

COMUNE DI MARRUBIU

Provincia di Oristano

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante al PUC zona D

Variante n.10

Dati stesura iniziale PUC

Adozione definitiva Del. C.C. n. 57 del 08/11/2002

Verifica di coerenza Dir. Gen. n. 557/DG del 16/12/2002

BURAS n. 5 del 18/02/2003

Documento **1** Norme di Attuazione. Testo modificato

Progettista | arch. Claudia Pintor

Sindaco | Luca Corrias
Assessore | Claudia Marras

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Piazza Roma n. 3 - 09094 MARRUBIU (OR)

Tel. 0783 85531 - fax 07838553329

pec. ufficio.tecnico@pec.comunemarrubiu.it

Data	Adozione	Approvazione
<i>dicembre 2025</i>		

PREMESSA

In attesa della definizione delle direttive, dei vincoli regionali e degli schemi di assetto del territorio di cui all'art. 5 della L.R. n. 45/89, le presenti norme di attuazione sono state redatte secondo le disposizioni del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica del 20.12.1983 n. 2266/U e del D.P.G.R. n. 228 del 03.08.1994.

Il Comune di Marrubiu appartiene alla classe III e le zone territoriali omogenee individuate, ai sensi dell'art. 3, sono le zone B - C - D - E - G - H e le zone per gli standard urbanistici S, suddivisi in S1 - S2 - S3 ed S4, rispettivamente indicanti le aree per l'istruzione, per attrezzature d'interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport e le aree per parcheggi.

L'individuazione delle zone territoriali omogenee è stata effettuata tenendo conto delle reali necessità della popolazione, di una razionale utilizzazione delle risorse e nel rispetto dell'ambiente.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B”

E' stata individuata la zona B, comprendendo gli ambiti del nucleo originario.

La zona B1 è la stessa individuata dal Programma di Fabbricazione nella Frazione di S.Anna (zona B – agricola).

Interventi consentiti

Sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere di ripristino, di restauro, di conservazione, di demolizione, di nuove costruzioni, sopraelevazioni e di ampliamento.

Attività ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, uffici, alberghi, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali non moleste o nocive.

Nella zona B1 nei lotti dove già esistono edifici adibiti ad attività agricole e/o zootecniche, in tali edifici sono ammessi solo lavori di manutenzione, ristrutturazione ed eventuali adeguamenti tecnologici.

Gli attuali spazi destinati ad attività pubbliche non possono essere interessati da nuove costruzioni od ampliamenti, salvo il caso che i volumi edificandi abbiano le stesse destinazioni d'uso delle aree.

Le attuali aree individuate soddisfano le prescrizioni del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983.

Per i lotti liberi e per le costruzioni esistenti sono ammessi i tre piani fuori terra.

Per le nuove costruzioni o in casi di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo l'adeguamento ad allineamenti in atto tra i fabbricati confinanti o ex novo onde permettere eventuali allargamenti stradali.

Prescrizioni

Non sono consentite costruzioni accessorie a filo strada ad eccezione dei garage.

Parametri urbanistici

ZONA “B”

1) Indice fondiario 3,00 mc/mq

2) Indice di copertura 0,50 mq/mq

(nei lotti già edificati all’entrata in vigore del presente PUC per il calcolo dell’indice di cui al punto 2 non viene computata la superficie per la realizzazione di tettoie aperte, per almeno 2 lati, per un incremento del 20% della superficie del fabbricato principale e in ogni caso per una superficie massima di 30 mq.)

3) Distanza dai fabbricati a) in aderenza

b) ml. 8,00 con parete finestrata

c) ml. 6,00 con pareti non finestrate

4) Distanza dai confini a) in aderenza

b) ml. 4,00 con parete finestrata

c) ml. 3,00 con pareti non finestrate

5) Altezza massima:ml. 10,00.

E’ fatta salva la possibilità di conservare l’allineamento dei fabbricati esistenti, in tratti con tessuto urbano già definito.

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

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l’apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Le dimensioni delle finestre devono garantire i rapporti rispetto alle superficie di pavimento dei vani previsti dalle norme igieniche per le varie destinazioni d'uso.

Gli standard urbanistici già individuati soddisfano le prescrizioni del D.A. n. 2266/U del 1983.

Per le costruzioni poste all'angolo tra due strade, è obbligatorio lo smussamento dello spigolo del fabbricato ed eventuali oggetti devono essere contenuti entro un arco, avente per tangenti i lati delle strade ed un raggio minimo di ml. 4,50.

Per gli edifici di nuova costruzione, o per gli ampliamenti e le sopraelevazioni con una nuova volumetria superiore al 50% di quella esistente, ad ogni 10,00 mc. di nuove volumetrie deve corrispondere un mq. di area da destinare a parcheggi privati, con un minimo di mq. 10,00 per unità abitativa.

ZONA "B1"

1) Indice fondiario 0,50 mc/mq

2) Indice di copertura 0,25 mq/mq

(nei lotti già edificati all'entrata in vigore del presente PUC per il calcolo dell'indice di cui al punto 2 non viene computata la superficie per la realizzazione di tettoie aperte, per almeno 2 lati, per un incremento del 20% della superficie del fabbricato principale e in ogni caso per una superficie massima di 30 mq.)

3) Distanza dai fabbricati a) in aderenza

b) ml. 8,00 con parete finestrate

c) ml. 6,00 con pareti non finestrate

4) Distanza dai confini a) in aderenza

b) ml. 4,00 con parete finestrata

c) ml. 3,00 con pareti non finestrate

5) Distanza dal filo stradale non inferiore a5,00 ml.

6) Altezza massima7,50 ml.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, in tratti con tessuto urbano già definito.

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

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Le dimensioni delle finestre devono garantire i rapporti rispetto alle superficie di pavimento dei vani previsti dalle norme igieniche per le varie destinazioni d'uso.

Gli standard urbanistici già individuati soddisfano le prescrizioni del D.A. n. 2266/U del 1983.

Per le costruzioni poste all'angolo tra due strade, è obbligatorio lo smussamento dello spigolo del fabbricato ed eventuali oggetti devono essere contenuti entro un arco, avente per tangenti i lati delle strade ed un raggio minimo di ml. 4,50.

Per gli edifici di nuova costruzione, o per gli ampliamenti e le sopraelevazioni con una nuova volumetria superiore al 50% di quella esistente, ad ogni 10,00 mc. di nuove volumetrie deve corrispondere un mq. di area da destinare a parcheggi privati, con un minimo di mq. 10,00 per unità abitativa.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"

Sono quelle zone già edificate in esecuzione di piani attuativi o quelle zone con edificazione il cui indice territoriale è inferiore a 1,00 mc/mq. Nello strumento urbanistico sono state previste superfici in misura tale da insediare nel prossimo decennio circa 1.145 persone .

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non sono ammesse costruzioni accessorie.

Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazioni, alberghi, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste o nocive.

Parametri urbanistici

Indice territoriale 1,00 mc/mq.

Indice di copertura massimo:

Per tipologia isolata o binata 0,40 mq/mq.

Altezza massima ml.10,00

Standard urbanistici 12,00 mq. per abitante

Superficie minima del lotto:

- per edifici binati mq. 300,00

- per edifici isolati mq. 350,00

Aree per parcheggi privati: 1,00 mq. ogni 10,00 mc, con un minimo di un posto macchina per unità abitativa.

Distanza dai confini: le costruzioni possono sorgere sul confine, con muro in comune o doppio con le costruzioni adiacenti. Nel caso di arretramento del confine la distanza minima è di ml. 4,00.

Distanza minima dagli altri fabbricati : ml. 8,00

Distanza minima dalle strade : dovrà essere prevista dai singoli piani attuativi con un minimo di ml. 3,00.

Standard urbanistici: debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di mq. 12,00 per abitante.

Di tali aree si dovranno destinare minimo mq. 1,00 per parcheggi pubblici, mentre tutte le altre aree dovranno essere destinate a parco pubblico, ad aree per il gioco e lo sport, essendo già soddisfatte le esigenze relative all'istruzione.

Richieste specifiche potranno essere formulate dall'Amministrazione Comunale per aree da destinare a particolari attrezzature e servizi e le relative aree dovranno essere scomputate da quelle destinate a verde, gioco e sport.

Piani attuativi

La concessione edilizia è rilasciata solamente in presenza di un piano attuativo, che deve essere esteso all'intero ambito continuo di Zona C, individuato dal Piano Urbanistico e contrassegnato con C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – C6.

Considerate le particolari compromissioni delle zone contrassegnate C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – C6, è consentito il rilascio della concessione edilizia in presenza di Piano Attuativo in quelle aree che sono definite da una viabilità esistente e da aree già edificate e che sono considerate aree intercluse

Se il piano attuativo prevede convenzionamenti per stralci, lo stesso piano deve prevedere i confini degli ambiti convenzionabili, individuandoli planimetricamente.

Le strade previste dal piano attuativo, qualora non siano di interesse pubblico, possono essere in tutto od in parte private.

A norma dell'art. 4 del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 il volume edificabile consentito deve essere suddiviso, assegnandone il 70% alla residenza, il 20% ai servizi connessi con la residenza ed il 10 % ai servizi pubblici.

Gli ambiti ai quali estendere lo studio di piano attuativo sono: C1 - C2 - C3 - C4 – C5 – C6.

Tali ambiti da C1 a C6, sono definiti comparti edificatori ai sensi della L. 1150/42 Art. 23 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono ammessi cortili chiusi e chiostrine purché i lati dei cortili abbiano dimensioni minime pari all'altezza della parete più alta che recinge il cortile.

In ogni unità residenziale è prescritto l'obbligo di almeno un bagno con finestra, mentre per gli altri è consentito l'uso di canne di ventilazione.

Gli spazi liberi attorno ai fabbricati devono essere sistemati a verde.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale una superficie pari allo 80% della superficie dei pavimenti è da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico, di cui la metà per parcheggi.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”

Sono le zone destinate ad attività produttive ed al commercio.

Si riconducono a queste zone territoriali omogenee le zone identificate negli elaborati di Piano con D e Dc, di seguito genericamente richiamate come “zone D”.

Interventi consentiti

Sono consentiti gli interventi per nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' consentita la possibilità di costruire nello stesso lotto più corpi di fabbrica nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

Sono consentite volumetrie strettamente necessarie per attività di cava in atto in assenza di Piano Attuativo con un indice territoriale di 0,10 mc/mq.

Attività ammesse

Sono ammesse le attività industriali ed artigianali purché non nocive ed inquinanti e un punto di appoggio di superficie utile massima di mq. 28,00 per il custode. Quelle nocive ed inquinanti potranno essere ammesse solo se dotate di opportuni sistemi di pretrattamento che consentono l'immissione nella rete fognaria comunale di liquami di scarico le cui caratteristiche rispettino gli indici fissati dall'ente gestore. Gli scarichi in atmosfera dovranno avvenire con le modalità previste con DPR. 203/1988. Nelle zone D sono, inoltre, ammesse le destinazioni commerciali (comprese medie e grandi strutture di vendita e pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande) e direzionali (comprese le attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi e assimilabili), purché non risultino le attività moleste o nocive.

Parametri urbanistici

I parametri urbanistici previsti per la zona D sono i seguenti:

Indice fondiario : non superiore a 2,5 mc/mq

Indice di copertura: 0,40 mq/mq

Indice di utilizzazione: 0,80 mq/mq (rapporto tra la superficie dei pavimenti e la superficie del lotto)

Lotto minimo:mq. 600,00.

Altezza: l'altezza sarà determinata dal piano attuativo e comunque non potrà superare i ml. 10,00, ad eccezione di silos, impianti particolari e ciminiera.

Distanza dei confini:minimo ml. 6,00. È consentita limitatamente ad alcuni lotti, in conformità alle prescrizioni cartografiche del piano attuativo, la costruzione di fabbricati in aderenza per attività artigianali di ridotta dimensione e molestia. Nel caso di accorpamento di più lotti le distanze vanno considerate per l'intero lotto ottenuto.

Distanza tra fabbricati : pari alla media dell'altezza dei fabbricati fronteggianti e con minimo assoluto di ml. 8,00.

I distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a ml. 10,00.

La costruzione di fabbricati sul confine o su strada è consentito solo per la realizzazione di volumi tecnici imposti da norme speciali o particolari.

Standard urbanistici

- Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie di tale insediamenti. In tale area potranno essere inseriti volumi da destinare ad attività di interesse comune.
- Nei nuovi 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, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

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.

Piani attuativi - Le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo in presenza di ogni zona D o Dc di piani attuativi, che devono essere estesi all'intero ambito continuo Il piano potrà prevedere convenzionamento per stralci, individuandone in planimetria i confini. Nel caso di presenza di attività produttive industriali, agroalimentari ed attività commerciali sarà opportuno separare le diverse attività prevedendo anche una fascia di verde, filtro tra le diverse zone. La concessione edilizia potrà essere negata in assenza di elaborati che illustrino lo studio della circolazione e dei parcheggi degli automezzi utilizzati per la lavorazione e per il trasporto dei materiali all'interno e verso l'esterno del lotto e del loro stazionamento per le operazioni di carico e scarico.

Tutte le imprese industriali e artigianali che intendono insediarsi nell'area prevista dal piano di fabbricazione, al fine di ottenere la relativa concessione comunale di costruzione, dovranno presentare progetto tecnico completo di tutti i particolari, compresi quelli di accesso viario, di recinzione, di parcheggio e di sistemazione a verde, nonché i fabbisogni idrici ed energetici e dati relativi agli scarichi di acqua industriale.

Nell'ambito della suddetta area è vietata la costruzione di fabbricati per uso abitazione.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati sarà oggetto di sistemazione esterna ed a verde quale dovrà risultare dall'elaborato tecnico.

Le distanze dei fabbricati dalla S.S. 131 (strada extraurbana principale - tipo B) sono stabilite in ml. 40,00, a eccezione della zona D ubicata in località Mandrazzorcu per cui la distanza è ridotta a ml. 20, così come da "Fascia di rispetto stradale SS 131" tracciata sugli elaborati grafici del Piano.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

Sono definite zone "E" agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Secondo le direttive previste dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 03/08/1994 n. 228 sono state individuate zone E1 - E2 - E3 - E4 - ed E5.

Le zone E1 ed E3 sono aree di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva.

In zona E4 è stata individuata la Borgata CENTRO 3 Sassu, costituente centro rurale, con la presenza di unità abitative.

Le zone E5 individuate sono caratterizzate dall'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Per ciascuna azienda sono ammesse unità abitative nella quantità massima corrispondenti ai posti di lavoro indispensabili per la conduzione dell'azienda stessa.

Interventi consentiti

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) residenze connesse alla conduzione del fondo, per le quali dovrà essere una coerente esigenza produttiva adeguatamente supportata da un piano di sviluppo aziendale;
- b) attrezzature 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;
- c) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro;
- d) fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- f) impianti di interesse pubblico, quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni ponti radio, ripetitori e simili;
- g) attrezzature di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone territoriali omogenee

Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad accezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola.

Attività ammesse

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo industriale o agro-industriale.

Parametri urbanistici

Per tutte le zone E valgono i seguenti parametri.

Indice di fabbricabilità: per le residenze e le attività connesse all'agricoltura ed alla zootecnia l'indice fondiario è pari allo 0,03 mc/mq. in zona E1 - E2 – E3 - E4 ed E5 .

Per i fabbricati, le attrezzature e gli impianti connessi alla conduzione del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili industriali l'indice fondiario è pari a 0,20 mc/mq.

A) NORMATIVA:

In tutte le zone agricole vale la seguente normativa:

- L'attività di agriturismo dovrà rispettare la normativa prevista dalla L.R. 18/98.
- Per punti di ristoro 0,01 mc/mq, incrementabile sino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale;
- Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale 0,10 mc/mq;
- Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq;
- Per gli interventi di cui al punto f), 1 mc/mq., e per gli interventi di cui al punto g) 0,10 mc/mq.

I volumi delle serre, di impianti di acquacoltura e di agricoltura specializzata non sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità, mentre devono osservare l'indice di copertura massima di 0,50 mq/mq.

Nell'applicazione degli indici di fabbricabilità si deve tener conto anche delle volumetrie preesistenti, con identica destinazione d'uso.

Gli indici fondiari massimi sono indipendenti e potranno essere computati sia per il calcolo del volume degli edifici destinati all'attività agricola e zootecnica; ovvero sulla stessa superficie di terreno può essere assentito per intero l'indice massimo sia per il calcolo dei volumi abitativi che per la determinazione dei volumi per le opere connesse all'attività agricola.

Contestualmente alla realizzazione dei volumi residenziali dovranno eseguirsi le opere agricole o zootecniche previste in progetto.

Ai fini del computo della volumetria ammissibile si potranno utilizzare anche appezzamenti non contigui ma comunque al servizio dell'azienda, detti volumi dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt. 1.000 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte degli appezzamenti non ricadano entro detto limite.

L'accorpamento così descritto sarà consentito solo ed esclusivamente per insediamenti di tipo agricolo produttivo e per le residenze connesse all'attività stessa (sono quindi esclusi i punti di ristoro). Gli altri appezzamenti da accorpare dovranno essere ubicati a distanza non superiore a mt. 1.000 fatta eccezione per le aziende del settore zootecnico in stallino per le quali gli appezzamenti dovranno essere ubicati a distanza non superiore a mt.2000.

Si intende lotto agricolo unico l'insieme di diversi appezzamenti, non contigui ma prospicienti tra loro quando separati da una strada di penetrazione agraria.

E' prevista la possibilità di derogare al limite minimo di Ha 3,00 di superficie costituente di un unico corpo, nel caso che nel lotto interessato sussistano già fabbricati a servizio dell'azienda agricola.

E' previsto l'accorpamento di terreni agricoli per la realizzazione di insediamenti agrituristici su lotti aventi superficie inferiore a Ha 3,00 così come previsto dall'art. 9 del D.P.G.R. n° 229/94.

B) DISTANZE

Le distanze da osservare sono le seguenti:

- Dai confini:

- 1) E' ammessa l'edificazione sul confine solamente nel caso in cui il lotto abbia una larghezza inferiore a ml. 15,00. In caso di arretramento la distanza minima da rispettare è pari alla meta' dell'altezza del fabbricato erigendo, con un minimo assoluto di ml. 5,00.
- 2) Per nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi la distanza minima è di ml. 50,00 dal confine.

- Dai fabbricati:

- 1) La distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore alla media della altezza dei medesimi fabbricati, con un minimo assoluto di ml. 8,00 oppure in aderenza. I fabbricati residenziali dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore di mt. 10,00 da qualsiasi fabbricato agricolo.

- Dalla viabilità:

- 1) **Strade vicinali, consortili, di bonifica private ad uso pubblico, comunali fuori dal centro abitato: ml. 5,00;**
- 2) **Strade extraurbane - tipo F-: ml. 20,00;**
- 3) **Strade extraurbane (tipo C – con almeno una corsia per senso di marcia e banchine) : ml. 30,00;**
- 4) **Strade extraurbane principali (tipo B – es. S.S. 131): ml. 40,00;**
- 5) Per gli edifici preesistenti, ricadenti in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada.

- Dalle zone B - C – F - G e S:

- 1) Stalle od in genere attività per l'allevamento dei bovini, equini, ed ovicapriini ml. 300,00 dalle zone B - C e S e ml. 100,00 dalle zone G;
- 2) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti avicunicoli ml. 300,00;
- 3) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti suinicoli ml. 500,00;

C) SUPERFICI MINIME DELL'APPEZZAMENTO PER CONSENTIRE L'EDIFICABILITÀ:

- 1) Per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici,..... Ha 0,50
- 2) Residenze e fabbricati utili per la conduzione del fondo.....Ha 1,00
- 3) Per agriturismo e punti di ristoro:Ha 3,00
- 4) Per punti di ristoro uniti ad attrezzature per la conduzione del fondoHa 4,00
- 5) Per punti di ristoro uniti con residenze ed attrezzature per la conduzione del fondo:Ha 6,00

Sui lotti di superficie non inferiore ai mq. 2000 sarà comunque ammessa la realizzazione di un ricovero attrezzi con indici di fabbricabilità di 0,05 mc/mq.

La verifica delle superfici minime utili e degli indici per l'edificazione può essere attuata conteggiando i diversi appezzamenti eventualmente accorpati come indicato al punto A) purché della medesima proprietà o comunque disponibilità con titolo regolarmente trascritto.

- 1) Gli edifici espropriati per allargamenti di strade o la realizzazione di opere pubbliche possono essere ricostruiti conservando la destinazione d'uso e la volumetria, purché conformi alla normativa delle zone agricole, nelle aree adiacenti, anche se queste non raggiungono le superfici minime per essere edificate.
- 2) I vani seminterrati o scantinati, situati sotto i fabbricati residenziali, potranno essere adibiti esclusivamente ad accessori e pertinenze della residenza ed avere un'altezza utile non inferiore a ml. 2,20 e non superiore a ml. 2,60.

I piani seminterrati o interrati per almeno un lato, non partecipano al computo dei volumi, solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

L'ingombro del piano seminterrato non può eccedere la superficie coperta (comprese le verande) del fabbricato principale a piano rialzato.

Le verande che hanno estensione planimetrica in profondità superiore a ml. 2,50, anche se aperte su più lati, concorrono anch'esse al computo globale del volume.

3) Limiti per l'esercizio dell'agriturismo:

- A) Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
- B) Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
- C) In aggiunta agli ospiti di cui ai commi 1 e 2, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"

Sono quelle zone con insediamenti prevalentemente stagionali e a rotazione d'uso. E' stata individuata un'area in prossimità di "Santa Maria Zuarbara" che consente l'insediamento di attività alberghiere e paralberghiere.

Ulteriori zone F possono essere individuate con la procedura prevista dall'art. 28 della L.R. n° 45/89.

In tale zona è obbligatorio lo studio di piano attuativo.

Interventi consentiti.

Nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, restauri, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizioni.

Attività ammesse.

Residenze, attività ricettive alberghiere e paralberghiere, punti di ristoro, attrezzature per le attività sportive, opere di urbanizzazione, spogliatoi, posti di pronto soccorso e servizi igienici.

Parametri urbanistici.

Indice territoriale:0,03 mc/mq.

Tale indice, in presenza di Piano Attuativo, potrà essere incrementato sino a 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale.

Indice fondiario:0,75 mc/mq.

Indice di copertura:0,35 mc/mq.

Altezza massima:3,50 ml.

Distanze:

- Dai confini:

in aderenza o con un minimo di ml.5,00;

- Dai fabbricati:

pari alla media dell'altezza dei fabbricati prospicienti, con un minimo assoluto di ml. 10,00;

- Dalla viabilità:
strade statali o provinciali ml. 30,00;
- Strade comunali, consortili e vicinali ml. 20,00.

Standard urbanistici.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde e attrezzato a parco, gioco, sport e per parcheggi.

Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche (art.7 D.A.EE.LL. 2266/U del 20.12.1983).

Ambito minimo pianificabile e comparto minimo convenzionabile.

Lo studio del Piano attuativo deve essere esteso all'intero ambito continuo di zona F.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G"

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

Interventi consentiti

Nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Il Piano Attuativo della zona G3, dovrà prevedere un inserimento organico col Piano di lottizzazione della adiacente zona C

Attività ammesse

Sport, attività ricreative e di servizio, mercantili, fiere e mostre.

Anche le aree comprendenti depuratori, impianti di potabilizzazione, distributori di carburanti, centro di stoccaggio e distribuzione di gas, le attività direzionali e di servizio del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese sono state classificate zone G.

Parametri urbanistici

Indice territoriale: 0,01 mc/mq.

Indice fondiario : 3,00 mc/mq.

Indice di copertura : 0,35 mq/mq.

Altezza massima: 7,00 ml.

Distanze:

- dai confini :

in aderenza o con un minimo di ml. 5,00;

- dai fabbricati :

pari alla media dell'altezza dei fabbricati prospicienti, con un minimo assoluto di ml. 10,00;

- dalla viabilità:

strade statali o provinciali : ml. 30,00;

strade comunali, consortili e vicinali: ml. 20,00.

Per la realizzazione di volumetrie in queste zone è sempre obbligatorio lo studio di un piano attuativo, mentre la realizzazione di impianti tecnologici (depuratore e simili) può essere attuata con semplice autorizzazione edilizia e così anche le relative volumetrie tecniche (cabine elettriche e simili).

Standard urbanistici:

Nel caso di interventi da parte dei privati, le aree di cessione per i servizi pubblici devono essere non inferiori al 10%. Tale cessione va incrementata in relazione alla funzione specifica svolta all'insediamento. A titolo esemplificativo i parcheggi pubblici o d'uso pubblico dovranno essere dimensionati in funzione del numero di utenti del servizio che nei centri commerciali e direzionali debbono essere di alme-

no 40 mq. Di parcheggi pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. Di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. (art.8 D.A.E.E.L.L.2266/U del 20.12.1983).

Identica quantità di area deve essere prevista per il verde pubblico.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “H”

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico o di particolare interesse per la collettività.

La classificazione è la seguente:

H1 - Ambiti di conservazione integrale

E' stata inclusa in questo ambito l'intera zona ad est delle cave

H2 - Ambiti storici-culturali - Nuraghi, chiese, emergenze storiche e simili.

H3 - Fascia di rispetto cimiteriale, impianto di depurazione e di potabilizzazioni e simili.

H4 - Zone di rispetto stradale

HC - Zone di rispetto edificatorio.

Interventi consentiti

Gli interventi consentiti nelle Zone H sono quelli relativi ad opere pubbliche, salvo per le Zone H4, per le quali sono consentiti anche ampliamenti dei fabbricati privati preesistenti, purché gli interventi stessi non comportino una diminuzione della distanza stradale rispetto a quella preesistente.

Parametri urbanistici

Indice territoriale : 0,001 mc/mq

Sono applicabili i poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della Legge n.1150/42 e successive modifiche, limitatamente alle opere pubbliche.

Attività consentite

- attività scientifiche, comprendenti lo studio, il controllo e la conservazione delle risorse ambientali;
- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di 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, postazioni naturalistiche;
- opere di difesa e di ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissione di origine antropica;
- itticoltura e/o acquacoltura estensiva, pesca, interventi per il recupero e la valorizzazione degli ambienti umidi;
- il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali quelle connesse al soddisfacimento del bisogno idrico regionale;
- opere di rimboschimento di iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzate, sempre che effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- opere antincendio e protezione civile;
- traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- pascolamento controllato;

- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare limitatamente alle località dove attualmente sono presenti.

Qualora in zona H2 (presenze archeologiche, storiche ed artistiche) sia necessario effettuare lavori per consentire la visita dei monumenti, i sentieri dovranno essere pedonali ed in terra battuta o pavimentati con selciato o lastricato, con pietrame del posto. Le recinzioni potranno essere eseguite con pietrame sempre del posto, sistemato a secco.

ZONE DI SERVIZI “S”

Queste zone o meglio sottozone, perché strettamente inerenti con le altre zone, sono destinate a servizi e si suddividono in aree per l'istruzione (S1), per opere di interesse comune (S2), per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport (S3), ed aree per parcheggi pubblici (S4).

Qualora vengano realizzati edifici la normativa da applicare è quella della zona C.