

5

# COMUNE DI GENURI

Provincia di Cagliari

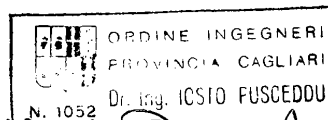
## PIANO URBANISTICO COMUNALE

GRUPPO DI LAVORO

Professionista incaricato  
Dott. Ing. Iosto Pusceddu

Cartografia tematica  
Dott. Agr. Marco Atzeni  
Dott. Geol. Sandro Trastu

Urbanistica  
Prof. Ing. Michele Pintus



*Iosto Pusceddu*

*Michele Pintus*

argomento		NORME DI ATTUAZIONE		tav.
				C
scala	data	rev.		
	15-09-1997		<i>ott. 1998</i>	

## **NORME di ATTUAZIONE**

### **TITOLO I**

#### ***DISPOSIZIONI GENERALI***

##### **Art.1 - IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)**

Ai sensi dell'art.1 della L.R. 45/89 il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Genuri ha il compito di pianificare l'uso delle risorse territoriali e di regolare gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio comunale.

##### **Art.2 - IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

E' parte integrante del P.U.C. il Regolamento Edilizio (R.E.) comunale che contiene le norme per il controllo dell'attività edificatoria.

##### **Art.3 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

Le presenti Norme di Attuazione (N.A.) regolamentano l'utilizzo a qualsiasi titolo di tutto il territorio comunale e vanno pertanto applicate a tutte le sue parti.

##### **Art.4 - ELABORATI DEL P.U.C.**

Il P.U.C. è costituito dalle seguenti tavole e allegati:

- ALL. A - Relazione tecnica illustrativa;
- ALL. B - Regolamento Edilizio (R.E.);
- ALL. C - Norme di Attuazione (N.A.);
- ALL. D - Caratteristiche ambientali e relazione di accompagnamento alle carte tematiche;
- ALL. E - Descrizione delle sottozone agricole "E"
- ALL. F - Studio di compatibilità ambientale
- TAV. 1 - Carta geomorfologica 1:10.000
- TAV. 2 - Carta delle unità idrogeologiche 1:10.000
- TAV. 3 - Carta clivometrica 1:10.000
- TAV. 4 - Carta della vegetazione 1:10.000
- TAV. 5 - Carta della unità di paesaggio 1:10.000
- TAV. 6 - Carta dell'antropizzazione del territorio 1:10.000
- TAV. 7 - Carta dei vincoli 1:10.000

TAV. 8 - Localizzazione e riferimenti generali 1:50.000 - 1:25.000 - 1:10.000

TAV. 9 - Zonizzazione del territorio sul catastale 1:4.000

TAV.10 - Zonizzazione del centro urbano 1:2.000

TAV.11 - Zonizzazione del centro abitato 1:1.000

TAV.12 - Verifica zone "B" (Decreto Floris)

#### **Art.5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

Gli strumenti di attuazione del P.U.C. sono:

- 1) Il Piano Particolareggiato;
- 2) Il Piano di lottizzazione convenzionato;
- 3) Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- 4) Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- 5) Il Piano di Risanamento urbanistico;
- 6) Le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

#### **Art.6 - MODALITA' E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI**

Ai sensi dell'art.21 L.R. 22.12.1989 n.45, i Piani Attuativi del P.U.C. sono approvati secondo le procedure e modalità di cui all'art.20 della medesima L.R.n.45/89.

Per il P.E.E.P., il P.I.P. e per il Piano di Recupero di cui alla L.5.8.1978 n.475, valgono le prescrizioni particolari di cui all'art.22 L.R.45/89.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, di cui alla normativa vigente in materia, sono obbligatori per le zone omogenee classificate "C", "D" e "G" del territorio comunale, come meglio precisato nelle prescrizioni di cui agli artt.14,15 e 17 delle presenti Norme di Attuazione.

Per i Piani Attuativi di iniziativa privata, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità di predisporre il P.A. per la dimensione minima richiesta per mancanza di assenso delle altre proprietà, che dovrà essere dimostrato con invito a mezzo raccomandata r.r., possono ugualmente predisporre il P.A. esteso a tutta l'area necessaria, previa autorizzazione del Sindaco.

In questo caso il P.A. si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e gli oneri di urbanizzazione verranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Nel caso di Piano di lottizzazione di iniziativa privata, trascorsi 180 (centottanta) giorni dalla presentazione del piano o dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti, senza che l'Amministrazione comunale abbia deliberato in merito, si applicano le disposizioni di cui all'art.5 L.R.1.7.1991 n.20.

Le varianti ai Piani Attuativi seguono le medesime procedure di approvazione di cui all'art.20 della L.R.45/89.

#### **Art.7 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio del comune di Genuri è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione, ai sensi e per gli effetti della L.6.8.1967 n.756 e del Decreto R.A.S. n.2266/U del 20.12.1983.

ZONA "A" - Vecchio Centro.

ZONA "B" - Completamento residenziale.

ZONA "C" - Espansione residenziali.

ZONA "D" - Industriale, artigianale e commerciale.

ZONA "E" - Agricola.

ZONA "G" - Servizi generali.

ZONA "H" - Salvaguardia.

ZONA "S" - Spazi pubblici.

#### **Art.8 - ZONE "S"**

Sono le aree destinate alle dotazioni per spazi pubblici, riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Le zone "S" relative alle zone "A" e "B", sono già completamente definite nel P.U.C. mentre, per le zone "C", "D" e "G", la loro definizione è rimandata ai Piani Attuativi, salvo casi espressamente citati dalle presenti N.A.

## TITOLO II

### ***NORME SPECIFICHE DI ZONA***

#### **Art.9 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

1) **INDICE di FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)**

E' il rapporto tra il volume che lo strumento urbanistico consente di edificare in una zona e la "superficie territoriale" (cioè complessiva di tutte le aree private e pubbliche) della zona stessa.

2) **INDICE di FABBRICABILITA' FONDIARIO (mc/mq)**

E' il rapporto tra il volume che lo strumento urbanistico consente di edificare e la "superficie fondiaria" cioè al netto delle aree per strade e spazi pubblici.

3) **DENSITA' ABITATIVA (ab/ha)**

E' il numero di abitanti che lo strumento urbanistico prevede di insediare in un ettaro di superficie territoriale.

4) **INDICE di COPERTURA (mq/mq)**

E' il rapporto tra la superficie che verrà coperta dalla costruzione in un lotto edificabile e la superficie del lotto stesso. La superficie coperta è individuata dalla posizione nel terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione con esclusione degli aggetti dei balconi e delle eventuali cornici regolamentari.

5) **DESTINAZIONE d'USO**

Indica l'utilizzazione di un territorio o di un'area, stabilita dallo strumento urbanistico.

6) **DOTAZIONE di VOLUME per ABITANTE**

Al fine di determinare la quantità di aree per servizi in relazione al numero di abitanti si computa la capacità insediativa delle zone residenziali in generale facendo corrispondere 1 abitante per ogni 100 mc della volumetria totale realizzabile.

7) **ALTEZZE e VOLUMI**

L'altezza da assumere per il calcolo dei volumi è la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, purché la copertura del fabbricato sia piana e il tetto abbia pendenza

minore del 35%, il volume computato secondo le modalità precedenti ha aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per un solo lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

L'altezza ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

#### 8) AREE di SOSTA per PARCHEGGI PRIVATI

Aree di sosta per parcheggi privati, a servizio della residenza, nella misura pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza di singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare.

#### 9) AREE per SPAZI PUBBLICI

Aree per spazi pubblici o ad uso pubblico negli insediamenti commerciali e/o direzionali, pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno metà destinata a parcheggi.

La superficie lorda da prendere in considerazione è quella delle parti di edificio effettivamente destinate all'attività commerciale e/o direzionale con l'esclusione di depositi o simili.

#### **Art. 10 - ZONA "A"**

E' la parte del vecchio nucleo abitato che conserva in misura maggiore un carattere storico o nella tipologia tradizionale o nel tessuto urbano.

Gli interventi edificatori in zona "A" sono regolamentati dal Piano Particolareggiato della zona "A", approvato con Decreto R.A.S:

#### **Art. 11 - ZONA "B"**

Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva. Essa è costituita dalle zone già classificate "B" nel P.di F. vigente, e da nuove zone "B" recuperate in seguito a revisione del vecchio P.di F. con la corretta applicazione del decreto "Floris".

- Le costruzioni devono sorgere preferibilmente in aderenza, rispettando gli allineamenti preesistenti (a filo strada o arretrati) . Sono consentiti nuovi allineamenti purché la Commissione Edilizia li ritenga opportuni dopo aver accertato l'esistenza della possibilità che si estendano per il fronte di tutto l'isolato;
- gli spazi tra gli edifici e il filo strada devono essere recintati e sistemati a giardino o a parcheggio;
- altri arretramenti potranno essere prescritti dal Sindaco, sempre sentita la C.E. , nei casi in cui si riterrà necessario per allargare la strada o per migliorare l'allineamento degli edifici. In tali casi le aree rese disponibili dovranno essere cedute al Comune a scomputo degli oneri per la urbanizzazione;
- le tecnologie edilizie e le recinzioni dovranno essere uniformi per tutto il fronte;
- il distacco tra le pareti degli edifici prospicienti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a m 8,00;
- nelle aree contenute in un tessuto urbano già edificato o consolidato che si estendono su un fronte stradale o in profondità per una larghezza inferiore a m 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze sopraddette comporti la inutilizzazione dell'area e una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tale riduzione, alle stesse condizioni, è consentita per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti con l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta;
- altezza massima m 7,50;

- indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq incrementabile fino a 5 mc/mq con piano particolareggiato;
- superficie coperta non superiore a 0,60 mq/mq di superficie del lotto;
- nelle nuove costruzioni o ricostruzioni a seguito di demolizione, dovrà dimostrarsi la disponibilità di parcheggio all'interno del lotto in misura non inferiore ad 1,00 mq per ogni 10 mc da edificare. Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita sul volume aggiunto, fermo restando il rispetto degli standards preesistenti. In ogni caso deve essere previsto un posto macchina effettivo per ogni nuova unità immobiliare.

#### **Art. 12 - ZONA "C"**

La zona è quella di nuova espansione dell'abitato. In tale zona l'edificazione si effettua solo attraverso lottizzazione convenzionata, previa approvazione di apposito piano, secondo le modalità specificato dal Regolamento Edilizio, che dovrà interessare almeno a un comparto ed essere esteso a più comparti interi.

- indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq ;
- il volume edificabile sarà ripartito come segue, per ogni 100 mc:
  - 70 mc per la residenza
  - 20 mc per i servizi connessi alle residenze
  - 10 mc per i servizi pubblici (a disposizione del Comune)
- per la zona C le destinazioni d'uso sono la residenziale e quelle compatibili con la residenza. In particolare, i servizi commerciali ed i locali destinati ad uso pubblico devono essere preferibilmente ubicati in aree riservate dai piani di lottizzazione; in ogni caso devono avere la dotazione di spazi di uso pubblico prescritti;
- le aree da destinare ad uso pubblico, che in aggiunta alla superficie della viabilità devono essere cedute al Comune, devono essere dimensionate in ragione di 12 mq per ogni 100 mq edificabili.
- le aree pubbliche di cui sopra devono essere, di norma, accorpate in adiacenza ad una strada principale;
- l'indice di fabbricabilità fondiario dei lotti, nonché l'altezza degli edifici, saranno stabiliti dal piano di lottizzazione in relazione alle tipologie edilizie che verranno adottate; queste ultime sono libere, in linea di massima, ma sono comunque raccomandate tipologie rifacentesi a quelle tradizionali, costruzioni in aderenza su lotti stretti e lunghi;
- indice di copertura : 0,60 mq/mq ;
- dovranno inoltre osservarsi le seguenti norme:
  - distacco fra pareti antistanti, di cui almeno una finestrata      m 8,00



distacco minimo dai confini, nel campo di edifici singoli	m
4,00	
distacco minimo dal filo stradale	m 2,50
altezza massima degli edifici residenziali	m 7,50
altezza massima dei fabbricati accessori	m 3,50
minima larghezza della sede stradale	m 10,00

Sono a carico del proprietario, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

Sono opere di urbanizzazione primaria le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica e la pubblica illuminazione.

Sono opere di urbanizzazione secondaria: scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati, parchi di quartiere, verde attrezzato, ecc.

#### **Art 13 - ZONA "D"**

E' destinata a nuovi insediamenti produttivi: artigianali, industriali di piccole dimensioni, commerciali ad essi assimilati.

L'edificazione delle zone è consentita solo previo studio urbanistico attuativo:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo	3,00 mc/mq
- rapporto di copertura dei lotti	0,60
mq/mq;	
- altezza massima degli edifici	5,00 m
- distacco minimo tra gli edifici	8,00 m
- distacco minimo dai confini	4,00 m
- distacco minimo dal filo strada	6,00 m

Il piano di lottizzazione deve prevedere gli spazi pubblici per verde e parcheggi in misura minima del 10% della superficie totale, in aggiunta alla viabilità.

E' a carico dei lottizzanti l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la quota stabilita dalle tabelle parametriche per le opere di urbanizzazione secondaria.

Per le dimensioni minime dei piani attuativi valgono le stesse norme previste per le zone "C".

Nei nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita l'area per spazi pubblici.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia e dovranno essere realizzate in modo da garantire la funzionalità, la staticità e l' idoneità igienico-sanitaria.

#### **Art.14 - ZONA "E"**

Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Ai sensi del Decreto Presidenziale Giunta Regionale della R.A.S. n.228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone agricole), le zone "E" del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti sottozone:

E<sub>2</sub> - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E<sub>3</sub> - aree marginale per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere compatibile con le caratteristiche della relativa sottozona, in generale nelle zone "E" sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

- a) fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti erborei industriali (forestazione produttiva);
- d) fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, limitatamente alla sola sottozona E<sub>2</sub>, con deliberazione del Consiglio comunale;
- f) fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio comunale.

Gli indici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a;
- 0,01 " per i fabbricati di cui alla lettera b;
- 0,01 " per i fabbricati di cui alla lettera c;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e;

- 1,00 “ per if fabbricati di cui alla lettera f.

Con deliberazione del Consiglio comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a), l'indice può essere elevato sino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee “A”, “B”, “C” non inferiore a ml 500.

Per interventi superiori, o comunque con volumi superiori a 3000 mc o con numero di capi bovini superiore a 20 (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a parere del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato agli Enti locali, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini dell'edificazione è consentito l'utilizzo del volume risultante da lotti anche non contigui utilizzati dalla stessa azienda.

In tal caso sugli elaborati del progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati, che l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a registrare in apposito elenco da consultare ai fini di un controllo per garantire il non riutilizzo dello stesso lotto per operazioni analoghe.

Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione.

Per quanto attiene le sole residenze si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima pari a 6,50 ml;
- Indice di copertura massimo pari a 0,03 mq/mq, intendendosi per esso il rapporto fra la superficie coperta, e la superficie fondiaria del lotto.

Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 ml, e 10 ml dalle strade vicinali e di penetrazioni agraria.

Per i soli edifici residenziali, previo accordo fra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6 ml nel rispetto del codice civile, nei casi documentati di particolare necessità.

Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 ml.

In ogni caso fra un fabbricato residenziale e gli altri fabbricati, residenziali o non residenziali anche se dello stesso lotto, si dovrà garantire un distacco di almeno 4 ml fra pareti non finestrate e 8 ml fra pareti di cui una almeno finestrata, intendendosi come finestrate le sole pareti dei fabbricati residenziali.

Ai fini edificatori per le sottozone E<sub>2</sub> ed E<sub>3</sub> la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

Nella sottozona E, si può intervenire su lotti di qualsiasi dimensione, fermo restando il rispetto dell'indice massimo di copertura di 0,03 mq/mq per le residenze.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 ml dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A, B, C, G, almeno 500 ml se si tratta di allevamento suini, 300 ml se avicunicoli, 100 ml se bovini, ovocaprini ed equini.

I medesimi fabbricati devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

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

Nelle zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 mc che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie non inferiore a 3 Ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto.

Nelle zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo pari a 0.01 mc/mq incrementabile fino a 0.,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio comunale.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3.

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

Tutti i tipi di edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di funzionalità e di idoneità statica secondo le disposizioni contenute nel R.E. e vigneti in materia.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le Direttive per le Zone Agricole approvate dal Consiglio Regionale in data 14.04.1994 che si intendono integralmente recepite.

#### **Art. 15 - ZONA "G"**

Le zone del territorio comunale classificate "G" sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale secondo il disposto dell'art.3 Decreto R.A.S. n.2266/U del 1983.

Qualunque intervento è comunque subordinato alle indicazioni contenute in apposito Piano Attuativo ai sensi dell'art.3 della L.R. 1 luglio 1991 n.20.

L'indice territoriale massimo è pari a 0.01 mc/mq qualora l'intervento sia predisposto su iniziativa privata.

Tale limite potrà essere incrementato per Piani Attuativi di iniziativa o di interesse pubblico.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le disposizioni analoghe delle zone "C" e "D".

#### **Art. 16 - ZONA "H"**

Le zone del territorio comunale denominate "H" sono quelle che rivestono un particolare interesse per la collettività e che pertanto sono sottoposte a salvaguardia e tutela rigorosa.

In esse è prescritto l'indice volumetrico territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della legge 6.8.67 n.765, solo per edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Si distinguono due sottozone:

- H<sub>1</sub>, fascia di rispetto cimiteriale;
- H<sub>2</sub>, di interesse archeologico.

#### **Art. 17 - ZONE "S" per SERVIZI PUBBLICI**

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, riservati a servizi pubblici, come già detto nell'art.8 delle presenti norme.

Negli allegati di piano sono indicati:

- S1/S2: attrezzature di interesse comune;
- S3 sportiva: attrezzature sportive;
- S3 verde: verde pubblico attrezzato;
- S4: parcheggi.

#### **Art.18 - DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILI con la RESIDENZA**

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono:

- a) - alberghi e pensioni
- b) - centri commerciali e direzionali, negozi, ristoranti, discoteche, bar, cinema
- c) - laboratori artigianali di modeste dimensioni non moleste né inquinanti
- d) - studi professionali
- e) - cantine, magazzini, legnaie, garage
- f) - servizi sociali e culturali

Sono servizi connessi con la residenza i locali aventi le medesime destinazioni d'uso sopra elencate ed inoltre:

- scale condominiali, locali per caldaie e simili.

#### **Art.19 - OPERE di URBANIZZAZIONE**

Ai sensi della legge 28/09/64 n.847, integrata dalla legge 27/10/71 n.865, le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato

Le opere di urbanizzazione secondaria sono :

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole d'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese e altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi

Nelle lottizzazioni, o comunque nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite direttamente dal privato, questi deve chiedere al Comune relativa concessione corredando la domanda del progetto esecutivo dell'opera da realizzare.

### **TITOLO III**

#### **Art.20 - STRADE DI NUOVA APERTURA**

Le strade di nuova apertura sono classificabili nei seguenti tre tipi:

- strada di tipo "A" di larghezza minima a 12 metri;
- strada di tipo "B" di larghezza minima a 10 metri;
- strada di tipo "C" di larghezza minima a 8 metri.

Le larghezze di cui sopra sono comprensive degli ingombri della sede carrabile e dei marciapiedi sui due fianchi.

Per le nuove strade da realizzare in zona "B", laddove esistano impedimenti legati alla preesistenza di edifici non abbattibili, o in zona "C" per il prolungamento di strade già esistenti, l'Amministrazione comunale può adottare dimensioni inferiori a quella minima prevista.

In ogni caso il Sindaco potrà imporre tutti gli arretramenti necessari per la realizzazione delle nuove strade.

Le presenti disposizioni devono essere recepite dai Piani Attuativi delle zone "C", "D" e "G".

Sarà compito dell'Amministrazione comunale, a suo insindacabile giudizio, definire quale dei tre tipi di strade sopra elencati dovrà essere adottato in fase esecutiva, tenendo conto dell'importanza da attribuire alla nuova arteria in funzione del carico veicolare da sopportare e della zona urbanistica interessata dall'intervento.

#### **Art.21 - ATTIVITA' ESTRATTIVA**

L'attività estrattiva è vietata nelle zone omogenee "A", "B", "C", "D", "G", "H" del P.U.C.

#### **Art.22 - FRAZIONAMENTI**

I frazionamenti catastali dei terreni liberi o edificati, devono essere depositati presso il Comune prima della presentazione all'U.T.E.

Non sono ammessi frazionamenti:

- nelle zone "A", "B" ed "E" quando riducano le unità abitative al di sotto dei livelli funzionali privandole dei necessari parcheggi e degli accessi alle strade pubbliche o quando derminano nuove dimensioni dei lotti o densità fondiariae in contrasto con le norme del P.U.C.;
- nelle zone "C", "D" e "G" quando non sono conseguenti e conformi a Piani Attuativi definitivamente approvati e convenzionati.

#### **Art.23 - IMPATTO AMBIENTALE, COMPATIBILITA', PRESCRIZIONI**

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e territoriale, sia che si tratti della costruzione di edifici e di infrastrutture o di opere viarie, di invasi artificiali o più semplicemente di movimenti terra che modificano in modo rilevante lo stato naturale dei luoghi, deve essere progettato nel rispetto della realtà ambientale con particolare attenzione all'inserimento nel contesto esistente.

In particolare nelle zone classificate "A" dal P.U.C., dovrà essere attentamente curato l'inserimento dei nuovi edifici secondo le precise modalità fissate nel Piano Particolareggiato vigente.

Nelle zone residenziali classificate "B" e "C" la progettazione dovrà comunque tener conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui il nuovo edificio dovrà inserirsi, evitando l'uso di materiali e tipologie avulse della realtà locale.

In particolare dovrà curarsi la finitura esterna degli edifici (intonaci, tinteggiature, ecc.) che deve essere considerata come uno degli elementi che contribuiscono a definire ultimata la costruzione, in rapporto agli impegni ed agli obblighi legati alla autorizzazione o concessione edilizia.

E' fatto obbligo di provvedere alla sistemazione degli spazi esterni con opportuni arredi a verde specie nelle parti in vista dalle pubbliche vie.

Disposizioni analoghe valgono anche per gli interventi nelle zone "G", dove gli spazi esterni devono essere arredati a verde con abbondante utilizzo di essenze arboree.

Negli insediamenti di carattere produttivo delle zone "D" i corpi di fabbrica devono essere completamente rifiniti anche nelle parti esterne, comprese le tinteggiature e negli spazi esterni devono essere utilizzate cortine di alberi per schermare i materiali o le macchine in deposito.

Per gli interventi costruttivi in zona agricola, valgono le stesse indicazioni valide per le zone residenziali.

Inoltre nelle parti residenziali degli interventi agricoli le coperture dovranno essere a falde con rivestimento in tegole.

Tutte le prescrizioni di cui sopra si applicano anche agli interventi pubblici ed ai servizi.

Per le opere da realizzare in zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale è obbligatorio il preventivo benessere da parte delle Istituzioni preposte alla tutela dei beni paesaggistici e ambientali.

#### **Art.24 - IDENTIFICAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE**



Per la definizione dei confini delle zone omogenee si fa riferimento alla Tav.9 del P.U.C. dove tali confini sono individuati in relazione alla ripartizione catastale del territorio comunale.

Nei casi in cui non vi è coincidenza fra la ripartizione catastale ed i confini di zona, questi ultimi si possono individuare mediante la giunzione di vertici catastali o in riferimento a elementi certi esistenti (strade, edifici, ecc.) con opportuna quotatura delle distanze.

Per le fasce di rispetto viene indicata la distanza minima da elementi certi esistenti: muri di recinzione, argini di corsi d'acqua, ecc.

Solo in mancanza di indicazioni contenute nella Tav.9 si fa ricorso ad una lettura in scala delle altre tavole del P.U.C.

#### **Art.25 - SALVAGUARDIA ULIVI SECOLARI**

Tutti gli alberi di ulivo che caratterizzano il territorio a valle e nelle immediate pendici del costone della Giara sono da considerarsi in linea generale protetti. Pertanto l'intervento sulle piante e nel territorio dalle stesse interessato è soggetto a preventiva approvazione da parte del Sindaco che, sentito il parere della Commissione Edilizia e del capo dell'Ufficio tecnico, rilascerà apposita autorizzazione.

Per territorio interessato dovrà intendersi un'area di raggio non inferiore a m 5,00 dal fusto; la presenza di più esemplari imporrà il rispetto di tutta l'area determinata da lati che abbiano ampiezza pari all'ingombro d'insieme, maggiorata di m 5,00 oltre i fusti più esterni.

## Allegato A

## "Spazi e servizi pubblici"

Comune	Classe	Superficie territ. comunale	Popolazione resid. sett.1997
GENURI	IV	Ha 7,55	460

Zona	Superficie mq	Volumetria consentita mc	If mc/mq	Abitanti previsti n.	Abitanti insediabili n.	Servizi superf. mq	mq/ab
A	40.578	109.716	P.P.	196	1097	v.tav.11	
B	85.678	257.034	3,00	515	2571	S1+S2= 8260 S3 sp.=29546 S3 vr.= 13903	
Totale					3668	56328.	15,35
C	19.172	19.172	1,00	192	192	min. 2304	min.12

## INDICE

### TITOLO I

#### *Disposizioni generali*

Art. 1 Il piano urbanistico comunale (P.U.C.)	p. 1
Art. 2 Il regolamento edilizio	p. 1
Art. 3 Campo di applicazione delle norme di attuazione	p. 1
Art. 4 Elaborati del P.U.C	p. 2
Art. 5 Strumenti di attuazione del P.U.C.	p. 2
Art. 6 Modalità e procedure per i piani attuativi	p. 3
Art. 7 Classificazione in zone del territorio comunale	p. 3
Art. 8 Zone "S"	p. 3

### TITOLO II

#### *Norme specifiche di zona*

Art. 9 Indici e parametri urbanistici	p. 4
Art.10 Zona "A"	p. 6
Art.11 Zona "B"	p. 6
Art.12 Zona "C"	p. 7
Art.13 Zona "D"	p. 8
Art.14 Zona "E"	p. 9
Art.15 Zona "G"	p.12
Art.16 Zona "H"	p.12
Art.17 Zone "S" per servizi pubblici	p.12
Art.18 Destinazione d'uso compatibili con la residenza	p.13
Art.19 Opere di urbanizzazione	p.13

### TITOLO III

Art.20 Strade di nuova apertura	p.15
Art.21 Attività estrattiva	p.15
Art.22 Frazionamenti	p.15
Art.23 Impatto ambientale, compatibilità, prescrizioni	p.16
Art.24 Identificazione della perimetrazione delle zone omogenee	p.17
Art.25 Salvaguardia ulivi secolari	p.17

### ALLEGATO "A"

"Spazi e servizi pubblici"	p.18
----------------------------	------