

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

adottato con deliberazione del consiglio comunale n° 04 del 16/03/2004  
approvato con deliberazioni di consiglio comunale: n. 33 del 25/10/2004  
adeguato ai rilievi del C.T.R.U della RAS (nota n. 4541 del 22/07/2005)  
con deliberazioni di consiglio comunale: n. 24 del 05/12/2005

PROF. ING. GIAN PAOLO. GAMBERINI

Contiene le modificazioni approvate dal Consiglio Comunale, ivi comprese quelle formulate dalla RAS-assessorato agli EE.LL. F.U. prot. 3515/AG del 6 ottobre 2004.

### **ART. 1 - Oggetto delle norme di Attuazione**

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Narcao.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti Norme si applicano quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamenti regionali o, in difetto, statali.

Per le zone di interesse naturalistico perimetrate ai sensi della L.R. 7.6.1989 n.31, le norme del P.U.C. sono integrate, per quanto riguarda le norme di salvaguardia, dalle disposizioni della L.R. 31/1989.

Anche se contrastanti con le presenti Norme di Attuazione, conservano validità, fino al completamento delle relative previsioni od alla loro modifica per effetto di variazioni dello strumento urbanistico sovraordinato, i Piani Attuativi adottati prima della adozione del P.U.C..

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto tra planimetrie in scala differente, prevalgono le previsioni della planimetria in scala più dettagliata.

### **ART. 2 - Regime Autorizzatorio ex L. 29.6.1939 n. 1497**

All'interno delle aree comunali di Narcao, sono presenti ambiti territoriali all'interno dei quali gli interventi sul territorio sono di norma assoggettati al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla L. 6 luglio 2002, Art.10 e d.lgs 22.01.2004, n. 42(Codice dei beni Culturali e del Paesaggio). Sono esclusi dall'autorizzazione gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempreché si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27.12.88, l'autorizzazione è rilasciata a condizione che la previa verifica di compatibilità paesistico ambientale abbia avuto esito favorevole. Tale verifica, in particolare, è obbligatoria per:

- opere stradali in rilievo o a mezza costa;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- i depuratori consortili, le discariche a cielo aperto.
- insediamenti turistici e per servizi generali

### **ART. 3 - Suddivisione del territorio comunale in zone**

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone e sottozone:

Zona A: Centro Storico (fraz. di Terrubia e Pesus)

Zona B: Completamento - Sottozone B1-B2-B3-B4

Zona C: Espansione - Sottozone C1-C2

Zona D: Artigianale-Industriale: sottozone D1-D2-D3

Zona E: Agricola - Sottozone:E2 - E5

Zona G: Servizi Generali - Sottozone G1-G2-G3-G4-G5

Zona H: Salvaguardia

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dal Piano Urbanistico Comunale P.U.C. mediante differenti retini grafici colorati.

Il P.U.C. precisa altresì la densità delle zone e delle sottozone indicate nelle planimetrie in scala 1/2000 (centro urbano di Narcao, centri minori di Rio Murtas, Terrubia, Terraseo, Is Aios, Is Sais, Case Proxaxius, Is Canes, Is Cherchis, Pesus, Is Meddas ), 1/10000 territorio comunale.

Ciascuna zona è evidenziata da un retino solido colorato, e per ciascuna sottozona in cui essa può essere suddivisa si è utilizzato il medesimo colore base ma con una variazione dell'intensità a seconda della densità edilizia. Fino a quando non verranno revisionate le indicazioni di densità previste dal P.U.C, nessuna densità potrà superare quella massima riportata per ciascuna zona e sottozona negli articoli che seguono.

### **ART. 4 - Comparti, densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree**

1. Nella redazione dei piani attuativi di esecuzione del Piano Urbanistico Comunale di cui all'Art. 21 della L.R. 45/89 modificata ed integrata ai sensi dell'Art. 8 della L.R. 23/93 :

- a) Piano di Particolareggiato (P.P.)
- b) Piano di Lottizzazione convenzionato (P.L.C.)
- c) Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.)
- d) Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
- e) Concessione Edilizia (C.E.)
- f) Autorizzazione Edilizia (A.E.)

devono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

2. Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima espressa in metri quadri per abitanti per le zone A/B/C ed in percentuale di territorio per le altre zone.

3. Per le zone "D", destinate ad insediamenti Industriali ed Artigianali, nonché nelle zone classificate G, Servizi Generali, dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi varie), in ragione percentuale dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. I rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel D.A. n. 2266/U/1983 o successive modificazioni ed integrazioni; attraverso la loro individuazione particolareggiata i rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nello stesso decreto, attraverso la loro individuazione particolareggiata.

4. Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, dovranno essere evidenziati, attraverso apposita documentazione da allegare agli elaborati dei piani stessi:

- a) le cubature esistenti (residenziali e non residenziali);
- b) le attrezzature, le infrastrutture, le strutture e gli spazi pubblici esistenti anche al contorno, nella loro reale posizione e dimensione;
- c) gli elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati (tipologie edilizie ed urbane);
- d) i complessi edilizi da mantenere e ristrutturare;
- e) le aree di particolare pregio ambientale e naturalistico;
- f) la consistenza del territorio e dei suoli con la indicazione delle colture in atto e delle specie arboree esistenti.

5. Per le zone residenziali, nella ripartizione fra le varie destinazioni pubbliche, devono essere rispettate le quantità minime per standards urbanistici indicate nel D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, fermo rimanendo il raggiungimento di una dotazione di 28 mq per abitante per le zone A, B, C attribuendo a ciascun abitante una volumetria di riferimento di 240 mc/ab. Gli indici relativi alle varie destinazioni saranno maggiorati, ove occorra, per il rispetto di eventuali norme particolari relative ai vari servizi. Gli indici stessi, fermo rimanendo il rispetto del valore globale, potranno essere modificati in sede di pianificazione particolareggiata in relazione all'eventuale esigenza di raggiungere dimensioni ottimali per complessi relativi ai vari tipi di servizi, purché, al di fuori degli areali di piano particolareggiato, o altro strumento attuativo, sia prevista la compensazione e questa sia adeguatamente documentata.

6. Per le nuove zone residenziali C, generalmente raggruppate in comparti anche inferiori a mq. 10.000, la volumetria realizzabile è determinata attraverso l'indice territoriale (It) espresso in metri cubi per metro quadro di superficie territoriale, diversificato per zona e/o sottozona.

Per le zone indicate nelle tavole di piano, la volumetria massima realizzabile in base all'indice territoriale è determinata secondo quanto indicato negli articoli relativi alle varie zone e sottozone.

La dotazione volumetrica per ogni abitante è così fissata

Ds: Dotazione volumetrica (mc/Ab) per abitante per zona omogenea

Zona	A	B	C
Dotazione	240	240	150
Uso abitativo.	200	200	105
Servizi connessi	20	20	30
Servizi pubblici	20	20	15

7. La progettazione urbanistica dei comparti delimitati da apposito perimetro tratteggiato deve avere carattere unitario e deve rispettare, se previste, la distribuzione delle aree per le diverse destinazioni pubbliche. Le delimitazioni di aree destinate alla edificazione, al verde, ai servizi, ecc. nonché i tracciati viari, risultanti dalle planimetrie del P.U.C. nell'ambito di ciascun comparto hanno pertanto valore indicativo, se non diversamente normato, e sono riportate, essenzialmente, per ottenere una configurazione visiva dei futuri insediamenti e per dare un indirizzo alla previsioni di piano attuativo.

Qualora alla realizzazione del singolo comparto si debba provvedere mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata prevista dall'Art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ed interessante solo parte del comparto, è consentito - fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria - procedere al convenzionamento della sola parte interessata purché essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comparto.

Nel caso in cui il comparto oggetto della lottizzazione convenzionata sia compromesso da costruzioni preesistenti in misura tale che ne risulti pregiudicata la possibilità di un piano e di un convenzionamento estesi all'intero comparto, si procede come segue:

a) redazione da parte dei proprietari delle aree inedificate di un piano di lottizzazione esteso alla totalità del comparto, nel quale siano riportate:

- costruzioni già realizzate, con o senza titolo, ed i relativi lotti di pertinenza;
- gli spazi pubblici commisurati al numero degli abitanti già insediati e gli eventuali insediamenti di carattere produttivo o commerciale esistenti, indipendentemente dalla legittimità delle relative costruzioni, e quelli da insediare nell'intero comparto;
- gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici debbono rispettare la quantità minima prevista negli articoli relativi a ciascuna zona o sottozona. Ai fini del raggiungimento di detta quantità minima va tenuto conto degli spazi pubblici già eventualmente realizzati;
- per la determinazione dei lotti di terreno di pertinenza delle costruzioni abusive trovano applicazione le disposizioni già in vigore in materia di sanatoria delle costruzioni abusive;
- l'inclusione nel progetto di lottizzazione delle costruzioni realizzate senza titolo non costituisce di per se legittimazione delle costruzioni stesse. alla sanatoria delle quali potrà pervenirsi attraverso l'applicazione delle norme vigenti;

b) fermo restando tutte le altre limitazioni previste dalle norme per i singoli comparti, la cubatura realizzabile nella parte inedificata del comparto è determinata attraverso l'applicazione alla stessa dell'indice territoriale previsto dal piano;

c) la convenzione ex Art. 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, potrà prevedere la cessione gratuita al comune degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione, ferma restando, ovviamente, l'osservanza delle disposizioni di cui all'Art. 35, settimo comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

#### **ART. 5 - Indici e parametri**

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

1. St = SUPERFICIE TERRITORIALE: espressa in mq.

È la superficie di un'area con destinazione omogenea di zona, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di strumento urbanistico attuativo, comprendente la superficie fondiaria, la superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e quella destinata ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria.

2. Sf = SUPERFICIE FONDIARIA: espressa in mq.

È la porzione di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi da realizzarsi sia direttamente che previo strumento urbanistico attuativo, computata al netto delle aree destinate alla viabilità e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

2.1.Sap= SUPERFICIE DELLE AREE PUBBLICHE: espressa in mq.

La superficie delle aree pubbliche è quella che misura le aree destinate a servizi pubblici (S1,S2), verde (S3), parcheggi pubblici (S4), che rappresentano gli standards pubblici, (Ssp), nonché le superfici delle aree destinate alla viabilità, viabilità pedonale.

3. Sc = SUPERFICIE COPERTA: espressa in mq.

È la parte di superficie fondiaria comunque ed a qualunque quota racchiusa dalla costruzione. La misurazione deve essere effettuata nella proiezione della parte esterna delle strutture perimetrali della costruzione, con esclusione dei soli balconi.

4.  $S_u$  = SUPERFICIE UTILE: espressa in mq.

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al netto delle superfici occupate dagli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale e cavedi ecc.)

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della superficie coperta  $S_c$ , e se esterni alla stessa  $S_c$ ), le logge rientranti, i balconi, i servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, cabina elettrica), cantine, soffitte con altezza minima inferiore a metri 1.50, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso.

5.  $I_c$  = INDICE DI COPERTURA ( $S_c/S_f$ ): espresso in mq./mq.

Indica la percentuale della superficie fondiaria che può essere coperta da edifici o sue parti.

6.  $U_t$  = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: espresso in mq./mq.

Indica la superficie utile ( $S_u$ ) costruibile in ogni metro quadro di superficie territoriale ( $S_t$ )

7.  $U_f$  = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: espresso in mq./mq.

Indica la superficie utile ( $S_u$ ) costruibile in ogni metro quadro di superficie fondiaria ( $S_f$ )

8.  $V$  = VOLUME: espresso in mc.

È la somma dei prodotti della superficie coperta dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano a piano dei vari intradossi.

Il computo dei volumi ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità va effettuato secondo le modalità seguenti:

Per il computo dei volumi fuori terra si assume il segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

b) il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

Per il computo dei volumi seminterrati non adibiti a cantina, garage, ecc. si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna o di sistemazione a monte o a valle.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a due falde o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle. Per tetti con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica e falda sfalsata nel colmo, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume qualunque sia la destinazione e qualunque sia la quota di imposta.

I piani interrati o seminterrati 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, uffici od altre attività commerciali.

L'altezza, al solo fine del computo del volume, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

Le verande ed i porticati creano volume quando sono racchiusi per tre lati.

9.  $H_{max}$  = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO: espressa in ml.

È la differenza fra la quota del piano del marciapiede a filo di fabbricato o del terreno (adiacente al filo stesso) definitivamente sistemato e la più alta delle due quote seguenti:

- punto più alto della linea di gronda o cornicione;

- intersezione all'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o soffitta o mansarda con il muro perimetrale.

Nel caso di fabbricato che prospetti su strada in pendenza si assume per la misurazione dell'altezza ( $H$ ) il punto medio della facciata.

9.1.  $H_{min}$  = ALTEZZA MINIMA DEL FABBRICATO: espressa in ml.

E' la altezza minima che deve riscontrarsi fra la quota del piano del marciapiede a filo di fabbricato o del terreno (adiacente al filo stesso) definitivamente sistemato e la più alta delle due quote seguenti:

- punto più alto della linea di gronda o cornicione;
- intersezione all'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o soffita o mansarda con il muro perimetrale.

Nel caso di fabbricato che prospetti su strada in pendenza si assume per la misurazione dell'altezza (H) il punto medio della facciata.

9.2.  $H_i$  = ALTEZZA INTERNA: espressa in ml.

- È l'altezza del vano misurata dal pavimento all'intradosso del solaio entrambi finiti che copre il vano stesso.

- Nei vani coperti da solaio inclinato l'altezza abitabile e quella misurata nel punto medio della generatrice interna della pendenza compresa tra i muri verticali che delimitano il vano.

10.  $I_f$  = INDICE FONDIARIO: è il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade e parcheggi e le attrezzature sociali.

11.  $I_t$  = INDICE TERRITORIALE: è il rapporto in mc/mq tra il volume ammesso e l'area di intervento.

12.  $L_{min}$  = LOTTO MINIMO; superficie espressa in mq. del lotto minimo edificabile.

13. DS = DOTAZIONE MINIMA DEGLI STANDARDS URBANISTICI: è la quantità di standards urbanistici da prevedersi in caso di piano attuativo. La DS può essere espressa in percentuale della superficie territoriale di un intervento (%) ovvero in mq/ab.

Per le aree pubbliche si intende la superficie minima da destinare a servizi, verde e parcheggi pubblici per ogni ettaro di comprensorio in base agli indici stabiliti dal D.A. 2266/U/1983

Alle aree pubbliche di cui sopra vanno aggiunte tutte quelle relative alla viabilità, alle piazze, agli spazi pedonali ed agli altri spazi pubblici, la cui superficie varia a seconda delle esigenze e delle caratteristiche progettuali del comprensorio. Detratti tutti gli spazi pubblici di cui ai due commi precedenti, la superficie rimanente rappresenta quella destinata all'edificazione privata ad uso residenziale e non residenziale e al verde privato.

14.  $D_s$  = DOTAZIONE VOLUMETRICA PER ABITANTE INSEDIABILE: viene espresso in mc/ab secondo i parametri di cui all'Art. 4, comma 6.

15.  $d$  = DISTANZE: espresse in ml.

- da: dal ciglio della strada; la distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si misura sulla perpendicolare dal perimetro esterno del fabbricato alla linea di ciglio della strada; si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Qualora si intenda allineare il nuovo fabbricato con quelli esistenti ai suoi lati lungo la strada si utilizzerà l'indice "all".

- dc: dal confine del lotto di proprietà; la distanza di un fabbricato dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato, senza tener conto dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti purché non abbiano un oggetto superiore a m. 1,50
- df: dell'edificio dagli altri fabbricati (distacco); la distanza tra fabbricati si misura tra le pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o angolo inferiore a quello retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.
- dpf: delle pareti da altre pareti finestrate; si misura in modo analogo alla precedente, ma si riferisce al caso di pareti fronteggianti, delle quali almeno una sia finestrata.

16. La cubatura complessiva realizzabile, fuori terra, per ciascun comprensorio, non può superare quella risultante dal seguente prodotto:

$$V_{tot} = I_t \times S_t$$

dove  $I_t$  è l'indice territoriale espresso in mc/mq.,  $S_t$  la superficie territoriale del Comparto espresso in mq.

#### **ART. 6 - Lottizzazioni convenzionate**

Le aree oggetto di lottizzazioni convenzionate con atti già stipulati tra i privati ed il Comune in data antecedente alla adozione del presente strumento da parte del Consiglio Comunale continuano ad essere disciplinate dalle norme contenute negli atti stessi.

#### **ART. 7 - Destinazioni d'uso**

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali:

1. I piani particolareggiati di esecuzione e degli altri strumenti di attuazione del P.U.C. di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dai regolamenti vigenti.

2. I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del Piano Urbanistico Comunale, sulla base delle prescrizioni indicate, negli articoli seguenti, dovranno indicare la destinazione d'uso obbligatorie e, nei casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Le conseguenti, specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi devono risultare dai disegni di progetto, o in mancanza di questi da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione nonché delle autorizzazioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi potranno essere autorizzati dalla Amministrazione Comunale su richiesta del proprietario.

In caso di abusivo mutamento di destinazione non sanabile ai sensi delle leggi vigenti al momento dell'accertamento, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti di attuazione del P.U.C. sono fondamentalmente le seguenti:

##### **a - Destinazioni residenziali**

- a1 - Residenziale abitativa
- a2 - Residenziale collettiva (colleggi, convitti, pensionati, alberghi ecc.)
- a3 - Residenziale legata all'attività agricola o pastorale.

##### **b - Destinazioni complementari alla residenza**

- b1 - Esercizi commerciali al minuto (negozi, esercizi pubblici)- Esercizi di Vicinato (EV)
- b2 - Grandi strutture di vendita -GSV- centri commerciali -CC, medie superfici di vendita -MSV- grandi magazzini, supermercati)
- b3 - Uffici e studi privati
- b4 - Uffici pubblici di livello urbano
- b5 - Uffici pubblici di livello sovraurbano
- b6 - Banche
- b7 - Artigianato di servizio (laboratori di arte e mestieri)
- b8 - Autorimesse e depositi veicolari privati
- b9 - Autorimesse pubbliche

##### **c - Destinazioni per attrezzature civili e sociali**

- c1 - Asili
- c2 - Scuole
- c3 - Biblioteche, musei
- c4 - Attrezzature culturali e ricreative
- c5 - Teatri, cinema, oratori
- c6 - Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc)
- c7 - Attrezzature religiose
- c8 - Ambulatori privati
- c9 - Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse ed all'aperto)

##### **d - Destinazioni produttive**

- d1 - Agricole ed agroindustria
- d2 - Artigianali
- d3 - Industriali

- d4 - Commerciali (ingrosso, grandi strutture di vendita, magazzini e depositi)

**e - Destinazioni turistiche e per il tempo libero**

- e1 - Turistico ricettiva (alberghi, residenze turistiche alberghiere, pensioni)
- e2 - Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
- e3 - Turistico-ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi)
- e4 - Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
- e5 - Campeggi ed attrezzature connesse
- e6 - Agriturismo
- e7 - Punti di Ristoro
- e8 - Capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti.
- e9 - Parco Giochi acquatici

**f - Destinazioni sanitarie**

- f1 - Ambulatori pubblici e privati
- f2 - Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
- f3 - Attrezzature sanitarie pubbliche

I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare con l'esplicito inquadramento nelle classi di destinazione sopra elencate. In mancanza di esplicita previsione, l'inquadramento va operato per analogia.

In caso di destinazione produttiva occorre indicare nel progetto e nella concessione anche la specifica produzione e/o funzione che sarà realizzata nell'immobile.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso solo quando la destinazione richiesta sia conforme alle previsioni delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio devono essere richiesti allegando i seguenti documenti ed elaborati:

- Titolo di proprietà,
- Tavole delle destinazioni d'uso attuali;
- Tavole delle destinazioni d'uso di progetto;
- Tabella delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.

3. Alcune disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, con particolare riguardo per le quantità minime di spazi per parcheggi sono inserite nelle presenti norme di attuazione del P.U.C. in applicazione del D.lgs. 114/98 e D.P.C.M. 6.1.2000 e conseguente D.A. 14535 del 3.8.2001 sulla disciplina del commercio.

Nei piani attuativi dovranno essere inserite ulteriori previsioni e norme, soprattutto, se previsto dalle previsioni insediative della zona omogenea nella quale si intende insediare l'attività commerciale, per quanto riguarda i centri commerciali –CC- grandi superfici di vendita –GSV- medie strutture di vendita –MSV- ed esercizi di vicinato –EV-

4. Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi devono essere indicate le aree sulle quali è ammessa l'installazione di stazioni di servizio o di impianti di distribuzione di carburanti.

5. In tutte le zone di P.U.C., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute nei piani particolareggiati o negli strumenti attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree per parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 10 mc costruiti fuori terra con destinazione residenziale, e per ogni 7,5 mc con destinazione non residenziale riguardante uffici pubblici e privati:

5.1. Le aree per parcheggio risultanti dall'applicazione delle indicazioni sopra esposte, in sede di piano particolareggiato (o altro strumento attuativo) dovranno essere localizzate in funzione delle esigenze (quantitative ed orarie) gravitazionali dai vari tipi di insediamento.

5.2.-La dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela del settore commerciale dovrà essere conforme alla legislazione sul commercio vigente al momento del rilascio della relativa concessione o autorizzazione. Nelle presenti norme di attuazione sono previste le seguenti dotazioni conformi ai disposti di cui all'Art. 4,5, comma 1,11,12,13,14 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000. Qualora intervengano atti legislativi che ne modifichino i contenuti dovrà prevedersi un adeguamento normativo modificando il presente comma:

5.2.1-Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela

I valori di minima dotazione (standard) di parcheggi sono differenziati per:



- settore merceologico (alimentari, non alimentari), distinguendo anche il caso delle strutture di vendita miste, cioè autorizzate a commercializzare prodotti alimentari e non alimentari;
- superficie di vendita dell'esercizio commerciale;
- zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ogni combinazione settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a :

- PA = numero di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali valori di soglia sono correlati dall'assunzione che:

1 PA = 25 mq di SP.

Le "combinazioni possibili" considerate sono esclusivamente quelle coerenti con i criteri di cui all' Art.6 comma 2 del d.lgs 114/98.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" ai sensi dell'Art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998).

- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita fra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standards di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi i seguenti standards:

$PA_{struttura\_di\_vendita} \geq PA_{standard}$

$SP_{struttura\_di\_vendita} \geq SP_{standard}$ .

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standards è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Gli standards definiti sono da considerarsi addizionali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

I parcheggi destinati alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (fra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

#### □ Zone A

Alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983 sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale" individuate dai Comuni in applicazione dell'Art. 7, comma 1 del D.P.C.M. 6 ottobre del 2000.

Nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato) : per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento.

Per quanto riguarda le superfici alimentari, avremo esercizi di vicinato che non richiedono dipendenza da auto, lo standard previsto è:

$PA = SP \geq 0$ .

In relazione alle superfici non alimentari situate nelle zone pedonali o a traffico limitato abbiamo:

- esercizi di vicinato e MSV:  $PA = SP \geq 0$ .

In relazione alle superfici non alimentari situate nelle zone a bassa dipendenza da auto e nelle altre zone abbiamo:

- esercizi di vicinato:  $PA = SP \geq 0$ ,
- MSV:  $PA > 0.02 * SV$  e  $SP > 0.50 * SV$ .

#### □ Zone B

Per le zone B sono definiti due distinti blocchi di standards differenziati in funzione del "livello di dipendenza, dell'attività di acquisto, dall'auto".

Si hanno:

1. zone B ad "alta dipendenza da auto" in cui si ha un indice inferiore a 20.000 residenti a kmq
2. zone B a "media dipendenza da auto" in cui tale indice supera la soglia dei 20.000 residenti a kmq.

In relazione alle superfici alimentari situate in zone ad alta dipendenza da auto abbiamo i seguenti standards:

- ❖ esercizi di vicinato:  $PA = SP \geq 0$ ,
- ❖ MSV con  $SV \leq 250$  mq :  $PA \geq 0.05*SV$  e  $SP \geq 1.25*SV$ ,
- ❖ MSV con  $SV \geq 250$  mq e  $SV \leq 1.500$  mq :  $PA \geq 0.11*SV-15$  e  $SP \geq 2.75*SV-375$ .

In relazione alle superfici alimentari situate in zone media dipendenza da auto abbiamo i seguenti standards:

- ❖ esercizi di vicinato:  $PA = SP \geq 0$ ,
- ❖ MSV con  $SV < 250$  mq :  $PA \geq 0.04*SV$  e  $SP \geq 1.00*SV$ ,
- ❖ MSV con  $SV \geq 250$  mq e  $SV < 1.500$  mq :  $PA \geq 0.112*SV-18$  e  $SP \geq 2.80*SV-450$ .

Riguardo alle superfici non alimentari situate in zone ad alta dipendenza da auto abbiamo i seguenti standards:

- ❖ esercizi di vicinato:  $PA = SP \geq 0$ ,
- ❖ MSV:  $PA \geq 0.04*SV$  e  $SP \geq 1.00*SV$ .

In relazione alle superfici non alimentari situate in zone media dipendenza da auto abbiamo i seguenti standards:

- ❖ esercizi di vicinato:  $PA = SP \geq 0$ ,
- ❖ MSV:  $PA \geq 0.03*SV$  e  $SP \geq 0.75*SV$ .

#### □ Zone C

Nelle zone C abbiamo solo superfici commerciali, sia alimentari che non alimentari, situati in zone ad alta dipendenza da auto.

In relazione alle superfici alimentari situate in zone ad alta dipendenza da auto abbiamo i seguenti standards:

- ❖ esercizi di vicinato e MSV con  $SV < 250$  mq:  $PA \geq 0.05*SV$  e  $SP \geq 1.25*SV$ ,
- ❖ MSV con  $SV \geq 250$  mq e  $SV < 1.500$  mq :  $PA \geq 0.11*SV-15$  e  $SP \geq 2.75*SV-375$ .

Riguardo alle superfici non alimentari situate in zone ad alta dipendenza da auto abbiamo i seguenti standards:

- ❖ esercizi di vicinato e MSV:  $PA \geq 0.04*SV$  e  $SP \geq 1.00*SV$ .

#### □ Zone D e zone G

Anche nelle zone D ed G abbiamo solo superfici commerciali, sia alimentari che non alimentari, situati in zone ad alta dipendenza da auto.

In relazione alle superfici alimentari situate in zone ad alta dipendenza da auto abbiamo i seguenti standards:

- ❖ MSV e GSV:  $PA \geq 0.12*SV$  e  $SP \geq 3.00*SV$ .

Riguardo alle superfici non alimentari situate in zone ad alta dipendenza da auto abbiamo i seguenti standards:

- ❖ esercizi di vicinato, MSV e GSV:  $PA \geq 0.04*SV$  e  $SP \geq 1.00*SV$ .

Per una struttura commerciale mista si configurano due casi:

- autorizzazione commerciale specifica per SV per la vendita di alimentari e non alimentari.

In questo caso gli standards di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto,  $S=PA$ , che per l'area destinata a parcheggio,  $S=SP$ ) è dato dalla formula:

$$S = \frac{S_{ALIM} \cdot SV_{ALIM} + S_{NONALIM} \cdot SV_{NONALIM}}{SV_{TOT}}$$

dove:

$S_{ALIM}$  = standard calcolato applicando le relazioni precedentemente indicate assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare,

$S_{NONALIM}$  = standard calcolato applicando le relazioni precedentemente indicate assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare,

$SV_{ALIM}$  = superficie di vendita alimentare,

$SV_{NONALIM}$  = superficie di vendita non alimentare,

$SV_{TOT}$  = totale superficie di vendita.

Ogni modifica degli originali valori  $SV_{ALIM}$  e  $SV_{NONALIM}$  richiede la verifica, e l'eventuale adeguamento, degli standards.

□ autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari.

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula:

$$S = \frac{2 \cdot S_{ALIM} + S_{NONALIM}}{3}$$

dove:

$S_{ALIM}$  = standard calcolato applicando le relazioni precedentemente indicate assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare,

$S_{NONALIM}$  = standard calcolato applicando le relazioni precedentemente indicate assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.

Vale, cioè, la formula del caso precedente con l'assunzione di un rapporto convenzionale fra  $SV_{ALIM}$  e  $SV_{NONALIM}$  pari a 2.

#### 5.2.2.-Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, SPmov, ad essa pertinenti, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con  $SV < 2.500$  mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$SP_{mov} \geq 0.18 \cdot SV + 48$  [mq].

Al fine di evitare che il conteggio di SPmov comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SPmov deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a  $5 \times 10$  [ml].

Per esercizi con  $SV \geq 2.500$  mq, deve essere comunque  $>$  di 500 mq.

SPmov deve essere:

- ❖ contigua all'esercizio commerciale,
- ❖ adibita ad uso esclusivo per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con SV inferiore o pari 600 mq è consentito l'utilizzo (ai fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenti per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

❖ la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{standard} + 50$  [mq],

❖ il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{standard} + 2$ .

L'accesso ad SPmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per esercizi con SV > 2.500 mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" ai sensi dell'Art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998).

In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

6. In tutte le zone del P.U.C., la costruzione di nuovi edifici, deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature in misura non inferiore a una pianta per ogni 250 mc costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 10.000 mq. di superficie di comparto edificatorio.

Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e comunque, tipiche della zona (leccio, quercia, pino ecc.) dovranno avere una altezza non inferiore a m 2,00 all'atto della messa a dimora.

7. I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

8. Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dall'Art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266 e dalla normativa del Piano, salvo deroghe per gli edifici e impianti pubblici o di uso pubblico, da concedersi secondo le procedure di legge vigenti.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella volumetria autorizzabile. Tali altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:

a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, extracorse, ascensori, scale, e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio;

b) nel caso di edifici coperti a tetto questi non potranno avere una pendenza superiore al 35%.

Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui alla precedente lettera a), locali soffitti in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato; locali aventi destinazione diversa da quella di cui al comma precedente o coperti con abbaini, dovranno essere computati nella cubatura ammissibile.

L'areazione e la illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto.

9. Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, qualora fosse pianeggiante; in tali casi l'altezza è misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dall'eccedenza di cui al precedente comma, e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Il Comune interverrà per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.

10. I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti, per singole zone, dalle presenti norme e, comunque, tali da consentire in ogni caso l'osservanza dei limiti di distanza fra i fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dell'Art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266/U con le eccezioni previste dallo stesso decreto.

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona, curando che di norma su ciascuna delle due aree insista la quota di parte di cubatura realizzabile se-

condo l'indice di fabbricabilità ad essa relativa ed a condizione che la destinazione d'uso dell'intero edificio sia compatibile.

11. La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strada o piazza, sezione in senso normale a questa deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con origine dal filo stradale opposto (comprese eventuali aree di arredo stradale), alla quota del marciapiede.

Ugualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme per ciascuna zona.

La sagoma dei fabbricati, nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine a non più di m.5,00 oltre la linea di delimitazione di zona.

Qualora oltre il confine esista un fabbricato già edificato secondo le norme vigenti all'epoca e che, quindi, non rispetti il disposto di cui ai precedenti commi, l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco dell'edificio esistente; qualora necessario, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza tra fabbricati dell'Art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266/U, con le eccezioni previste dallo stesso decreto; nel caso in cui il distacco dell'edificio esistente oltre il confine risultasse superiore al minimo imposto per la zona delle presenti norme, l'origine dell'inclinata oltre il confine stesso verrà presa al limite di tale distacco minimo. Nel caso di terreno in pendio, l'inclinata di cui ai precedenti commi verrà presa alla quota media del terreno lungo la linea di confine e, in ogni caso, dovrà essere rispettata l'inclinata limite corrispondente alla quota del davanzale della parte delle stanze di abitazione realizzabili al limite del distacco minimo (massimo m 1,00 dal pavimento).

Soltanto se previsti da piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche, possono essere ammessi brevi distacchi tra corpi di fabbrica.

Nessuna misura minima di distacco viene fissata tra testate di edifici privi di vedute e di luci se della stessa proprietà.

12. In tutte le zone del P.U.C. sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente ad autorimesse, parcheggi anche pubblici e ad uso pubblico, impianti tecnici o vespai di isolamento.

Ove, invece, siano previsti nei piani attuativi, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

13. I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti bow-windows sono, comunque, vietati nelle prescritte zone di distacco verso i confini interni e nelle zone A ed E. Salvo il caso di diverse indicazioni contenute in previsioni planivolumetriche di piano particolareggiato (o altro strumento attuativo) devono essere, comunque, rispettati i limiti di distanza tra fabbricati stabiliti dell'Art.5 del D.A. 20.12.83 n.2266/U.

14. Nelle zone in cui sia consentito costruire locali accessori, questi potranno essere ubicati in aderenza con il fabbricato primario o distanziato da esso, a filo strada o negli spazi di distacco.

La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dall'edificio principale e saranno, pertanto, consentibili:

- gli impianti tecnologici, i garage nelle case di civile abitazione;
- la casa del guardiano nella zona D;
- gli impianti tecnologici, garage, in struttura leggera, anche coperti per l'esercizio di attività compensative di quelle commerciali e servizi connessi con la residenza.

Le concessioni relative alle suindicate destinazioni d'uso dovranno essere vincolate con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

15. Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la concessione edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi e di dette superfici lorde, attraverso accertamenti catastali integrati da documentazione grafica e fotografica. Nel calcolo dei volumi esistenti fuori terra saranno computati quelli legittimamente realizzati.

16. Nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.U.C. e nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n.384, e nelle leggi regionali, intese tutte ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali sono previsti contributi e agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'Art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978 n.384.

17. In tutte le zone di P.U.C., su motivato parere della Commissione Edilizia, è ammesso, per gli edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti norme tecniche, con la procedura di cui all'Art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357.

18. Nelle zone di P.U.C., definite come A, B, C, D, G, anche in assenza di piani particolareggiati e degli altri strumenti attuativi, è consentita sulle aree libere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a raso, interrati e/o in elevazione ad uso pubblico e privato.

Fermo restando quanto stabilito al paragrafo 11 nello stesso Art. delle presenti Norme Tecniche e quant'altro non specificatamente derogato, l'altezza del fabbricato in elevazione non potrà superare quella media degli edifici circostanti, preesistenti o realizzabili. La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a quella prevalente degli edifici confinanti.

Le distanze dai confini interni, ove i fabbricati non siano in aderenza, non dovranno essere inferiori a m.4,00 nelle zone omogenee A e B, e m.5,00 in tutte le altre zone omogenee, e tali da garantire una distanza minima assoluta di m.8,00 (zone A, B) ovvero m. 10,00 dalle pareti finestrate degli edifici esistenti. Nelle zone sopraindicate è altresì consentita la trasformazione interna a parcheggi e autorimesse di parti di fabbricato.

I parcheggi e le autorimesse potranno essere realizzati, ove interrati, anche al di fuori della sagoma dei fabbricati, ma entro i limiti delle aree di pertinenza dei fabbricati stessi, a condizione che siano previste idonee soluzioni di arredo, atte a non alterare la fruibilità delle aree interessate e siano salvaguardate le alberature esistenti di particolare pregio, fatte salve comunque le verifiche di sicurezza ed idrogeologiche.

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione d'uso.

Su tutte le aree libere anche se sottoposte a vincoli espropriativi potrà essere consentita fino alla loro utilizzazione in conformità alla destinazione di P.U.C. la realizzazione di parcheggi a raso, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge vigenti.

19. Eventuali opere di sistemazione del terreno dovranno essere autorizzate dalla Commissione Edilizia.

#### **ART. 8 - Usi Compatibili con i gradi di Tutela Paesistica**

Gli usi che sono effettivamente consentiti dal P.U.C. sono indicati nella normativa specifica delle singole Zone o Sottozone.

**Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "1" sono consentiti i seguenti usi:**

##### **Uso di area protetta**

**A.a** - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

**A.b** - 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 e postazioni naturalistiche;

**A.c** - 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;

**A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

- A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;  
**A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;  
**A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;  
**A.I** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:  
a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;  
b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;  
c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;  
d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge 1497/39.

**Uso ricreativo culturale**

**B.a** - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parchi per giochi acquatici.

**Uso silvo-pastorale**

**C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

**C.b** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

**C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

**Uso tecnologico**

**D.a** - opere antincendio e protezione civile;

**D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

**D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

**Uso agricolo**

**E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

**Uso pascolativo zootecnico**

**F.a** - pascolamento controllato e non;

**F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

**Uso insediativo**

**L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

**Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "2" sono consentiti i seguenti usi:**

**Uso di area protetta**

**A.a** - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

**A.b.** - 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 e postazioni naturalistiche;

**A.c** - 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;

**A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

**A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

**A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

**A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

**A.I** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
  - b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
  - c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
  - d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
- Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge 1497/39.

**Uso ricreativo culturale**

**B.a** - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici.

**Uso silvo-pastorale**

**C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

**C.b** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

**C.d** - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

**C.e** - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

**C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

**C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

**Uso tecnologico**

**D.a** - opere antincendio e protezione civile;

**D.b** - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

**D.c** - strade, ferrovie, impianti a rete;

**D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

**D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

**Uso agricolo**

**E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

**E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elitrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

**E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

**E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato dagli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residence strettamente necessari alla conduzione del fondo e dell'agriturismo.

**Uso pascolativo zootecnico**

**F.a** - pascolamento controllato e non;

**F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

**F.c** - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

**F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

**F.e** - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

**F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

**Uso estrattivo**

**G.a** - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;

**G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinanti;

**G.d** - ricerche minerarie;

**Uso turistico**



**H.a** - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;  
**H.b** - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;  
**H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;  
**H.d** - strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;  
**H.e** - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;  
**H.g** - punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.

#### **Uso produttivo e diversi**

**I.a** - acquacoltura intensiva;

**I.b** - impianti artigianali;

#### **Uso insediativo**

**L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

#### **ART. 9 - Tipi di Intervento**

I tipi di intervento sono così classificati:

a) **MANUTENZIONE ORDINARIA**: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle costruzioni esistenti in genere e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sono da annoverarsi nella manutenzione ordinaria anche le opere necessarie per la conservazione dei luoghi all'interno di aree protette o comunque vincolate da regimi di inedificabilità.

b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; sono ancora di manutenzione straordinaria quelle necessarie a rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, per la conservazione dei luoghi all'interno di aree protette o comunque vincolate da regimi di inedificabilità.

c) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio o naturale e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e dell'opera in genere, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo ;

d) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi di impianti;

e) **RICOSTRUZIONE EDILIZIA**: interventi di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione ed il risanamento del tessuto urbano; i fabbricati ricostruiti dovranno riproporre l'ubicazione, le forme, i particolari costruttivi e l'uso dei materiali degli edifici preesistenti;

f) **SOPRAELEVAZIONE**: interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;

g) **AMPLIAMENTO**: interventi non rientranti nella definizione di sopraelevazione che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari;

h) **NUOVA COSTRUZIONE**: interventi che realizzano nuove costruzioni o manufatti operanti su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione;

i) **DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE**; interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente;

j) **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

#### **ART. 10 - Strumenti di attuazione del piano**

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua con intervento diretto o, nelle zone individuate specificatamente, previa predisposizione di strumenti urbanistici di dettaglio. Sono strumenti urbanistici di dettaglio i Piani Particolareggiati, i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, i Piani per Insediamenti Produttivi, i Piani di Recupero, i Piani di Risanamento, i Piani di Lottizzazione.

2. Quando sia obbligatoria la predisposizione di un Piano di Lottizzazione esteso ad un intero comparto, tale strumento attuativo dovrà riguardare l'assetto complessivo dell'area interessata, evidenziando il collegamento e l'integrazione delle sue varie zone, con particolare riferimento alle infrastrutture viarie. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

3. La realizzazione dei piani attuativi, secondo l'indicazione di indirizzo contenuta nel Piano Urbanistico Comunale, avverrà di preferenza per iniziativa comunale da manifestarsi esplicitamente, senza escludere la possibilità di avvalersi dell'iniziativa privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione.

Gli schemi di convenzione dovranno prevedere, in rapporto alla superficie e al valore economico (densità territoriale, ubicazione, ecc) dei comparti, anche le spese di urbanizzazione secondaria, in tutto o in parte a carico dei proprietari.

Nel primo caso il Comune, formato il piano attuativo, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concessegli dall'articolo 18 della legge 17 agosto 1942, n.1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del piano a costituire entro un termine prefissato un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo urbano distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il consorzio dovrà stipulare con il comune apposita convenzione, che tiene conto della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'Art. 9 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

Nel secondo caso, mediante progetti di piano di lottizzazione convenzionata tra i proprietari delle aree da soli o riuniti in consorzio ed il Comune di Narcao.

In ambedue i casi l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) e di cedere le aree al Comune per i servizi di interesse collettivo, nonché l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, sarà pro quota a carico dei proprietari delle aree incluse nel comparto. La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo.

#### **ART. 11 - Studio di Compatibilità Ambientale**

In tutti i casi in cui è prescritta la predisposizione dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale (S.C.P.A.), i proponenti l'intervento, siano essi soggetti pubblici o privati, debbono produrre all'amministrazione comunale i seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con 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 ed al rischio idrogeologico;

c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate,

e) descrizione delle misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

## CAPO II

### Zona Territoriale Omogenea "A": Centro Storico

#### **ART. 12 - Norme Generali di Zona A**

1) La zona A comprende le aree totalmente edificate che costituiscono eredità significativa di storia locale, di impianto urbanistico, o di organizzazione territoriale e che conservano segni di una formazione remota e di proprie originali funzioni abitative e sociali.

2) Gli interventi nella zona A si attuano di norma attraverso la preventiva stesura di un Piano Particolareggiato esteso all'intera zona omogenea. Il Piano Particolareggiato dovrà essere integrato da norme sul colore dei fabbricati, sugli elementi di arredo urbano complete di norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono equiparati alle zone A ex D.A. n.2266/U del 20 dic 1983 le aree o gli immobili o complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale, ed evidenziate in cartografia con una colorazione rossa. In essi potranno effettuarsi interventi di cui all'art. 9, lettere a), b), c).

3) Il Piano Particolareggiato dovrà contenere gli elementi progettuali, socio-economici, e costi per l'esecuzione di un Programma Integrato del Centro Storico, Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio ai sensi della L.R. n° 29 del 13 ottobre 1998.

4) Gli interventi di recupero primario delle singole unità abitative degli edifici privati potranno eseguirsi conformemente ai dispositivi dei Piani Attuativi redatti dalla Amministrazione Comunale

5) Il Piano Particolareggiato ha come obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi,
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di ambiti urbani e di insediamenti storici-ambientali della vita agricola nel territorio di Narcao,
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria,
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

6) Il Piano Particolareggiato si attua per Unità di Intervento che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Ove possibile può individuarsi come Unità di Intervento la singola unità edilizia.

#### **ART. 13 - Elaborati specifici**

1) Al fine di semplificare l'attuazione ed il reperimento di finanziamenti pubblici o facilitare quelli privati, il Piano Particolareggiato dovrà contenere, oltre gli elaborati menzionati nel Regolamento Edilizio per questo tipo di strumento attuativo:

a) l'Abaco delle Tipologie quale derivato del "catalogo" delle unità edilizie tradizionali. L'abaco delle tipologie costituisce schema di riferimento per la valutazione e la progettazione degli interventi edilizi previsti nel piano.

Esso costituisce altresì criterio di giudizio per l'amministrazione comunale e per la commissione edilizia e potrà essere continuamente aggiornato dall'ufficio tecnico, anche su motivata proposta di singoli professionisti, su parere vincolante della commissione edilizia.

b) planimetria catastale storica,

c) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali;

d) relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione degli organismi edilizi, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;

e) rilievo dello stato di fatto, con rappresentazione dei corpi di fabbrica, in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica;

f) rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:200 dei prospetti principali, delle sezioni caratteristiche dalle quali si evidenzino le altezze, forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.).

#### **ART. 14 - Prescrizioni speciali**

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita dal Piano Particolareggiato, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a- per i nuovi corpi di fabbrica, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri corpi di fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto.

b- le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi.

c- le altezze dei corpi di fabbrica aggiunti non potranno modificare le altezze degli edifici preesistenti in aderenza o contigui.

d- le coperture saranno di regola a tetto e dovranno rispettare la tipologia dell'isolato al quale appartengono.

e- le recinzioni dovranno conservare le caratteristiche tipologiche di quelle preesistenti, escluse quelle di recente fattura.

f- tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o la pietra locale a vista, con esclusione di rivestimenti di altra natura.

g- le coperture a tetto dovranno eseguirsi con manto di coppi sardi in laterizio, su falde con pendenza uguale a quella esistente nei fabbricati contigui. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse superiori ai 30 cm;

h- gli infissi dovranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto per l'alluminio non verniciato;

i- è consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purché il loro aggetto non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm per parte l'infisso corrispondente. Tutto ciò, purché non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente.

l- E' obbligatorio, in caso di ristrutturazione urbanistica, l'allineamento preliminare del corpo di fabbrica sul filo-strada.

#### **ART.15 - Norme speciali di zona A**

1. Le demolizioni e ricostruzioni di singoli fabbricati potranno avvenire nel rispetto delle altezze esistenti, al contorno e con la conservazione degli spazi interni sistemati a giardini.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e2, f1

4. In presenza di Piano Attuativo, sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, f, g, i, k

5. In assenza di Piano Attuativo, sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, k

6. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5 )

\*If = esistente.

\*Hmax = esistente; negli ampliamenti previsti dal P.P: 7,00 m.

\*Ic = % esistente

\*da = esistente

\*dc = esistente

\*df = esistente

\*dpf= esistente.

### CAPO III

#### Zona Territoriale Omogenea "B" di Completamento

##### **ART. 16 - Norme Generali di Zona B**

1. La zona di Completamento "B" comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'Art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

2. Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o da strumento urbanistico attuativo.

3. Nelle aree inedificate nelle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui ai successivi articoli secondo le destinazioni d'uso previste.

4. Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, cedere a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile dovrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale senza che ciò comporti variante al P.U.C..

5. Nelle zone B sono previsti cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, purché compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona.

Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni.

6. Nella zona B, il P.U.C. può attuarsi anche per strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna zona o sottozona.

7. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.

8. Nella zona B, per i nuovi edifici è prescritta una altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed un distacco dal filo stradale e dai confini interni non inferiore a quello prevalente corrispondente degli stessi edifici confinanti; in ogni caso i distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 4,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 8,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Nei lotti inedificati aventi un fronte stradale inferiore a m. 16,00, qualora su almeno uno dei due confini laterali esista una costruzione sul confine comune, è consentita la costruzione in aderenza alla costruzione esistente.

9. Le recinzioni tra privati, nelle zone di completamento residenziale non potranno superare l'altezza di m. 2,20 e potranno essere realizzate interamente in muratura. Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per forma che per aspetto. Le recinzioni prospicienti strade e spazi di uso pubblico, non potranno superare l'altezza di m. 2,00. Dovranno essere realizzate con la parte bassa in muratura di altezza massima di m. 1,00 e la parte alta a giorno di altezza non superiore a m. 1,00. Le nuove recinzioni fronteggianti strade e piazze pubbliche dovranno essere eseguite in arretramento sul confine stradale di almeno m. 1,20. L'Amministrazione, in caso di recinzioni di lotti fronteggianti strade ed aree pubbliche, confinanti con altri lotti con recinzioni esistenti, potrà concedere l'allineamento con queste ultime anche se questo comporti una distanza dal confine stradale inferiore a m. 1,20.

10. All'interno delle zone B sono individuati ambiti urbani definiti meritevoli di essere conservati per gli elementi esterni, come facciate, proporzioni delle aperture e dei volumi e cromatismi. Per questi ambiti l'organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni sono condizionate al rispetto delle facciate.

11. La zona di Completamento è suddivisa in quattro sottozone

B1: COMPLETAMENTO SATURO

B2: COMPLETAMENTO INTENSIVO

B3: COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO

B4: COMPLETAMENTO ESTENSIVO

12. All'interno delle zone B sono stati individuati, inoltre, areali che si intendono conservare nella loro destinazione prevalente di aree verdi (*verde privato*) inedificabili connesso alla residenza dalla quale dipende e vi si accede. L'ambito urbano così definito risulta così caratterizzato dalla presenza di aree verdi sistemate a giardino, orto, con limitate volumetrie che si intendono preservare nell'equilibrio in cui esse si trovano.

a). Nei "verde privato" come sopra definito, deve essere conservata di norma la attuale consistenza edilizia. Nelle aree di verde privato è ammessa la costruzione di locali per autorimessa (1mq/10 mc. della unità abitativa principale al quale è asservita) a servizio dell'unità residenziale asservita.

b). Le destinazioni d'uso esistenti dalla data di approvazione delle presenti norme di attuazione possono essere conservate anche se difformi da quelle previste all'Art.4.

c). Sono ammesse opere di giardinaggio per il mantenimento e l'integrazione vegetale dei giardini, opere di manutenzione degli elementi architettonici e d'arredo esterno, come percorsi, selciati, pozzi.

d). Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1 (esistente), d1 (esistente).

d). Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c.

#### **ART. 17 - Norme speciali di sottozona B1: Completamento Saturo**

1. La sottozona B1 delimita ambiti urbani caratterizzati da complessi edilizi definiti nei rapporti fra le masse, nella posizione e sagoma degli edifici singoli esistenti che li compongono, con tipologia prevalente a corte o continua.

2. Le demolizioni e ricostruzioni di singoli fabbricati potranno avvenire nel rispetto della tipologia esistente al contorno e con la conservazione degli spazi interni sistemati a giardini, ma nei limiti previsti da questo stesso articolo

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e2, f1

4. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

5. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*If = 2,00 mc/mq.

\*Hmax = non superiore a quella massima presente nell'isolato e comunque non maggiore di 9,50 m.

\*Ic = 50% esistente

\*da = all

\*dc = 4,00 m.

\*df = 8,00 m.

\*dpf = 8,00 m.

#### **ART. 18 - Norme Particolari di Sottozona B2 di Completamento intensivo.**

1. La sottozona B2 comprende aree di completamento, caratterizzate da un insediamento intensivo ad uso esclusivamente residenziale con tessuto volumetrico quasi completamente definito nelle masse con prevalente tipologia isolata, ma con una percentuale di lotti inedificati inferiore al 15 % della superficie fondiaria complessiva.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e1, e2, e4, f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*If = 1,50 mc/mq.

\*Hmax = 7,00 m.

\*Ic = 50%

\*da = all

\*dc = 4,00 m.

\*df = 8,00 m.

\*dpf = 8,00 m.

#### **ART. 19 - Norme speciali di sottozona B3 di Completamento semintensivo**

1. La sottozona B3 comprende aree di completamento dove l'insediamento urbano risulta caratterizzato da un insediamento estensivo, ad uso esclusivamente residenziale con tipologia isolata.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, c9, f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*If = 1,25 mc/mq.

\*Hmax = 7,00 m.

\*Ic = 50%

\*da = all

\*dc = 4,00 m.

\*df = 8,00 m.

\*dpf = 8,00 m.

#### **ART. 20 - Norme Speciali di sottozona B4 di Completamento estensivo**

1. La sottozona B4 comprende aree di completamento dove l'insediamento urbano al contorno risulta rado e incompleto nella sua definizione urbanistica, dotato di opere di urbanizzazione primaria e rapporto volumetrico di cui all'Art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.9):

a1,,b1,b3,b4,b5,b6,b7,b8,b9,c1,c2,c3,c4 ,c7,c8,e2,f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.7):

a, b, c, d, e, f, g, i, h, k

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*If = 1,00 mc/mq.

\*Hmax = 7,00 m.

\*Ic = 40%

\*da = all/ 5.00 m.

\*dc = 4,00 m.

\*df = 8,00 m.

\*dpf = 8,00 m.

\*DS = 31%

## CAPO IV

### LA ZONA C DI ESPANSIONE

#### **ART. 21 - Generalità**

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge il rapporto volumetrico di cui all'Art.3 del D.A. 2266/U del 1983.

2. La zona C, delimita prevalentemente aree semicentrali o periferiche già utilizzate per attività agricole, depositi, magazzini, ecc. destinate alla realizzazione di residenze, spazi liberi, verde e servizi pubblici in relazione ai fabbisogni propri e delle zone limitrofe.

3. Nella zona C gli interventi sono condizionati alla approvazione di piani attuativi (Piano di Lottizzazione e Piano per l'Edilizia Economica Popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente di superficie non inferiore a mq. 10.000, i quali dovranno, in particolare, prescrivere destinazioni d'uso intese ad introdurre servizi e attrezzature necessarie per la riqualificazione urbanistica dei settori urbani interessati, secondo gli indici e parametri previsti per ciascuna sottozona, prevedere le connessioni con le infrastrutture al contorno, dimensionando le prime e verificando le seconde per i nuovi carichi di utilizzo.

4. Nella zona C, fino all'approvazione del piano particolareggiato o altro strumento attuativo sono consentiti gli interventi di cui all'Art.7 par.19) e all'Art. 4 par.6), e l'indice territoriale è di 0,001 mc/mq.

5. Anche prima dell'approvazione dei nuovi piani attuativi nella zona C sono consentiti interventi pubblici relativi alla sistemazione della rete viaria, di parcheggi, del sistema di trasporto pubblico.

6. La zona "C" è suddivisa nelle sottozone:

C1: ESPANSIONE CONVENZIONATA EX PDF

C2: NUOVA ESPANSIONE

la cui attuazione, in attesa di apposito provvedimento comunale, avverrà secondo le norme che seguono, integrate dalle disposizioni di legge nazionali, regionali e convenzioni vigenti alla data di approvazione regionale delle norme stesse.

7. La formazione dei quartieri e dei nuclei costituenti nuovi insediamenti e inclusi in un comparto deve avere carattere unitario e deve tener conto delle densità territoriali indicate nelle specifiche delle singole sottozone.

8. Le previsioni dei piani attuativi, ed in particolare, delle lottizzazioni convenzionate debbono essere estese alla totalità dei singoli comparti stabiliti nelle planimetrie del piano; eccezionalmente le convenzioni possono riguardare soltanto parte di detti comparti a condizione che si tratti di complessi organici ed inquadrati in uno studio generale planivolumetrico esteso all'intero comparto.

9. La tipologia edilizia da adottarsi dovrà essere del tipo isolata e/o binata.

Nei nuovi interventi di edilizia economica popolare potrà prevedersi la tipologia a schiera con fronte di lunghezza inferiore a 30 mt.

10. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici dovranno essere a parete piena per una altezza di m1,00 dalla quota di sistemazione dello spazio pubblico, la parte superiore dovrà essere ad aria passante per una altezza complessiva massima di m.2,00. Lungo i confini con altre proprietà fondiarie la recinzione, non potrà superare l'altezza massima di m. 2,00 e potrà essere cieca per tutta l'altezza.

#### **ART. 22 - Sottozona C1 Espansione Convenzionata Ex Pdf**

1. Tale sottozona riguarda nuovi insediamenti in aree dotati di piano di lottizzazione approvato alla data di approvazione delle presenti NTA, e pertanto progettati secondo le norme del Pdf.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4 , c5, c7, c8, e2, e4, f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART. 9):

a, b, c, d, e, f, g, h, k.

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*It ≤ 1 mc/mq secondo quanto stabilito dallo strumento attuativo approvato.

\*Hmax = 7,50 m.



- \*Hmin = 3,80 m. (in presenza di piano interrato o seminterrato)
- \*Ic = 33%
- \*da = 4,00 m.
- \*dc = 4,00 m.
- \*df = 8,00 m.
- \*dpf = 8,00 m.
- \*DS = 28,00 mq/ab
- \*Ds = 150 mc/ab
- \*Lmin = 400 mq.

#### **ART. 23 - Sottozona C2: Nuova Espansione**

1. La sottozona C2 individua comparti di nuova espansione residenziale non ancora interessata da alcun atto di progettazione urbanistica.

2. In tale sottozona dovrà individuarsi, con apposito atto consiliare, l'area destinata all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge n.167/1962 e della Legge n.865/1971, il dimensionamento potrà effettuarsi ai sensi dell'Art.40 della Legge Regionale 45/89.

L'attuazione dovrà avvenire mediante Piano per l'Edilizia Economica Popolare, quale strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'Art.21 della Legge Regionale 45/89 e dell'Art. 10 comma 1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Nella sottozona C2, agli effetti della determinazione della cubatura costruibile, deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti, che se legittimamente costruite, conservano i diritti acquisiti.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b9, c1, c2, c3, c4 , c5, c7, c8, e2, f1.

5. Sono ammessi i seguenti interventi (ART. 9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

6. Sono definiti i seguenti parametri minimi inderogabili d'edificabilità (ART.5)

\*It = 1,00 mc/mq.

\*Hmax = 7,50 m.

\*Hmin = 3,20 m. (in presenza di piano interrato o seminterrato)

\*Ic = 40 %

\*da = 5,00 m.

\*dc = 5,00 m.

\*df = 10,00 m.

\*dpf = 10,00 m.

\*DS = 28,00 mq/ab

\*Ds = 150 mc/ab

\*Lmin = 400 mq.

Gli interventi ricadenti nella sottozona C2 sono soggetti alle prescrizioni del PAI (piano di assetto idrogeologico)

## CAPO V

### LA ZONA OMOGENEA D: ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

#### **Art. 24 - Generalità**

1. Sono le parti del territorio riservate all'insediamento di industrie di produzione, preparazione, lavorazione, con impiego di materie prime, per l'industria in genere compresa quella estrattiva, per l'artigianato, insediamenti commerciali ed espositivi, depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali inerenti, l'attività industriale e comunque qualunque altra attività prevista nel piano attuativo.

2. Sulle aree D sono vietate le industrie di 1<sup>a</sup> classe "A": "Sostanze chimiche" di cui al D.M.5 settembre 1994.

Per attivare quelle di 1<sup>a</sup> classe "B": "Prodotti e Materiali" è necessario che esse siano specificate nella delibera di approvazione del piano attuativo o con deliberazione autonoma.

3. In tale zona, qualsiasi costruzione è subordinata all'adozione di piani attuativi (P.I.P., P.L.), nei quali dovrà essere indicata la parte di territorio destinata a ciascun tipo di industrie, ai depositi, ai magazzini ed alle attrezzature di servizi generali inerenti. Sulle aree predette sono vietate le residenze fatta eccezione per l'abitazione del personale di custodia.

4. Gli edifici industriali possono sorgere su lotti di pertinenza di ciascuna attività, aventi una superficie non inferiore a mq 1.000 e comunque secondo quanto previsto dal piano attuativo.

Le altezze massime, se previste dalle presenti norme, non possono essere superiori a quelle indicate per ciascuna sottozona. Fanno eccezione a detti limiti di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piano di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

5. Nelle aree di distacco, anche fronte strada, possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà.

6. Le recinzioni debbono risultare distaccate dalle strade in ragione di m. 5 dal filo stradale, salvo che non sia diversamente stabilito in sede di piano attuativo.

In corrispondenza dell'ingresso carraio, le recinzioni debbono essere arretrate per una profondità non inferiore all'ampiezza dell'ingresso stesso.

7. La zona "D" è suddivisa nelle sottozone

- D1 Industriale Mineraria
- D2 Industriale Artigianale delle Piccole e Medie Industrie
- D3 Industriale

la cui attuazione avverrà secondo le norme che seguono.

8. Per ciascun comparto che costituisce ogni sottozona deve predisporre uno studio di massima unitario che dovrà definire, oltre che la rete viaria e la zonizzazione, tutti gli indici di utilizzazione e le attività ammesse. La viabilità e l'area a verde pubblico definita eventualmente dal P.U.C. all'interno dei comparti deve essere considerata cogente nella definizione del piano complessivo.

9. Data l'ubicazione e l'estensione dei comparti, la zonizzazione sarà articolata oltre che in destinazioni artigianali-industriali con relative tipologie, in zone di rispetto, in aree per servizi e attrezzature, ecc.

#### **Art. 25 - Sottozona D1: Industriale-Mineraria**

1. La sottozona individua il sito minerario attivo di Mont'Ega, sulla strada che conduce dal centro urbano di Narcao a quello di Terraseo ove esiste una certa attività estrattiva di minerali di piombo.

2. I limiti di sottozona sono indicativi e riferiti alle attività di soprassuolo.

3. Quando le attività estrattive cesseranno, la sottozona D1 deve ritenersi trasformata in sottozona G4 mediante variante al PUC.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (Art.7):

a1 (limitata), b3, b8, d3.

5. Le attività edilizie nella sottozona D1 si attuano mediante autorizzazione, DIA, concessione edilizia, volte al solo recupero delle strutture esistenti.

6. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

7. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*da = 10,00 m.

\*dc = 6,00 m.

\*df = 12,00 m.

#### **Art. 26 - Sottozona D2: Industriale - Artigianale per le Piccole e Medie Industrie (Imprese)**

1. La sottozona individua ambiti destinati all'esercizio di piccole e medie industrie di trasformazione e servizi, nonché di tutte le attività artigianali nuove ed in trasferimento dai centri abitati.

2. In generale sono ammesse le "Attività Industriali" del D.M. 5 settembre 1994, 1<sup>a</sup> classe lettera C fatta esclusione quelle di cui ai punti 1) 2) 3) 4) 7) 8) 13) 14) 15) 19) 21) e di 2<sup>a</sup> classe, lettera "C" quelle ai punti 1) 2) 8).

3. Nella sottozona D2 è consentita la realizzazione di un deposito temporaneo di autoveicoli in demolizione, per una durata che sarà, di volta in volta, stabilita dall'Amministrazione, insieme alle condizioni per il ripristino. Per questo tipo di attività è fatto obbligo la messa a dimora di alberi di alto fusto intorno ai confini.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (Art.7):

a1 (limitata), b2, b5, b7, b8, b9, c4, d1, d2, d3, d4, e8.

5. La sottozona D1 si attua esclusivamente mediante Piano di Lottizzazione Industriale Privato o mediante un Piano di Insediamenti Produttivi ai sensi dell'Art. 27 della L.865/71.

6. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k.

7. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*Hmax = 9,00 m.

\*Ic = 40%

\*da = 10,00 m.

\*dc = 6,00 m.

\*df = 12,00 m.

\*Lmin = 1000 mq.

8. E' consentita l'edificazione in aderenza per piccole attività che non necessitano della circuitazione di mezzi pesanti.

9. E' obbligatoria la cessione gratuita di aree per servizi pubblici nella misura non inferiore al 10% della superficie territoriale, e comunque deve prevedersi un'area accorpata per servizi non inferiore al 50% di quella prevista oltre l'incidenza delle aree standard per verde pubblico indicate eventualmente nella tavola di progetto come dotazione cogente.

#### **Art. 27- Sottozona D3 - Industriale**

1. La sottozona D3 individua una parte del territorio dove si esercita attività industriali per la produzione di inerti e calcestruzzi, che sono da ritenersi incompatibili con la residenza e con le attività industriali artigianali che si individuano nella sottozona D2.

2. La attività esistenti e ricadenti nella sottozona conservano i diritti acquisiti. Qualunque ulteriore richiesta di ampliamento o di intervento edilizio in genere che eccede la manutenzione ordinaria e straordinaria è da ritenersi non ammissibile.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (Art.7): b8, d3, .

5. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9): a, b, c, i.

6. Qualunque nuovo intervento dovrà essere autorizzato dalla amministrazione comunale ed esso dovrà prevedere la stipula di un atto di sottomissione nel quale il richiedente si impegna al ripristino dei luoghi dismessi o sfruttati con opere di livellamento dei terreni ed opere di piantumazione di essenze arboree ed erbacee proprie della zona. L'attività potrà continuare salvo l'obbligo di sottoscrivere una fideiussione bancaria di importo pari alla stima del ripristino, il cui importo deve essere adeguato ogni due anni.

### CAPO VI

## ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA

### **Art. 28 - Finalità**

1) Le presenti norme, in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, ("Direttive per le zone agricole"), L. R. 23 giugno 1998 n. 18 e L.R. 12 agosto 1998 n. 27, disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune di Narcao, e perseguono le seguenti finalità:

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

### **Art. 29- Le sottozone agricole**

1) Ai fini delle presenti norme sono definite zone E agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, ai punti di ristoro (turismo rurale), alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2) Nello spazio rurale del Comune di Narcao sono presenti le seguenti zone E agricole:

E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni; la sottozona E2 è da considerarsi ambito di tutela di grado "2".

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (zone da destinarsi ad un uso agrario e zootecnico non intensivo).

3) I confini delle zone E sono quelli riportati nelle tavole della zonizzazione allegate al P.U.C..

### **Art. 30- Criteri per l'edificazione nelle zone agricole**

1) Nelle zone "E" del territorio di Narcao sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo (ivi comprese le residenze del conduttore del fondo), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali ;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
- e) impianti di interesse pubblico, quali cabine Enel, ponti radio, etc.

2) Gli indici massimi da applicabili nelle zone agricole sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma;
- come normato all'Art.32 per quelli di cui alla lettera b) del precedente comma;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,0 salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 0,50;
- per seminativi e colture erbacee: ha 5,0
- per colture arboree, da frutto, agrumi: ha 1,0
- per allevamenti: ha 1,0
- per vigneti e oliveti: ha 1,0

4) Per le residenze, la cui realizzazione deve essere motivatamente collegata alla coltivazione dei fondi, la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,0.

5) E' vietata l'edificazione:

- a) nelle aree in cui la pendenza risulta superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale,
- b) nelle aree insediative per eventi calamitosi,

- c) nelle aree di scavi minerari dismessi o di cava;
- 6) Per il rilascio della concessione edilizia ai fini edificatori è necessario dimostrare la destinazione agricolo-produttiva del fondo con la produzione dei seguenti documenti tecnico-amministrativi:
- a) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del proponente ove emerga che le opere sono funzionali alla conduzione del fondo;
  - b) Elaborati tecnici a firma di un tecnico agrario, o , per quanto riguarda gli aspetti non agronomici, di altri tecnici abilitati, nei limiti delle competenze stabilite dai rispettivi ordinamenti professionali, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
    - relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
    - elaborati di progetto contenenti corografia in scala adeguata, posizionamento dell'area di intervento rispetto ai principali vincoli, planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere, documentazione fotografica dell'area di intervento;
    - piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
    - piano agronomico-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti.
    - studio di compatibilità agro-ambientale, normato all'Art.37, nel caso in cui l'intervento riguardi:
      - fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino(> di 200 capi);
      - impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq. di superficie coperta.
      - strutture che producono un impatto ambientale rilevante nell'area territoriale in cui vengono insediate.
- 7) Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazione d'uso (Art.7): a3, c9, d1, e3, e6, e7, nonché:
- a) - le attività di allevamento di animali
  - b) - stalle sosta per il bestiame
  - c) - mercati di bestiame
  - d) - allevamento di larve ed altre esche per la pesca.

#### **Art. 31 - Indici di edificazione nelle sottozone agricole**

1) Il presente articolo definisce gli indici consentiti nelle sottozone E agricole.

2) Nelle zone E2 sono ammessi i seguenti indici edificatori:

- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera a): 0,10 mc/mq;
- per i fabbricati agrituristici e turistico rurali di cui all'Art. 30 comma 1 lettera b) come normato agli artt. 32 e 33 successivi: 0,03 mc/mq;
- per le residenze : 0,03 mc/mq;
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera c) : 0,02 mc/mq;
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera d) : 0,10 mc/mq.

Nelle zone E2, ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione a impianti terricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

Per le residenze la superficie minima di intervento è di ha 1,00. Al fine del raggiungimento di detta superficie minima è possibile utilizzare anche appezzamenti non contigui che siano comunque al servizio dell'azienda, con le seguenti modalità:

- a) Entro i 1'000 (mille) metri dal perimetro urbano nel caso in cui la maggior parte dell'azienda agricola ricada entro tale fascia;
- b) Oltre i 1'000 (mille) metri dal perimetro urbano, nel caso *contrario*.

Alle condizioni di cui sopra è consentito l'asservimento volumetrico anche tra fondi, della stessa sottozona o diversa sottozona, non contigui dell'Azienda, nel rispetto, comunque, delle seguenti prescrizioni:

- Formazione e conservazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di una apposita planimetria indicante le superfici e i rispettivi volumi utilizzati e vincolati;
  - Prescrizione ai soggetti interessati dell'obbligo, a tutela dei terzi, di trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.
- 5) Nelle zone E5 sono ammessi i seguenti indici edificatori:
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera a): 0,10 mc/mq;
  - per i fabbricati agrituristici e turistico rurali di cui all'Art. 30 comma 1 lettera b) come normato agli artt. 32 e 33 successivi;
  - per le residenze : 0,01 mc/mq;
  - per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera c) : 0,01 mc/mq;
  - per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera d) : 0,10 mc/mq
- 6) Non è ammesso trasferire volumetrie dalla sottozona E2 a sottozona E5.
- 7) Tutti i volumi di progetto vanno computati, sommando ad essi anche i volumi eventualmente già presenti nella proprietà catastale.

### **Art. 32 - Agriturismo**

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

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

3. 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.

4. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati all'agriturismo può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha 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 aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto 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.

7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, 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.

### **ART. 33 - Punto di ristoro e turismo rurale**

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2. Nelle zone E sono ammesse strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee con indice fondiario di 0,10 mc/mq.

3. 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.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'Art.10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;

b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;

c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;

b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'Art.5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;

c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

#### **Art. 34 - Restauro e ampliamento**

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, 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.

1) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere convertita secondo quanto previsto al comma 1) dell'Art.30, sempreché il terreno su cui insistono le costruzioni non abbiano subito frazionamenti catastali in data successiva all'approvazione delle presenti norme.

2) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

#### **Art. 35 - Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli**

1) I nuovi fabbricati di ricovero per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 20 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G.

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

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

4) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee "D" industriali e nelle zone "E" agricole. Non sono ammessi in zona "E" interventi che comportino un'attività di trasformazione dei prodotti agricoli con carichi inquinanti elevati.

5) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a

tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'Art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

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

#### **Art. 36- Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale**

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) "*Schema di visualizzazione*" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):

a) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;

b) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);

c) nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;

d) nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;

e) previsione delle soluzioni per la riduzione degli impatti connessi allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti dall'insediamento;

f) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

#### **Art. 37- Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi**

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:



- a) *Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.* Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;
- b) *Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.* Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).
- c) *Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.* Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);
- d) *Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.* Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)
- e) *Corpi di fabbrica nuovi,* conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

*Fabbricati ad uso residenziale:*

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

- a) altezza: con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, max. m 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata su tutti i lati del fabbricato. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 3.80.

La volumetria massima edificabile per la residenza asservita ad una unità produttiva non potrà superare i 750 mc.

- b) E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;

- c) tamponature ed isolamenti: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerte, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

- d) sistema delle coperture: nessun vincolo alla tipologia delle coperture;

- e) articolazione dei prospetti, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;

- f) materiali di finitura (interni ed esterni), selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le

pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui all'articolo 36, comma d) delle presenti N.T.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.

b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;

c) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale.

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

2. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla normativa attualmente vigente.

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

5. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

**ART. 38 - Frazionamenti e Accorpamenti**

1) I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione delle presenti norme costituiscono riferimento fondiario per l'applicazione delle stesse.

## CAPO VII

### Zona G: SERVIZI GENERALI

#### **Art. 39 - Generalità**

1. Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature, impianti, destinati ai beni culturali, sanità, sport, alle attività ricettive e ricreative, nonché per la delimitazione delle aree destinate a parchi pubblici di conservazione ambientale, parchi geominerari e parchi privati. Inoltre sono comprese le aree destinate a impianti di potabilizzazione, depurazione, inceneritori e similari.

2. Nelle zone G gli interventi sono condizionati in generale alla approvazione di piani attuativi estesi agli interi comparti senza soluzione di continuità ed attuabili anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente di superficie non inferiore a ha 1,00, i quali dovranno prescrivere destinazioni d'uso intese a introdurre servizi ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, secondo gli indici e parametri previsti per ciascuna sottozona.

3. Gli interventi, secondo l'indicazione di indirizzo contenuta nel Piano Urbanistico Comunale, avverranno di preferenza per iniziativa comunale da manifestarsi esplicitamente, senza escludere la possibilità di avvalersi dell'iniziativa privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Nel primo caso il Comune, formato il piano attuativo, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concesse dall'articolo 18 della legge 17 agosto 1942, n.1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del comparto interessato a costituire entro un termine prefissato un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare l'intervento distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il consorzio dovrà stipulare con il comune apposita convenzione, che tiene conto della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'Art.9 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

Nel secondo caso, mediante progetti di piano di lottizzazione convenzionata tra i proprietari delle aree da soli o riuniti in consorzio ed il Comune di Narcao.

In ambedue i casi l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, parchi pubblici) e di cedere le aree al Comune per i servizi di interesse collettivo, nonché l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, sarà pro quota a carico dei proprietari delle aree incluse nel comparto.

La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo.

4. Gli interventi nelle zone G sono vincolati alla dimostrazione sulla autonomia idrica e infrastrutturale in genere nonché alla accessibilità ai lotti di intervento con il vincolo di sistemazione a carico dei richiedenti l'intervento, delle strade di accesso ai terreni sede dell'iniziativa quale opere di urbanizzazione primaria da porsi nello schema di convenzione.

5. Questa zona omogenea è suddivisa nelle sottozone

G1: Servizi Generali Pubblici e Privati

G2: Servizi Ricettivi

G3: Parco Pubblico

G4: Parco Pubblico Geominerario

G5: Impianti Tecnologici Generali

#### **Art. 40 - Sottozona G1: Servizi Generali Pubblici e Privati.**

1. Le sottozone G1 sono le parti del territorio destinate alla realizzazione delle seguenti strutture siano esse di iniziativa pubblica, privata o mista,:

- edifici, attrezzature ed impianti per i beni culturali,
- edifici, attrezzature ed impianti per sanità,
- edifici, attrezzature ed impianti per sport,
- attività ricreativa: circoli privati, saloni parrocchiali, oratori, etc.

2. I singoli lotti non potranno avere superficie inferiore a mq 1.000; le aree residue, non facenti parte dei singoli lotti, detratte le aree con destinazione pubblica, dovranno essere destinate e sistemate a rete viaria, servizi pubblici e verde comuni.

3. Sono ammesse le residenze per il personale direttivo e/o di sorveglianza.

4. Nelle sottozone G1 ogni intervento è subordinato alla formazione di piani urbanistici attuativi convenzionati. Nella convenzione il Comune, qualora ritenga eccessiva o troppo onerosa la manutenzione della rete stradale e degli altri impianti pubblici realizzati, potrà lasciare in proprietà dei lottisti, eventualmente gravate da servitù di uso pubblico, le aree e le opere medesime con obbligo degli stessi e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo di partecipare al consorzio per l'uso, la manutenzione e l'esercizio delle opere, impianti e servizi pubblici e privati comuni realizzati.

5. Qualora si intenda provvedere alla realizzazione di un intervento stralcio di superficie inferiore al singolo comparto e comunque maggiore a mq. 10000, mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata previsto dalla vigente legge urbanistica, è consentito fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria procedere al convenzionamento della parte stralcio, purché essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comparto.

6. Sono ammesse le destinazioni d'uso (Art.7):

a1 (limitata), a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b9, c2, c3, c4, c5, c6, c8, c9, d4, e9, f1, f2, f3.

7. Sono ammessi i seguenti interventi (Art.9):

a, b, c, d, e, f, g, h, i, k

8. Nelle sottozone G1 gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi devono effettuarsi secondo i seguenti parametri di edificabilità (Art.5)

\*It = 1,5 mc/mq.

\*If = 2,0 mc/mq

\*Hmax = 7,50 m.

\*Ic = 40%

\*da = 5.00 m.

\*dc = 6.00 m.

\*df = 10,00 m.

\*dpf = 10,00 m.

9. Gli spazi da riservare, nel progetto di lottizzazione, ai servizi pubblici devono rispettare la quantità minima del 15% dell'intera superficie territoriale della quale almeno il 50% destinata a parcheggi da realizzarsi a cura dei lottizzanti.

10. I progetti per edifici, attrezzature ed impianti per sport, dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

a) una superficie di almeno 2/5 dell'intera estensione del terreno deve essere destinata ad attività sportiva, ludica e per attrezzature siano esse al coperto o a cielo aperto, ed un massimo di 1/5 per le attività di servizio (bar, uffici, sale congressuali, foresteria, etc.). Del restante 2/5 almeno 1/5 deve essere ceduto attrezzato all'Amministrazione Comunale come parcheggi pubblici, (gli oneri di costruzione sono a carico del lottizzante) e la parte residua dovrà essere destinata a viabilità e verde pubblico;

b) gli impianti sportivi al coperto (piscine, campi da tennis, saloni ginnici, palestre in genere, locali per attività di servizio), devono avere la superficie coperta non superiore ad 2/5 della superficie totale: la restante superficie libera (1/5) deve esser riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto;

c) per gli impianti all'aperto: le costruzioni accessorie dell'impianto quali spogliatoi, sale riunioni, bar, uffici sociali, foresteria, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, non debbono coprire un'area maggiore di 1/5 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i m 7,00 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i m 6,00 misurati dal piano di campagna alla sommità dei manufatti;

d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20 mq per la superficie occupata da una macchina; una macchina per ogni tre persone;

e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:

- impianti con gradinate per il pubblico:

- posti a sedere mq 0,40 pro-capite;

-posti in piedi mq 0,25 pro-capite;

- attività varie:

-piscine (qualora sprovviste di gradinate) mq 1,3 pro-capite per mq di specchio di acqua;

-area di gioco per pattinaggio a rotelle o su ghiaccio (qualora sprovviste di gradinate): una persona per 4 mq di terreno di gioco.

Gli interventi nelle zone G1, ubicate all'interno dei centri abitati, in zone già completamente urbanizzate, e di superficie di intervento inferiore a 1000 mq, potranno essere concessi, nel rispetto dei parametri di edificabilità di cui al punto 8, anche senza piano attuativo.

#### **Art. 41 - Sottozona G2: Servizi Ricettivi**

1. Questa sottozona è prevalentemente destinata alla costruzione di strutture a carattere turistico ricettivo, dei servizi, e turistico ricreativo siano essi connessi ad una struttura alberghiera esistente o di nuova costruzione.

Possono essere anche ammesse costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali, ricreative, rappresentative e turistiche.

2. I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

2.1. I nuovi interventi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi e devono effettuarsi secondo i seguenti parametri di edificabilità (Art.5)

\*It = 1,50 mc/mq.

\*Hmax = 7,00 m.

\*da = 5.00 m

\*dc = 8.00 m

\*df = 10,00 m.

\*dpf = 10,00 m.

2.2. Gli ampliamenti di strutture ricettive esistenti possono essere concessi previo Piano Attuativo, secondo i seguenti parametri di edificabilità (Art.5)

\*If.= 2,00 mc/mq.

\*Hmax = 7,00 m.

\*da = 5.00 m

\*dc = 8.00 m

\*df = 10,00 m.

\*dpf = 10,00 m.

#### **Art. 42 - Sottozona G3: Parco Pubblico.**

1.La sottozona G3 individua areali che si intendono conservare nella loro destinazione prevalente di aree destinate a parco, perché ritenute di rilevante valenza ambientale.

2.Sono ammesse le destinazioni d'uso (Art.7):

a3 (esistente), b7, c3, c4 (solo strutture a cielo aperto), e5, e6, e7.

3. Sono ammessi i seguenti interventi (Art.9):

a, b, c, g, h;

4. Gli interventi di completamento di strutture esistenti o di nuova costruzione possono essere eseguiti, previa approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o pubblico-privata, fino ad un indice fondiario non superiore a 0,01 mc./mq..

#### **Art. 43 - Sottozona G4: Parco Pubblico Geominerario**

1. La sottozona G4 individua areali che si intendono conservare nella loro destinazione prevalente di aree destinate a parco geominerario, perché ritenute di rilevante valenza storico-ambientale.

2. Sono ammesse opere di giardinaggio per il mantenimento e l'integrazione vegetale dei giardini, opere di manutenzione degli elementi architettonici e d'arredo esterno, come percorsi, selciati, pozzi.

3.Sono ammesse le destinazioni d'uso (Art.7):

a1 (limitatamente alla guardiania)(esistente), b1, b3, b4, b5, b7, b8, c3, c4, c5, c7, f1

4. Sono ammessi i seguenti interventi, compatibilmente con gli strumenti attuativi esistenti e leggi in materia di "archeologia industriale")(Art.9):

a, b, c, d, e, i.

**Art. 44 - Sottozona G5: Impianti Tecnologici Generali**

1. La zona individua parti del territorio destinate agli impianti di depurazione e ai cimiteri ed eventuali ampliamenti.

Le strutture e gli interventi potranno avvenire per iniziativa pubblica.

2. Sono ammessi tutti gli interventi che l'Amministrazione Comunale ritiene di dover attuare per il loro funzionamento, adeguamento, potenziamento.

## CAPO VII

### Zona H: SALVAGUARDIA

#### **Art. 45 – Generalità**

1. La zona individua le aree assoggettate a *salvaguardia fluviale* (vincolo d'inedificabilità relativo); come da Art.47 delle NdT.
2. In questa sottozona sono ricompresi gli areali posti in contiguità ai corsi d'acqua che si intendono tutelare oltre quanto disposto dalla legge 431/85 e dalla L.R. 31/89, perché ritenuti immutabili anche per le esigenze agricole, **nonché le aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale**.
3. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

#### **Art. 46 – Usi ammessi**

1. Sono ammessi gli usi compatibili con i seguenti gradi di tutela paesistica di cui all'Art.8 delle presenti NTA:
  - uso di area protetta A.a, A.b, A.c, A.d, A.f, A.g, A.h, A.i, A.l
  - uso silvo-pastorale C.a, C.b, C.f,
  - uso tecnologico D.a, D.d, D.e,
  - uso agricolo E.a.
  - uso pascolativo e zootecnico F.a, F.b.
  - uso insediativo L.a.
2. l'indice territoriale ammesso è di 0.01 mc/mq.

#### **Art. 47 – VP: Verde Privato – Generalità**

Individua aree limitrofe al perimetro urbanizzato nelle quali sono esercitate attività orticole a supporto della economia familiare. Tali aree si intendono conservare nelle condizioni caratteristiche in cui si trovano e preservarle dalla edificazione onde creare una salvaguardia dei caratteri insediativi e la costituzione di areali che concorrono alla definizione di aree verdi di riequilibrio insediativo pur rimanendo di proprietà privata.

Le zone VP - verde privato - sono equiparate alle zone H.

L'indice di fabbricabilità fondiario è di 0.001 mc/mq.

Sono consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani appoggio esistenti.

## CAPO VII

### Zona S: SERVIZI PUBBLICI PER STANDARDS

#### **Art. 48 – Generalità**

1. Le zone S individuano gli spazi pubblici destinati agli insediamenti residenziali, riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi.

a) L'indice fondiario è fissato in 0,01 mc/mq.

b) Gli interventi su detti areali potranno essere attivati dalla sola amministrazione comunale previa progettazione ai sensi della L.109/94, ed in deroga all'indice fondiario previsto.

## CAPO VIII

### VINCOLI GENERALI

#### **Art. 49 - Zone vincolate in modo generico**

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

##### 1. Vincolo Cimiteriale (VC).

Limitazioni stabilite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265, legge 17 ottobre 1957, n. 983. All'interno delle aree vincolate (**zona H**) possono svolgersi le sole attività agricole previste per la sub-zona omogenea entro il quale il vincolo ricade.

##### 2) Vincolo di Rispetto delle Falde Idriche (VRFI).

a) Nelle zone di protezione, al fine di preservare da possibili inquinamenti le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione nonché il rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere subordinati al parere del competente Ufficio Sanitario. I piani particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- il sistema di fognature dovrà essere realizzato con accorgimenti tali da garantire la assoluta durata ed impermeabilità nelle previste condizioni di esercizio ed assicurare il rapido smaltimento dei liquami;

- i collettori dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo di protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Le concessioni edilizie, nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche relative ad edifici compresi entro i perimetri dei piani particolareggiati o di lottizzazioni, potranno essere rilasciate solo quando sia stata realizzata l'intera rete fognante.

Le concessioni edilizie relative ad edifici ricadenti fuori del perimetro di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche, potranno essere rilasciate solo quando esiste o venga realizzato prima dell'inizio dei lavori concernenti gli edifici, un impianto di smaltimento e depurazione delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Tale impianto deve essere dai competenti uffici ritenuto idoneo ad assicurare la salvaguardia delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Qualora venga realizzata una rete di collettori a servizio delle aree, sarà fatto obbligo di disattivare l'impianto con il contemporaneo allaccio alla rete medesima al momento della sua entrata in funzione, con le modalità previste dai competenti uffici;

b) Nella zona sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati di abitazioni o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industria ed in genere per attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;



- di impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;
- di far sostare bestiame per pascolo e stazzo;
- di immettere nei fossi esistenti, scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acqua di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere, la cui lunghezza dovrà essere stabilita sulla base di quanto al riguardo, caso per caso, verrà indicato dalla Acea o da altri uffici competenti.

È fatto obbligo altresì richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio di Igiene prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

### 3. Vincolo di Rispetto delle Emergenze Architettoniche (VREA).

In corrispondenza delle località individuate con il simbolo di emergenze archeologiche, nessuna licenza di costruzione, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo nulla osta della Soprintendenza delle antichità competenti nel territorio.

La Soprintendenza potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico del proprietario.

### 4. Vincolo di Rispetto della Viabilità Principale (VRVP).

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel Piano Urbanistico Comunale e nei piani particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.lgs 30 aprile 1992 n° 285 e suo Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495.

### 5. Vincoli Elettrodotti (VE).

In sede attuativa, dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n. 1341 approvato con D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062 per le zone interessate dal passaggio degli elettrodotti. In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti compresi nell'ambito urbano, per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

### 6. Vincolo di non edificabilità (VNE).

Nelle aree sottoposte a tale vincolo è vietata l'edificazione a prescindere dalla classificazione delle zone stesse:

- a) Nelle aree insediative per eventi calamitosi,
- b) Nelle aree ricadenti nel vincolo P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) Hi3 e Hi4.

### 7. Vincolo di edificabilità limitata (VEL).

Nelle aree sottoposte a tale vincolo l'edificazione (e quindi l'iter progettuale ed amministrativo che ne consegue) è subordinata alle indagini geologica e geotecnica come da DM 11/03/88 n° 127.

Sono ascrivibili a detto vincolo le aree ricadenti nel vincolo P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) Hi1 e Hi2.

Nella cartografia di Piano Urbanistico Comunale, il vincolo generico è indicato con una linea tratteggiata (di colore rosso se la cartografia è rappresentata a colori) definita come limite di rispetto del vincolo stesso; mentre le aree a possibile rischio di subsidenza con un retino discontinuo ciano.

## CAPO VIII

## ATTUAZIONE DEL PIANO

### **Art. 50 - Attuazione del Piano**

Il Piano Urbanistico Comunale di Narcao si avvale per la sua attuazione delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni legislative urbanistiche che verranno emanate successivamente.

In particolare, verranno utilizzate le facoltà concesse all'amministrazione dai seguenti strumenti:  
a) Art.18 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'Art. 26 della legge n. 865 del 1971;

b) legge 18 aprile 1962, n. 167;

c) legge 6 agosto 1967, n. 765;

d) legge 22 ottobre 1971 n. 865

e) legge 28 gennaio 1977, n.10.

f) legge 5 agosto 1978, n. 457

g) legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23

g) legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45