



COMUNE SINDIA

Corso Umberto, n. 27 08018 Sindia (NU)

Tel 0785/41016 - Fax 0785/41289 - ufficiotecnico@comune.sindia.nu.it

PEC: ufficiotecnico@pec.comune.sindia.nu.it

C.F. 00164080913

Gennaio 2023

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

All. 02

Norme tecniche di attuazione

PROGETTISTA:
Ing. Elio Cuscusa

IL PROGETTISTA
Ing. Elio Cuscusa

IL SINDACO
Dott. Luigi Daga

allegati

Posizione:

Nome file:

Archivio:

Revisione 1:

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 la normativa del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica del 20.12.1983 n.2266/U e, per le zone agricole, dal decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994 n.228 (art.8 L.R. 22.12.1989 n.45).

Secondo l'art.2 del Decreto n.2266/U del 1983 il Comune di Sindia appartiene alla classe III e le zone territoriali omogenee individuate, ai sensi dell'art.3, sono le zone A, le zone B, le zone C, le zone D, le zone E, le zone G, le zone H e le zone per gli standard urbanistici S, suddivisi in S₁ - S₂ - S₃ e 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.

Per quanto riguarda invece le zone agricole, ai sensi del D.P.G.R. n.228/1994, sono state individuate le zone E₂, E₃, E₅.

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

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “A”

Le zone omogenee “A” corrispondono più o meno a quelle individuate come A, dal P.R.G. previgente, fatta eccezione della zona isolata A, a ridosso della ferrovia.

Interventi consentiti

In attesa d’approvazione del piano particolareggiato dell’intera zona “A” e delle rispettive norme e standard, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l’indice fondiario non può superare quello medio della zona. (D.A. 2266/83)

In caso di approvazione del Piano Particolareggiato di cui sopra, decorso il termine per la sua esecuzione (L 1150/42), questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare nelle costruzioni di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso.

Attività ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, uffici, negozi ed attività artigianali non moleste o nocive.

Parametri urbanistici

Il piano attuativo potrà prevedere nuovi volumi, determinare gli indici, le altezze e le distanze, e verificare gli standard urbanistici e comunque un indice fondiario non superiore a quello medio della zona.

- Densità edilizia minima 100 mc/ab.
- Indice fondiario (medio di zona).
- Altezza massima Per le opere di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l’altezza massima di ogni edificio non può superare l’altezza degli

edifici circostanti e le distanze fra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Nel caso di mancato soddisfacimento degli standard urbanistici nella misura minima di 12 mq per abitante, gli stessi devono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

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 interessate.

Obbligo del piano attuativo

Per ampliamenti, ristrutturazioni e nuove costruzioni è obbligatorio preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, provvedere alla formazione del Piano Attuativo, esteso all'intero isolato interessato da sottoporre al parere preventivo del C/C.

Il Piano deve verificare il grado d'ambientamento ed armonizzazione delle nuove strutture con l'ambito interessato e con quelli adiacenti.

Al Piano Attuativo deve essere allegato un computo dei costi, dal quale desumere l'onere da applicare al destinatario per metro cubo edificabile, derivanti da oneri per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e per eventuali ulteriori oneri presenti.

Prescrizioni

Nelle zone A è consentita la realizzazione di servizi igienici, quando il fabbricato ne sia privo, e di volumi tecnici.

Per volumi tecnici, si intendono quelli esclusivamente adibiti alla sistemazione di impianti aventi un rapporto strumentale necessario per l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa, non sono tali i locali complementari all'abitazione, quali stenditoi, bucatari, locali di sgombero e simili e che abbiano i requisiti tipologici e igienico sanitari per essere destinati ad ambienti residenziali. Sono da comprendere tra i volumi tecnici, i locali necessari a contenere centraline termiche e relativi serbatoi, serbatoi idrici, extra corsa degli ascensori, vasi di espansione degli impianti di termosifoni, canne fumarie e di ventilazione, vano scala oltre la linea di gronda.

Resta comunque inteso che qualunque intervento dovrà essere realizzato senza che costituisca pregiudizio per la validità estetica e dell'insieme architettonico.

È consentita la possibilità di realizzazione, in assenza di P.P., dei seguenti interventi sul retro del fronte strada: ampliamento su fabbricati realizzati in epoca recente (dopo il 1975), essi non dovranno attestare sulla via pubblica, non dovranno superare l'altezza massima del fabbricato oggetto di intervento, mantenere la pendenza dei tetti attuale, non venga in ogni caso superato l'indice volumetrico di 3 mc/mq. I nuovi volumi non dovranno costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Non sono consentite altre costruzioni accessorie che non siano previste nel piano attuativo. La copertura dei fabbricati deve essere a falde inclinate con manto di tegole sarde.

E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato, del cemento amianto, dei materiali sintetici e d'ogni altro materiale che non sia conforme a quelli originariamente utilizzati.

Distanze tra edifici

Per gli interventi di risanamento conservativo, le distanze non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti; per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, consentiti dalle precedenti prescrizioni, la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di mt 4,00 e la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt 8,00; è consentita la costruzione in aderenza. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Sono consentite distanze inferiori o l'apertura sul lotto del vicino, purché sia stato ottenuto l'assenso del proprietario confinante e l'accordo sia ufficialmente documentato.

Varie

Larghezze stradali, indice fondiario, rapporto di copertura, altezze massime, distanze dai confini sono determinate e definite dal piano attuativo.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B1”

Sono le zone già edificate al contorno della zona “A”, il cui indice territoriale è superiore a 1,50 mc/mq.

Sono state conservate le stesse zone previste dallo strumento urbanistico precedente, incrementate dalle superfici delle zone “A”, a ridosso della ferrovia, non inserite nella nuova zona A, la quale ha subito un lieve ridimensionamento.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni; si comprendono nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Sono inoltre consentiti degli studi di piano di risanamento (P. di R.) d’iniziativa pubblica o privata, in essi vanno applicate le stesse norme dei piani attuativi, con gli stessi indici e parametri previsti per le zone “B” con un massimo di 3 mc/mq.

Per gli edifici vincolati in zona B (come indicato in cartografia), sono consentiti solo interventi di:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro conservativo; sono valide comunque le prescrizioni indicate per gli edifici ricadenti in zona “A”.

Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi a conduzione familiare, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

Obbligo piano attuativo

Qualora s’intendano realizzare volumetrie con un indice fondiario superiore ai 3 mc/mq, con un massimo di 5 mc/mq, è necessario presentare preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia lo studio di un piano attuativo esteso all’intero isolato. Dovranno essere individuati parcheggi privati nella misura 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria con un minimo assoluto di mq 15. Questa norma non vale nel caso di ristrutturazione e similari.

Il piano dovrà essere accompagnato da una convenzione che indichi modalità, oneri e tempi e da una polizza fidejussoria che garantisca all’Amministrazione il rispetto delle clausole previste nella convenzione.

In caso di piano d’iniziativa pubblica dovrà essere allegato al piano stesso un computo dei costi, dal quale desumere la somma da applicare al richiedente la

concessione edilizia per un metro cubo edificabile per gli oneri relativi alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e per eventuali altri oneri presenti.

Parametri urbanistici

- Indice fondiario 3 mc/mq.
- Altezza massima 9,50 o pari al preesistente da misurarsi sul fronte attestante verso la pubblica via o spazio pubblico, non è consentito il superamento di 3 piani fuori terra (nella parte a monte).

- Superficie minima del lotto di nuova formazione:

per edifici in linea e a schiera	mq	80 di nuova formazione
per edifici isolati		mq 300 di nuova formazione

In presenza del piano attuativo l'indice fondiario massimo potrà essere portato a 5 mc/mq.

Distanze tra gli edifici

Negli interventi di risanamento conservativo le distanze non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti; è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per nuove costruzioni ed ampliamenti la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di mt 4,00 e la distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt 8,00; è consentita la costruzione in aderenza. Le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del c.c.

Standard urbanistici - Debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di 12 mq per abitante, di cui minimo mq 4.00 per l'istruzione, minimo mq 2.00 per aree d'interesse comune, minimo mq 5.00 per parco e per il gioco e lo sport e

minimo mq 1.00 per parcheggi pubblici. La verifica degli standard può essere effettuata includendo anche zone diverse dalle B, purché contigue.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B2”

Sono le zone già edificate al contorno della zona “B1”, il cui indice territoriale è superiore a 1,00 mc/mq.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni; si comprendono nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Sono inoltre consentiti degli studi di piano di risanamento (P. di R.) d’iniziativa pubblica o privata, in essi vanno applicate le stesse norme dei piani attuativi, con gli stessi indici e parametri previsti per le zone “B” con un massimo di 3 mc/mq.

Per gli edifici vincolati in zona B (come indicato in cartografia), sono consentiti solo interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro conservativo; sono valide comunque le prescrizioni indicate per gli edifici ricadenti in zona “A”.

Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi a conduzione familiare, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

Obbligo piano attuativo

Qualora s’intendono realizzare volumetrie con un indice fondiario superiore ai 3 mc/mq, con un massimo di 5 mc/mq, è necessario presentare preventivamente al rilascio della concessione edilizia lo studio di un piano attuativo esteso all’intero isolato. Dovranno essere individuati parcheggi privati nella misura 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria con un minimo assoluto di mq 15. Questa norma non vale nel caso di ristrutturazione e similari.

Il piano dovrà essere accompagnato da una convenzione che indichi modalità, oneri e tempi e da una polizza fidejussoria che garantisca all’Amministrazione il rispetto delle clausole previste nella convenzione. In caso di piano d’iniziativa pubblica dovrà essere allegato al piano stesso un computo dei costi, dal quale desumere la somma da applicare al richiedente la concessione edilizia per un metro cubo edificabile per gli oneri relativi alle opere d’urbanizzazione primaria e secondaria e per eventuali altri oneri presenti.

Parametri urbanistici

- Indice fondiario 3 mc/mq.
- Altezza massima 9,50 m o pari al preesistente da misurarsi sul fronte attestante verso la pubblica via o spazio pubblico, non è consentito il superamento di 3 piani fuori terra (nella parte a monte).
- Superficie minima del lotto di nuova formazione:
 - per edifici in linea e a schiera mq 80 di nuova formazione
 - per edifici isolati mq 300

In presenza del piano attuativo l'indice fondiario massimo potrà essere portato a 5 mc/mq.

Distanze tra gli edifici

Negli interventi di risanamento conservativo le distanze non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti; è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per nuove costruzioni ed ampliamenti la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di mt 4,00 e la distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt 8,00; è consentita la costruzione in aderenza. Le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del c.c.

Standard urbanistici - Debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di 12 mq per abitante di cui minimo mq 4.00 per l'istruzione, minimo mq 2.00 per aree d'interesse comune, minimo mq 5.00 per parco e per il gioco e lo sport e minimo mq 1.00 per parcheggi pubblici. La verifica degli standard può essere effettuata includendo anche zone diverse dalle B, purché contigue.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C”

Sono quelle zone già edificate in esecuzione di piani attuativi o quelle zone intense o con edificazione il cui indice territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq, e quelle totalmente inedificate.

Le zone omogenee “C” sono state parzialmente conservate così come previste dal previgente P.u.C. ma sensibilmente ridotte dal punto di vista quantitativo, in quanto è intenzione dell’amministrazione comunale puntare sul recupero del patrimonio edilizio esistente, meno oneroso per il privato, in quanto già dotato d’opere d’urbanizzazione primaria.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, restauri, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazioni; si comprendono nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Non sono ammesse costruzioni accessorie se non previste nel piano attuativo.

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 0.5 mc/mq
- Indice fondiario 1.5 mc/mq
- Indice di copertura 0,40 mq/mq
- Altezza massima 9,50 m, non oltre i 3 piani fuori terra
- Superficie minima del lotto:
 - per edifici in linea e a schiera mq 150
 - per edifici isolati mq 300
- aree per parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc, con un minimo di due posti 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 d’arretramento del confine la distanza minima è di m 4, dal lato strada m 4.

Distanza minima dagli altri fabbricati – non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 8,00.

Standard urbanistici - Debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di mq 12 per abitante.

Di tali aree un minimo del 20% si dovrà destinare a parcheggi pubblici, mentre tutte le altre aree dovranno essere destinate a parco pubblico, ad aree per il gioco e lo sport.

Richieste specifiche potranno essere formulate dall'Amministrazione Comunale per spazi da destinare a particolari attrezzature e servizi e le relative aree dovranno essere scomutate da quelle destinate a verde gioco e sport. La variante di destinazione di tali aree sarà fatta automaticamente con l'approvazione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche.

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.

Il piano può prevedere convenzionamenti per stralci funzionali, in tal caso lo stesso piano deve prevedere lo studio di massima esteso all'intero ambito e i confini dei sub ambiti convenzionabili, individuandoli planimetricamente.

Per le zone **Hg3** (ad elevata pericolosità di frana) conformemente a quanto prescritto dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), comprese all'interno delle zone C, si rimanda alla disciplina specifica contenuta all'interno delle presenti norme.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”

Sono le zone destinate ad attività produttive ed al commercio.

Interventi consentiti

Sono consentiti gli interventi per nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazioni; si comprendono nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Attività ammesse

Sono ammesse le attività industriali ed artigianali purché non nocive ed inquinanti. All'interno del lotto sono ammessi gli uffici nella quantità necessaria per soddisfare le esigenze dell'attività artigianale od industriale ed un vano appoggio per il custode della superficie massima di mq 38. Quelle nocive ed inquinanti potranno essere ammesse solo se dotate d'opportuni sistemi di pretrattamento che consentono di immettere i liquami di scarico nella rete comunale o nel depuratore con indici d'inquinamento massimo concordate con la U.S.L.

Parametri urbanistici

Indice d'utilizzazione 0,60 mq/mq (rapporto tra la superficie dei pavimenti e la superficie del lotto)

Lotto minimo - Devono essere individuati moduli di aree, il cui accorpamento consenta la formazione del lotto in relazione alle esigenze delle aziende insediande. Modulo minimo mq 300 con un lotto minimo di mq 600.

Altezza - L'altezza sarà determinata dal piano attuativo

Distanza dei confini - Le costruzioni con altezze non superiore a m 6 possono sorgere sul confine. Nel caso di arretramento, la distanza minima dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza, con un minimo assoluto di m 4.

Distanza minima tra fabbricati pari alla media dell'altezza dei fabbricati fronteggianti e con minimo assoluto di m 10.

Indice di copertura 0.60 mq/mq

Standard urbanistici - Gli standard urbanistici minimi devono essere pari al 20%. L'intera area sarà destinata a parcheggi, verde, gioco e sport. In tale area potranno essere inseriti volumi da destinare ad attività di interesse comune.

Piani attuativi - Le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo in presenza di piani attuativi, che deve essere esteso all'intero ambito continuo di zone "D". 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.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”

Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia ed all'itticoltura. In queste zone agricole sono presenti le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, frammista ad aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

Secondo le direttive per le zone agricole impartite dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994 n.228, si sono previste sottozone E₂, E₃, E₅.

- a) Sottozona E₂ aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- b) Sottozona E₃ aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivo e per scopi residenziali.
- c) Sottozona E₅ aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Nelle aree oltre la fascia di rispetto fluviale, ricadenti all'interno dell'unità cartografica 1 (versanti), come è indicato nella *Carta dei sistemi di Paesaggio*, è consentita l'edificazione a patto che venga presentata una relazione ed uno studio idrogeologico.

La Regione Sardegna, in attuazione della direttiva comunitaria 92/43 “Habitat”, ha classificato l'Altopiano di Campeda, Sito di importanza Comunitaria (S.I.C.); parte del territorio Comunale di Sindia ricade all'interno di tale area, così come chiarito nell'elaborato grafico Tav. C1 (Valori ambientali Paesaggistici), per cui, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97, che approva il regolamento di attuazione della direttiva 92/43/CEE, tutti i progetti ricadenti nell'Altopiano di Campeda necessitano di una **valutazione di incidenza**.

Tale procedura introdotta dall'art. 6 comma 3 della direttiva “Habitat” ha lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale;

si applica ove, per le stesse aree classificate secondo le vigenti norme per le risorse naturali, non sia richiesta la valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 31 della L.R. 1/99.

Interventi consentiti

Sono ammesse, in tutte le sottozone, le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati per residenze ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
- d) è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

e) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad 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 (si comprendono nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma). 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. L'ampliamento del volume

residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

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, alla trasformazione di prodotti annessi alla pastorizia e all'agricoltura, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed all'attività di recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, mentre è concesso l'adeguamento alle esigenze degli impianti connessi alle attività agricole e di trasformazione, nel rispetto di nuove norme che regolano tali attività.

In attesa di specifiche norme nazionali o regionali gli impianti di stazioni radio o simili potranno essere realizzati in zona agricola ad 1 km dal perimetro urbano, così come (1Km) la distanza tra impianti. Tali distanze dovranno essere misurate: la prima dal limite delle zone omogenee rappresentate in cartografia fino alla recinzione di protezione e delimitazione degli impianti.

Parametri urbanistici

A) Gli indici di fabbricabilità territoriali massimi sono:

- Per le residenze connesse con la conduzione del fondo 0,03 mc/mq.
- 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 ed impianti connessi alla conduzione agricola, zootecnica, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, alla lavorazione di prodotti annessi alla pastorizia e all'agricoltura
0,20 mc/mq.
- Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq.

Tali indici, in caso di diverse destinazioni d'uso compatibili in zona "E", possono essere sommati.

- 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 tenere conto anche delle volumetrie preesistenti, con identica destinazione d'uso.

B) Le distanze da osservare sono le seguenti:

- Dai confini:

- 1) E' ammessa a distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato erigendo, con un minimo assoluto di m 6.
- 2) Per allevamenti zootecnici intensivi m 50.

- Dai fabbricati - La distanza minima tra fabbricati è pari alla media dell'altezza dei medesimi fabbricati, con un minimo assoluto di m 10.

- Dalla viabilità:

- 1) Strade statali e provinciali: m 30
- 2) Strade comunali, consortili e quelle non comprese nel tipo F locali: m 10; ad eccezione della Strada Sindia-Monte S. Antonio per la quale la distanza da rispettare è di m 20.
- 3) Strade vicinali m 10
- 4) 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 residenziali, turistiche, industriali artigianali-commerciali e dalle zone dei servizi:

- 1) Stalle od in genere attività per l'allevamento dei bovini, equini, ed ovicaprini m 100
- 2) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti avicunicoli m 300
- 3) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti suinicoli m 500
- 4) Punti di ristoro m 500

Superfici minime dell'appezzamento per consentire l'edificabilità

- | | |
|---|---------|
| 1) Per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici | Ha 0,50 |
| 2) Per 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 fondo | Ha 4,00 |
| 5) Per punti di ristoro uniti con residenze ed attrezzature per la conduzione del fondo | Ha 6,00 |

6) La verifica delle superfici minime utili per l'edificazione può essere attuata conteggiando i diversi appezzamenti anche non contigui, ma della medesima proprietà o comunque disponibilità a servizio dell'azienda, purché la distanza del fondo sul quale nascono le strutture sia superiore ad 1 km dal perimetro urbano a meno che, la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il raggio di 1 km.

Dette aree non potranno essere riutilizzate ai fini edificatori, qualora utilizzate precedentemente. Le volumetrie già utilizzate dovranno essere indicate su un apposito elenco, aggiornabile dall'Ufficio Tecnico Comunale, presso il quale verranno depositati: l'estratto di mappa, i dati catastali, le superfici e gli indici utilizzati. Tale utilizzo dovrà essere trascritto contemporaneamente in conservatoria dei registri immobiliari.

Varie

- 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) Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti ed altre attività sportive e ricreative (D.L. 2266/83).
- 3) Quando non viene raggiunta l'unità fondiaria minima e l'indice fondiario previsto non consente l'edificazione, fermo restando il rispetto degli arretramenti, accertata l'esigenza del conduttore del terreno, è comunque consentita, in deroga, la realizzazione di un piccolo locale da destinare a deposito di attrezzi e simili, con un volume massimo di 75 mc su un unico piano, altezza massima ml 4,00.
- 4) Le serre non sono soggette a concessione ma solo ad autorizzazione, pertanto sono esenti da oneri di urbanizzazione.

Per le zone **Hg3** (ad elevata pericolosità di frana) conformemente a quanto prescritto dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), comprese all'interno delle zone E, si rimanda alla disciplina specifica contenuta all'interno delle presenti norme.

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.

Attività ammesse

Istruzione secondaria, sport, attività ricreative, mercantili, fiere e mostre, mattatoi, centri agro-zootecnici specializzati, depuratori, potabilizzazione, inceneritori e simili, segherie.

Parametri urbanistici

indice territoriale 0,01 mc/mq. Tale indice con lo studio di un piano attuativo potrà essere incrementato sino a 1,5 mc/mq.

indice fondiario 3 mc/mq

indice di copertura 0,35 mq/mq.

altezza massima m 10

Distanze:

- dai confini - in aderenza o con un minimo di m 5
- dai fabbricati - pari alla media dell'altezza dei fabbricati prospicienti, con un minimo assoluto di m. 10
- dalla viabilità
 - strade statali o provinciali m 30
 - strade comunali, consortili e vicinali m 10, ad eccezione della strada Sindia – Monte S. Antonio per la quale la distanza da rispettare è di m 20.

Standard urbanistici - Nel caso di interventi da parte dei privati, le aree di cessione per servizi pubblici debbono essere non inferiori al 10%. Tale cessione va incrementata in relazione della funzione specifica svolta dall'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 almeno 40 mq. di parcheggi pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. (art. 8 D.A.EE.LL. 2266/U del 20.12.1983).

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

Ambito minimo pianificabile e comparto minimo lottizzazione

Lo studio del piano attuativo deve essere esteso all'intero ambito continuo di Zona G e potrà essere possibile il convenzionamento per stralci qualora il piano medesimo ne preveda la possibilità e ne individui i confini dei comparti separatamente convenzionabili.

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.

I simboli adottati sono i seguenti:

H₁ – Aree di rispetto cimiteriale e tecnologico.

H₂ – Fascia di salvaguardia aree fluviali e stradali.

La fascia di salvaguardia lungo *Rio Mannu* è di 150 m, nel rispetto della legge *Galasso* (431/85);

H₃ – Aree di vincolo archeologico.

Per le categorie di beni e manufatti di valenza storico culturale individuati in cartografia, (Tav. C1) in seguito a censimento della *Soprintendenza per i beni Archeologici per le province di Sassari e Nuoro* sul territorio comunale, si prevede una fascia di tutela di 100 m. La stessa distanza potrà essere ridotta solo tramite la procedura prevista dall'art. 49 del P.P.R.

Interventi consentiti

Gli interventi consentiti nelle zone H sono quelli relativi ad opere pubbliche.

Parametri urbanistici

È prescritto l'indice territoriale di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi della legge 6.8.1967 n°765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Per le zone **Hg3** (ad elevata pericolosità di frana) conformemente a quanto prescritto dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), comprese all'interno delle zone H, si rimanda alla disciplina specifica contenuta all'interno delle presenti norme.

ZONE DI SERVIZI “S”

Queste zone o meglio sottozone, perché strettamente inerenti con le altre zone omogenee, 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).

aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31 delle suddette norme.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'art. 31 comma 4 delle norme di attuazione del P.A.I. della RAS per cui resta comunque sempre vietato realizzare:

- a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;
- d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione P.A.I., comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- d. la realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. E' richiesto lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle Norme di attuazione del P.A.I. per gli interventi di cui al precedente comma 3, lettere a., b., c., d.

