 comprendono le aree di interesse storico - archeologico e sono soggette pertanto a tutela ai sensi della Legge del 1 giugno 1939 n.1089 e successive modificazioni.

Saranno pertanto classificate come sottozone H1 di salvaguardia storico - archeologico, tutte quelle superfici con emergenze storico - archeologiche, ed inoltre tutte quelle aree esterne al centro abitato, ricadenti in un raggio di m. 100 dalle emergenze presenti nel territorio, quali nuraghi, domus de janas, insediamenti di epoca romana, punica etc.

Nelle suddette aree non sono consentite costruzioni od edificazioni di alcun genere; sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti, previo, qualora necessario, il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici competente.

Le aree potranno essere utilizzate ai fini agricoli e saranno consentiti, con apposite concessioni o autorizzazioni, interventi di manutenzione degli edifici esistenti e recinzioni del tipo "a vista", previo parere favorevole della Soprintendenza qualora si ritenesse necessario.

Nelle sottozone H1 sono consentiti solo i seguenti interventi:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali ed archeologiche;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme delle attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

### **SOTTOZONA H2 - RIMBOSCHIMENTO**

E' la zona collinare di rispetto morfologico nella quale sono previsti interventi di forestazione.

L'indice di fabbricabilità è fissato in 0,001 mc/mq.

Per attività non incompatibili con la classificazione della zona l'indice può essere incrementato nella misura e nelle modalità previste per l'incremento dell'indice nella zona agricola.

### **SOTTOZONA H3 - RISPETTO STRADALE**

Le sottozone H4 sono le aree comprese nella fascia di rispetto per le strade extra comunali, quali le strade provinciali e statali, così come riportato dall'art. 24 del D.P.R. n.610/96 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada.)

In tali fasce è vietata la realizzazione di nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti; si potranno effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

Previa autorizzazione e concessione, tali aree potranno essere sfruttate per fini agricoli e sarà consentita la realizzazione di recinzioni a vista.

Il vincolo di inedificabilità non annulla l'indice di fabbricabilità della fascia, che è lo stesso della zona adiacente; si intende che il volume pertinente alla fascia può essere edificato in tale zona.

#### **SOTTOZONA H4 – RISPETTO CIMITERIALE**

La sottozona H4 è l'area individuata intorno al cimitero individuata ai sensi del R.D. del 27 luglio 1934 n.1625 e successive modificazioni.

In tale zona è vietata la realizzazione di nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti.

In assenza di una progettazione esecutiva da parte dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione della viabilità, parcheggi ed eventualmente per la sistemazione a verde, dette aree potranno essere utilizzate a fini agricoli previa autorizzazione e concessione, nonché saranno consentiti gli interventi di manutenzione sugli edifici esistenti e la realizzazione di recinzioni del tipo a vista.

#### **SOTTOZONA H5 – VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Le sottozone H5, comprendono le zone del territorio sottoposte a vincolo idrogeologico; in tali aree sono vietate le modificazioni dell'assetto del territorio nonché opere edilizie.

### **Art. 20**

### **ZONE “S” – S1, S2, S3, S4**

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**



Sono classificate aree S, le aree destinate a spazi pubblici riservati ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi ad esclusione delle sedi viarie che rivestano interesse di pubblico servizio di quartiere.

Il presente P.U.C. individua tali quelle zone capaci di soddisfare, su aree idonee ed accessibili, la quantità minima, a norma dell'Art.6 del Decreto Assessoriale EE.LL. del 20 dicembre 1983 n.2266/U, di spazi pubblici a copertura dei fabbisogno relativo ad abitante insediato o da insediare .

Nelle zone omogenee C, saranno individuate dagli strumenti attuativi le quantità minime sotto elencate di spazi pubblici e riservate ad attività collettive, a verde o a parcheggi, secondo il rispetto delle norme vigenti alla data dell'adozione dello strumento attuativo stesso.

Più precisamente per le zone C:

- S1: aree per l'istruzione mq. 4.00 ad abitante insediabile;
- S2: aree per attrezzature di interesse comune mq. 2.00 ed abitante insediabile;
- S3: verde, giuoco, sport mq. 5.00 ad abitante insediabile;
- S4: parcheggi mq. 1.00 ad abitante insediabile.

Per quanto riguarda le zone D nei nuovi insediamenti, dovrà essere assicurata una superficie da destinare a servizi, escluse le sedi viarie, non inferiore al 10% della superficie territoriale. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, deve essere assicurata per ogni 100 mq. di superficie utile lorda, la quantità minima di mq. 80 di spazi liberi, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi viarie ed in aggiunta a quelle di cui all'Art.18 della Legge 6 agosto 1967 n.765.

Nel caso di piccoli insediamenti di interesse pubblico, la cui corrispondente dotazione di servizi non dovesse essere idonea per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche della zona, il Consiglio Comunale potrà concedere opportune deroghe nelle forme e nei tempi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

Nel caso di edifici ricadenti in tali zone, sono consentiti ai privati i soli interventi di manutenzione previa autorizzazione ai sensi dell'Art.48 della legge 4 agosto 1978 n.457.

Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità alle leggi ed ai regolamenti speciali che stabiliscono le norme edilizie per questa categoria di servizi, con opportuna dotazione di parcheggi in numero adeguato alle utenze e attrezzature predisposte in modo da evitare barriere architettoniche.

Le aree non utilizzate per gli edifici, le attrezzature o i parcheggi, dovranno essere sistemate a verde.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, la quale potrà affidarne la concessione del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che attraverso atto d'obbligo (convenzione), si impegneranno a rendere disponibili, a proprie spese, gli edifici e le attrezzature necessari e ne assumeranno la gestione garantendone i fini sociali.

Detta convenzione dovrà contenere, tra le altre disposizioni, quelle specificanti i modi con i quali dovrà effettuarsi il pubblico controllo sul servizio, nonché la data e le modalità concernenti la durata della concessione.

### **AREE S1 – ISTRUZIONE**

Le aree S1, riguardano quelle aree all'interno delle aree S che sono destinate ad attrezzature quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Alle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici edilizi compatibili con le zone omogenee contermini.

### **AREE S2 - ATTREZZATURE COLLETTIVE**

Le aree S2, riguardano quelle aree all'interno delle aree S che sono destinate ad attrezzature di carattere religioso, partecipativo, amministrativo, culturale, sociale, associativo, sanitario, assistenziale e ricreativo.

Nelle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici edilizi compatibili con le zone contermini.

### **AREE S3 - VERDE - GIOCO - SPORT**

Le aree S3, riguardano quelle aree all'interno delle aree S che sono destinate ad attrezzature quali parchi naturali, verde attrezzato per il gioco, lo sport ed impianti sportivi.

Nelle aree destinate al solo verde attrezzato potranno essere realizzate unicamente piccole costruzioni ad uso bar, ristoro, ricovero di attrezzature per il mantenimento e la cura del verde, le cui caratteristiche dovranno rispecchiare quelle delle tipologie e dei materiali delle costruzioni locali.

Nelle aree destinate ad impianti sportivi, coperti o scoperti il verde dovrà occupare almeno il 50% dell'intera area.

Nelle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici compatibili con le zone contermini.

### **AREE S4 - PARCHEGGI**

Le aree S4, riguardano quelle aree all'interno delle aree S che sono destinate al parcheggio pubblico da realizzarsi al livello stradale e, solo eccezionalmente a più piani e sotto il livello stradale.

Non é ammesso nessun tipo di costruzione, salvo nei casi di parcheggi a più livelli per i quali é richiesta la predisposizione e l'inserimento all'interno di apposito piano attuativo che ne disciplina gli indici urbanistici e le caratteristiche architettoniche ed edilizie.

## **Art. 21**

### **Aree soggette a Piano di Risanamento**

Il presente P.U.C. individua un area, a nord dell'abitato, per cui è prevista la redazione di un Piano di Risanamento.

Il rilascio della concessione di sanatoria nell'ambito di tale area è subordinato all'approvazione del suddetto piano, in accordo con quanto disposto dalla L.R. n.23 dell'11 ottobre 1985.

L'attività edilizia è subordinata alla formazione ed approvazione del Piano Particolareggiato di Risanamento ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

#### **STANDARD DI PIANO**

Fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'Art. 6 del Decreto Regionale del 20/12/83 n. 2266/U, le aree da destinare a servizi, verde e sosta dovranno di norma rispettare lo standard minimo regionale pari a 12 mq. complessivi per ogni abitante teorico insediato, come previsto per i Comuni in IV classe.

La ripartizione di tale superficie è di norma stabilita come segue:

- S1: aree destinate per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo, mq. 4.00 per abitante ;
- S2: aree per attrezzature di interesse comune, come religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici postali, protezione civile etc., mq. 2.00 per abitante;
- S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, nei casi in cui esse siano effettivamente utilizzabili per tali impianti ad esclusione delle fasce verdi lungo le strade: mq. 5.00 per abitante;

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

S4: aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'Art. 18 della Legge 765/67, mq. 1.00 per abitante.

#### DENSITA' EDILIZIA

Indice di Fabbricabilità Territoriale massimo: 0.50 mc/mq.

Tale indice è incrementabile di 0.5 mc/mq per locali accessori di giustificata necessità.

#### RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

Tale indice non potrà superare il 20% della superficie. Il rapporto di copertura viene computato al sedime del piano di terra e pertanto restano escluse eventuali proiezioni dei piani superiori. Eventuali porticati, verande, cortili coperti, etc., non sono da computarsi agli effetti di tale norma e potranno aggiungersi con una incidenza massima pari al 30% del massimo sedime realizzabile.

I pergolati non entrano nel computo delle superfici coperte ma costituiscono elementi di continuità del corpo di fabbrica.

#### DISTACCHI

E' consentita l'aderenza, mentre l'edificazione in distacco tra pareti finestrate dovrà essere pari a metri 8.00.

Il distacco dai confini dovrà essere minimo di metri 4.00.

L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili, dovrà avvenire ad una distanza pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di metri 4.00.

La distanza dei fabbricati dall'asse stradale dovrà essere in conformità all'art. 24 del D.P.R. 610 del 1996 – regolamento recante modifiche al D.P.R. 495/92 recante Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

#### TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentiti tipi edilizi binati in linea o isolati nel lotto, purché la soluzione urbanistica risulti tale da consentire un organico intervento edilizio.

Sono comunque raccomandate tipologie edilizie rifacentesi a quelle tradizionali.

**Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione**

E' consentita all'interno del lotto la realizzazione anche con corpi di fabbrica separati o comunque articolati e collegati da cortili interni, porticati etc., di locali accessori.

Negli interventi sull'esistente, o nel caso di nuove costruzioni il manto di copertura dovrà sempre essere realizzato in coppi.

E' consentita la realizzazione di patii e cortili.

L'accesso alle residenze dovrà avvenire da strade di servizio e non dalle strade principali, salvo casi eccezionali che andranno giustificati.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere all'interno del lotto le quote da destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/89, nonché per i casi specifici, quelle previste al punto 2) dell'Art.8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.

#### VIABILITA'

La viabilità primaria di lottizzazione, dovrà avere sezione minima di metri 11.00 di cui almeno metri 8.00 carrabili.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere sezione minima di metri 8.00, di cui almeno metri 6.00 carrabili, se raccorda altre due strade di piano.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere una sezione minima di metri 6.00 totalmente carrabili se a fondo cieco.

Le recinzioni non potranno superare l'altezza massima di m.2.50.

Qualora i confini dei lotti siano prospettanti su strade o su spazi pubblici, potranno essere recintati con parete piena per un'altezza massima di m.1.00, mentre la parte superiore dovrà essere del tipo "a vista" fino ad una altezza massima complessiva di m.2.50.

## LIMITI DI ALTEZZA

Il limite massimo di altezza è stabilito in m. 7.50 ed un massimo di 2 piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto.

Il limite di due piani fuori terra, non tiene conto dei piani seminterrati e del piano sottotetto.

## **Art. 22**

### **Misurazione della compatibilità ambientale (art.19, LR 45/89)**

Sono oggetto di misurazione della compatibilità ambientale, a norma della LR 45/89 art. 19 lett. i, tutti i progetti attuativi di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, siano essi di iniziativa pubblica o privata.

I proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre, a corredo delle proposte dei piani attuativi, gli elaborati necessari a illustrare gli effetti sul territorio che derivano dai nuovi insediamenti previsti che abbiano i seguenti contenuti minimi:

- a)- relazione di sintesi sulle carte tematiche con l'individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la proposta di piano;
- b)- evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e al rischio idrogeologico;
- c)- descrizione delle misure previste per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;
- d)- descrizione dei criteri utilizzati per prevedere e ottimizzare i consumi idrici, energetici e la disponibilità dei servizi;
- e)- disposizioni sui fattori ambientali quali: modificazione del paesaggio, scelta dei materiali, delle tipologie, del colore, etc..

**CAPO III°**  
**NORME TRANSITORIE ED ADEMPIMENTI**  
**DI CUI ALLA LEGGE N.457 DEL 05.08.1978**  
**ED ALLA LEGGE REGIONALE N.45 DEL 02.12.1989**

**Art. 23**  
**Norme transitorie**

Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione



Con l'entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione, sono automaticamente abrogate tutte le disposizioni precedenti che dovessero risultare in contrasto.

Comune Pauli Arbarei = Reg\_edilizio\_norme attuazione