



COMUNE DI BIRORI

(PROVINCIA DI NUORO)

Piano Urbanistico Comunale

PROGETTISTA :

Dott. Ing. Giovanni Mura

COLLABORATORI:

Dott. ssa Elena Brotzu
Dott. Paolo M. Callioni
Dott. Arch. Fabrizio Fancello
Dott. Alberto Moravetti
Dott. Giorgio Schintu
Geom. Alberto Betterelli

IL SINDACO

Gavino Faedda

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

5

NORME DI ATTUAZIONE



STUDIO ASSOCIATO MURA - TOMASELLO

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA - INGEGNERIA - URBANISTICA - VIA C. BATTISTI/II TRAV. - 08015 MACOMER - TEL. 0785/708410 FAX 0785/708406

Data:	22.02.2002	Elab. grafica:	F. Schintu	Agg. 3:	del 02.03.2004
Archivio:	MT 0613	Verifica:	G. Mura	Agg. 4:	..
File:	NA02.doc	Agg. 1:	del 03.02.2003	Agg. 5:	..
Resp. progetto:	A. Betterelli	Agg. 2:	del 27.08.2003	Agg. 6:	..

PARTE 1°: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 -	NORME DI RIFERIMENTO GENERALE	<i>pag.</i>	5
ART. 2 -	DEFINIZIONI	<i>pag.</i>	7
	<i>a) - Indici urbanistici</i>	<i>pag.</i>	7
	<i>b) - Indici edilizi</i>	<i>pag.</i>	8
ART. 3 -	APPLICAZIONE DEGLI INDICI	<i>pag.</i>	9
ART. 4 -	NORME PER L'ATTIVITÀ ESTRATTIVA NEL TERRITORIO COMUNALE	<i>pag.</i>	10
ART. 5 -	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	<i>pag.</i>	10
	<i>A) Manutenzione ordinaria</i>	<i>pag.</i>	11
	<i>B) Manutenzione straordinaria</i>	<i>pag.</i>	11
	<i>C) Restauro scientifico</i>	<i>pag.</i>	12
	<i>D) Restauro conservativo</i>	<i>pag.</i>	13
	<i>D1) Restauro e risanamento conservativo</i>	<i>pag.</i>	13
	<i>D2) Ripristino tipologico</i>	<i>pag.</i>	13
	<i>D3) Demolizione</i>	<i>pag.</i>	14
	<i>D4) Recupero e risanamento delle aree libere</i>	<i>pag.</i>	14
	<i>E) Ristrutturazione edilizia</i>	<i>pag.</i>	14
	<i>F) Demolizione con o senza ricostruzione</i>	<i>pag.</i>	14
	<i>G) Nuova edificazione</i>	<i>pag.</i>	15
	<i>H) Variazioni della destinazione d'uso</i>	<i>pag.</i>	15
	<i>I) Ristrutturazione urbanistica</i>	<i>pag.</i>	16
	<i>L) Uso e tutela delle risorse naturali</i>	<i>pag.</i>	16
ART. 6 -	ATTUAZIONE DEL P.U.C.	<i>pag.</i>	17
ART. 7 -	CONVENZIONI	<i>pag.</i>	19
ART. 8 -	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	<i>pag.</i>	20

PARTE 2°: PRESCRIZIONI DI ZONA

ART. 9 -	ZONA A (Zona di interesse storico - ambientale)	<i>pag.</i>	21
	9.1 - CARATTERISTICHE	<i>pag.</i>	21
	9.2 - INDIRIZZI	<i>pag.</i>	21
	9.3 - NORME STRUTTURALI	<i>pag.</i>	22
	9.4 - NORME OPERATIVE	<i>pag.</i>	23

ART. 10 - ZONA B1 - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA DEL VECCHIO IMPIANTO URBANO	pag.	23
<i>10.1- CARATTERISTICHE</i>	pag.	23
<i>10.2 - INDIRIZZI</i>	pag.	24
<i>10.3 - NORME STRUTTURALI</i>	pag.	25
<i>10.4 - NORME OPERATIVE</i>	pag.	25
ART. 11 - ZONA B2 - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI COMPLETAMENTO EDILIZIO	pag.	25
<i>11.1 - CARATTERISTICHE</i>	pag.	25
<i>11.2 - INDIRIZZI</i>	pag.	26
<i>11.3 - NORME STRUTTURALI</i>	pag.	26
<i>11.4 - NORME OPERATIVE</i>	pag.	27
ART. 12 - ZONA B3 - ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO EST	pag.	30
<i>12.1 - CARATTERISTICHE</i>	pag.	30
<i>12.2 - NORME STRUTTURALI</i>	pag.	31
<i>12.3 - NORME OPERATIVE</i>	pag.	31
ART. 13 - ZONA B4 - ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO OVEST	pag.	34
<i>13.1 - CARATTERISTICHE</i>	pag.	34
<i>13.2 - INDIRIZZI</i>	pag.	35
<i>13.3 - NORME OPERATIVE</i>	pag.	35
ART. 14 - ZONA C1 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (in fase di attuazione)	pag.	38
ART. 15 - ZONA C2 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	pag.	39
ART. 16 - ZONA C3 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	pag.	39
ART. 17 - ZONA C167 – ZONA PER L’EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	pag.	40
ART. 18 - ZONA D – ZONA PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE E PER SERVIZI	pag.	41
<i>18.1 - CARATTERISTICHE</i>	pag.	41
<i>18.2 – NORME GENERALI</i>	pag.	42
ART. 19 - ZONA D1 – PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI N. 1	pag.	43
<i>19.1 - CARATTERISTICHE</i>	pag.	43
<i>19.2 – NORME OPERATIVE</i>	pag.	44

ART. 20 - ZONA D2 – ATTIVITA’ ARTIGIANALI, DI PICCOLA INDUSTRIA, COMMERCIALI E PER SERVIZI – PIP N. 2	pag.	44
20.1 - CARATTERISTICHE	pag.	44
20.2 - INDIRIZZI	pag.	45
20.3 – NORME STRUTTURALI	pag.	45
20.4 – NORME OPERATIVE	pag.	45
ART. 21 - ZONA D3 – ATTIVITA’ COMMERCIALI E SERVIZI	pag.	46
21.1 - CARATTERISTICHE	pag.	46
21.2 – NORME OPERATIVE	pag.	46
ART. 22 - ZONA D4 – ATTIVITA’ PRODUTTIVE – COMPARTO LA.CE.SA	pag.	47
22.1 - CARATTERISTICHE	pag.	47
22.2 – NORME OPERATIVE	pag.	47
ART. 23 - ZONA D5 – ATTIVITA’PRODUTTIVE – COMPARTO ROSADA	pag.	48
23.1 - CARATTERISTICHE	pag.	48
23.2 – NORME OPERATIVE	pag.	48
ART. 24 - ZONA D6 – ATTIVITA’PRODUTTIVE – COMPARTO	pag.	49
24.1 - CARATTERISTICHE	pag.	49
24.2 – NORME OPERATIVE	pag.	49
ART. 25 - ZONE E - ZONE AGRICOLE	pag.	50
25.1 - QUADRO NORMATIVO E FINALITA’	pag.	50
25.2 - SOTTOZONE AGRICOLE: CLASSIFICAZIONI	pag.	50
25.3 - DESTINAZIONI D’USO E ATTIVITA’ CONSENTITE	pag.	51
25.4 - PRESCRIZIONI GENERALI	pag.	51
ART. 26 - ZONA Es - ZONA AGRICOLA SPECIALE DI SALVAGUARDIA DEL CENTRO URBANO	pag.	54
ART. 27 - ZONA E1 - ZONA AGRICOLA DELLE ATTIVITA’ TIPICHE E DI SALVAGUARDIA DEL CENTRO URBANO	pag.	55
ART. 28 - ZONA E3 - ZONA AGRICOLA DELLE ATTIVITA’ PRODUTTIVE TIPICHE E SPECIALIZZATE	pag.	56
ART. 29 - ZONA E2 - ZONE AGRICOLE DI PREVALENTE UTILIZZO AGRARIO	pag.	57
ART. 30 - ZONA E5 - ZONA AGRICOLA DELLE ATTIVITA’ PRODUTTIVE MARGINALI E DI RISPETTO AMBIENTALE	pag.	59

ART. 31 - ZONA G - ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE GENERALI	<i>pag.</i>	60
31.1 - CARATTERISTICHE	<i>pag.</i>	60
31.2 - INDIRIZZI	<i>pag.</i>	60
31.3 - NORME STRUTTURALI	<i>pag.</i>	60
31.4 - NORME OPERATIVE	<i>pag.</i>	61
31.5 - CARATTERISTICHE ED INDIRIZZI	<i>pag.</i>	63
ART. 32 - ZONA H - ZONA DI SALVAGUARDIA E RISPETTO	<i>pag.</i>	65
32.1 - CARATTERISTICHE	<i>pag.</i>	65
32.2 - INDIRIZZI	<i>pag.</i>	66
32.3 - NORME STRUTTURALI	<i>pag.</i>	66
32.4 - NORME OPERATIVE	<i>pag.</i>	66
ART. 33 - ZONA S - ATTREZZATURE E SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO	<i>pag.</i>	68
ART. 34 - FASCE DI RISPETTO	<i>pag.</i>	69
ART. 35 - NORME E PROCEDURE PER LA MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE TRASFORMAZIONI	<i>pag.</i>	69
TABELLA RIEPILOGATIVA	<i>pag.</i>	71

Piano Urbanistico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE 1°: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - NORME DI RIFERIMENTO GENERALE

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale di Birori, prevista dal P.U.C., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del relativo provvedimento comunale d'assenso, ai sensi della legislazione vigente, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale.

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) redatto ai sensi dei seguenti disposti normativi:

- della L. 17.8.1942, n. 1150;
- della L. 28.1.1977, n. 10;
- della L. 18.4.1962, n. 167;
- della L. 20.10.1971, n. 865;
- della L. 5.8.1978, n. 457;
- della L.R. 22.12.1989, n. 45;
- della L.R. 11.10.1985, n. 23;
- del D.P.R. 6.06.2002 n. 380
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U nonché da rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti.

Il P.U.C. regola l'assetto territoriale e insediativo dell'intero territorio comunale di Birori ed è costituito dai seguenti elaborati d'illustrazione, di analisi e di progetto:

1. *RELAZIONE URBANISTICA GENERALE*
2. *RELAZIONE GEOLOGICA AMBIENTALE*
3. *RELAZIONE AGRONOMICA*

4	RELAZIONE E SCHEDATURA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO E CULTURALE		
5	NORME DI ATTUAZIONE		
6	REGOLAMENTO EDILIZIO		
7	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	Scala	1: 25.000
8	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE : La carta geologica	Scala	1: 10.000
9	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE : La carta idrogeologica	Scala	1: 10.000
10	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE : La carta dell'acclività	Scala	1: 10.000
11	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE : La carta geomorfologica	Scala	1: 10.000
12	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE : La carta delle unità di paesaggio e dei suoli	Scala	1: 10.000
13	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE : La carta della capacità d'uso dei suoli	Scala	1: 10.000
14	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE : La carta dell'uso del suolo agrario	Scala	1: 10.000
15	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE : La carta archeologica	Scala	1: 10.000
15	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE : Il sistema della mobilità e reti tecnologiche	Scala	1: 10.000
16	LO STRUMENTO URBANISTICO ESISTENTE : La zonizzazione urbana del P.R.G.	Scala	1: 1.000
17	LO STRUMENTO URBANISTICO ESISTENTE: Il planovolumetrico del P.P. del vecchio centro	Scala	1: 500
19	LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO: Le fasi dell'evoluzione edilizia	Scala	1: 1.000
20	LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO: L'uso del suolo urbano	Scala	1: 1.000
21	LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO: Lo stato di conservazione degli edifici	Scala	1: 1.000
22	LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO : Le altezze degli edifici	Scala	1: 1.000
23	IL PROGETTO DEL P.U.C. : La zonizzazione del territorio comunale	Scala	1: 10.000
24	IL PROGETTO DEL P.U.C. : Il modello del progetto urbano - i progetti guida	Scala	1: 4.000
25	IL PROGETTO DEL P.U.C. : La zonizzazione urbana	Scala	1: 2.000
26a	IL PROGETTO DEL P.U.C. : La zonizzazione urbana – parte nord	Scala	1: 1.000
26b	IL PROGETTO DEL P.U.C. : La zonizzazione urbana – parte sud	Scala	1: 1.000
27	IL PROGETTO DEL P.U.C. : La viabilità e i servizi principali	Scala	1: 2.000
28	IL PROGETTO GUIDA : La sistemazione delle strade statali “131 / Carlo Felice” e “129 / Macomer-Nuoro” e lo svincolo fra di esse compreso	Scala	1: 4.000
29	IL PROGETTO GUIDA : Le aree verdi sud – “Funtana Maggiore” e “Funtana Idda”	Scala	1: 500
30	IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PRIMARIE URBANE: RETE PRINCIPALE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE CONDOTTE FOGNARIE	Scala	1: 1.000
31	IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PRIMARIE URBANE: SERVIZI IN B.T., M.T. E TELEFONICI	Scala	1: 1.000
32	IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PRIMARIE URBANE: RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA	Scala	1: 1.000

ART. 2 - DEFINIZIONI

a) - Indici urbanistici

St = Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprendente le aree private e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie del P.U.C. e nelle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale – (Su/St) Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale (St), anch'essa espressa in metri quadrati.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria – (Su/Sf) Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria (Sf), anch'essa espressa in metri quadrati.

It = Indice di fabbricabilità territoriale – (Vc/St) costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale; L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metricubi e la superficie territoriale del comparto (St), espressa in metriquadri.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria - Vc/Sf costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria; l'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metricubi e la superficie fondiaria riferita al comparto (Sf), espressa in metriquadri.

b) - Indici edilizi

Su = Superficie utile - Rappresenta la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dal P.U.C.;
- c) dei balconi e terrazze scoperti; dei balconi e terrazze coperti e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00, misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;
- d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;
- e) delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili la Su è calcolata sul perimetro esterno delle strutture o sul perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

Sc = Superficie coperta - Rappresenta la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, delle tettoie e delle scale.

Rc = Rapporto di copertura – (Sc/Sf) costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

%R = Costituisce **l'aliquota**, espressa in rapporto percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

De = Densità Edilizia - La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie, rispettivamente territoriale e fondiaria.

Salvo i valori derivanti da una specifica procedura di verifica del parametro insediativo contenuta nella Relazione Urbanistica allegata al PUC, il numero degli abitanti presumibilmente insediabili nelle zone a destinazione residenziale è dedotto assumendo il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali:

- 70 mc. di norma destinati alla residenza;
- 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 mc. per servizi pubblici.

Nelle zone B e C, per gli interventi edificatori ammessi dal presente P.U.C., i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità di cui al punto precedente va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a servizi privati della residenza quali: cantine, depositi, locali caldaie, a garages 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 mt. 12 di lato.

Ai = Area d'insediamento per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

ART 3 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Gli Indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione Territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.U.C. è subordinata alla formazione del P.U.E. di cui alle presenti norme.

Gli Indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione Fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione del P.U.E., sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione in attuazione di P.U.E., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle costruzioni eventualmente esistenti, asservendo ad essi l'area

corrispondente, risultante dall'applicazione degli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiari già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nelle specifiche norme di zona e di sottozona.

ART 4 - NORME PER L'ATTIVITÀ ESTRATTIVA NEL TERRITORIO COMUNALE

L'apertura e la coltivazione di cave nel territorio comunale è regolata dalla legislazione regionale in materia, nel rispetto delle compatibilità e prescrizioni previste dalle presenti norme nelle singole zone e sottozone.

ART. 5 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie, delle quali viene nel seguito data partitamente la descrizione delle caratteristiche:

- *manutenzione ordinaria*
- *manutenzione straordinaria*
- *restauro scientifico*
- *restauro e risanamento conservativo*
- *ristrutturazione edilizia*
- *demolizione con o senza ricostruzione*
- *nuova edificazione*
- *variazione della destinazione d'uso*
- *ristrutturazione urbanistica*
- *uso e tutela delle risorse naturali.*

A) - Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- *pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;*
- *pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;*
- *rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;*
- *riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;*
- *tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;*
- *riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;*
- *riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.*

B) - Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

Sono compresi in tale categoria anche gli interventi di cui all'art. 9, punto e) della L. 10/77

C) - Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

1. Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - *il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;*
 - *il restauro o il ripristino degli ambienti interni;*
 - *la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;*
 - *la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;*
 - *la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;*
 - *la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti.*
2. Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - *murature portanti sia interne che esterne*
 - *solai e volte*
 - *scale*
 - *tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simili all'originale.*
3. La eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
4. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

D) - Restauro conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

D1. Restauro e risanamento conservativo

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - *il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;*
 - *il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.*
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
 - *murature portanti sia interne che esterne;*
 - *solai e volte;*
 - *scale;*
 - *tetto, con ripristino del manto di copertura originale;*
 - *sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali.*
- c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

D2. Ripristino tipologico

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;*
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;*
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.*

D3. Demolizione

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

D4. Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui al presente art. 12 è soggetto alla autorizzazione salvo diversa prescrizione prevista nel Piano Attuativo.

E) - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

F) - Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona..

G) - Nuova edificazione

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano l'altezza di mt. 2,00.

Il tipo di intervento comprende anche:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restanzo, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto nel presente comma;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato.
- d) l'installazione di torri e di tralizzi per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che non determinino nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

H) - Variazioni della destinazione d'uso

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal P.U.C., per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, ai fini delle presenti norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone di Piano:

1. residenza e servizi strettamente connessi;
2. attività produttive di carattere artigianale e industriale;
3. attività produttive di carattere agricolo;
4. attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona;

5. attività direzionali (uffici, banche), attività professionali, amministrative e similari;
6. attività ricettive: alberghiere e similari;
7. attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
8. magazzini e depositi;
9. mostre ed esposizioni;
10. attività assistenziali, sanitarie e religiose;
11. servizi pubblici ed impianti di interesse generale.

I) - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli 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.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal P.U.C. o dai successivi P.U.E., ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E. o, ove previsto, a progetto unitario coordinato, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

L) - Uso e tutela delle risorse naturali

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il P.U.C. si attua attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto delle legislazioni nazionali e regionali vigenti, delle prescrizioni grafiche e normative del P.U.C. medesimo.

Nelle zone ove è prescritto il P.U.E., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del Piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

I P.U.E. (di iniziativa pubblica e/o privata) previsti dal P.U.C., sono i seguenti:

- **Piani Particolareggiati** di cui all'art. 13 della Legge n° 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.P.);
- **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare** di cui alla Legge 18.04.1962, n° 167 e successive modifiche ed integrazioni (P.E.E.P.);
- **Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi** di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865 e successive modifiche ed integrazioni (P.I.P.);
- **Piani di recupero** di cui all'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457 e successive modifiche ed integrazioni e di cui alla L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.) ;
- **Piani di Risanamento Urbanistico** di cui gli artt. 32 e 33 della L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.U.) ;
- **Piani di Lottizzazione convenzionata**, di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.d.L);
- **Programmi integrati di riqualificazione urbana**, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 29.04.1994, n° 16, alla Legge 4.12.1943, n° 493, alla legge 17.02.1972, n° 179.

Gli studi di utilizzazione dei comparti edificatori, attraverso cui è prevista l'attuazione del P.U.C., possono essere di iniziativa pubblica o privata. In essi l'edificazione viene definita e determinata con uno studio planovolumetrico unitario, esteso all'intero comparto e relazionato alle zone, agli edifici e alle attrezzature contigui, elaborato nel rigoroso rispetto alle prescrizioni ed indici relativi alle varie zone omogenee contenute nel comparto medesimo.

Lo studio planovolumetrico deve chiaramente indicare e determinare, in scala non inferiore a 1:500:

- *La rete esecutiva di tutta la viabilità interna, suddivisa per importanza e funzione, con la delimitazione delle zone destinate a parcheggio pubblico.*
- *I dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali e particolari di ciascuna zona.*
- *I massimi ingombri planimetrici ed altimetrici di tutti i fabbricati e la specificazione, in scala 1:200, dei vari tipi edilizi previsti.*
- *Gli spazi riservati ad opere, impianti e attrezzature di pubblico interesse, con precisa indicazione delle zone laterali di rispetto la cui occupazione*

serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

- *Le sistemazioni esterne a verde, le attrezzature e servizi particolari quali: stazioni di servizio, chioschi, etc.;*

Il progetto dovrà inoltre prevedere:

- *Le relazioni geologica e geotecnica previste dal D.M. 11.03.1988.*
- *Gli elaborati di progetto esecutivo relativi alle opere di urbanizzazione mancanti e uno studio coordinato degli allineamenti stradali.*
- *Uno studio coordinato dei fronti edilizi lungo la viabilità di progetto in cui devono essere indicati colori, oggetti, bucatore e quant'altro sia utile a valutare l'unitarietà dell'intervento e il suo inserimento nel contesto circostante.*
- *Gli elenchi catastali delle proprietà interessate al comparto, con la suddivisione per destinazione.*
- *Una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde, etc.*
- *Un piano finanziario contenente le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria relativa al comparto e la ripartizione della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo.*
- *La convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni, nel caso in cui lo studio di utilizzazione del comparto sia di iniziativa privata.*

Nel caso in cui l'edificazione di un comparto rientri nella programmazione dello sviluppo edilizio dell'abitato stabilito dall'Amministrazione, lo studio planovolumetrico del comparto stesso verrà curato dai privati proprietari, costituiti in consorzio, in esito ad autorizzazione del Sindaco, richiesta dai medesimi proprietari o in esito ad invito perentorio del Sindaco notificato ai proprietari medesimi.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'acquisizione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Alla costituzione del consorzio parteciperanno anche i proprietari delle aree del comparto destinate a verde attrezzato o ad altri servizi pubblici.

I volumi edificabili in base al planovolumetrico del comparto saranno ridistribuiti tra i proprietari delle aree in proporzione alla superficie di terreno di proprietà.

Lo studio planovolumetrico, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e termini previsti dalla L.R. 45/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

Approvato il piano attuativo si dovrà procedere, per ogni fabbricato, alla richiesta, corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio, della prescritta concessione ad edificare.

Nel caso di preminente interesse della collettività, ravvisato dagli Organi Deliberanti del Comune o nel caso in cui i privati proprietari non abbiano provveduto, entro i termini fissati nell'invito notificato dal Sindaco, all'elaborazione del piano attuativo, il Comune potrà procedere alla redazione d'ufficio del piano medesimo.

Dopo che detto piano attuativo avrà riportato le prescritte approvazioni di legge si procederà all'assegnazione del comparto ai sensi dell'art. 23 comma V e VI della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'obbligo dell'esecuzione dei lavori di edificazione e urbanizzazione secondo le modalità che verranno precisate nelle apposite convenzioni.

L'assegnazione dovrà avvenire sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di esproprio maggiorata degli oneri relativi agli studi planovolumetrici, nonché degli oneri di urbanizzazione, in proporzione al volume edificabile, nel caso che sia il Comune a provvedere all'esecuzione dei lavori.

Per l'edificazione delle aree di espansione di iniziativa privata lo studio per comparti secondo le modalità di cui al precedente comma dovrà essere realizzato secondo lottizzazioni convenzionate in conformità alle prescrizioni dell'art. 28 Legge 18.08. 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il piano di lottizzazione dovrà essere esteso all'intera sottozona individuata nel P.U.C. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità (per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati) di predisporre un Piano di Lottizzazione così come previsto dal P.U.C., possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tale ipotesi il Piano si attuerà per comparti e i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

ART. 7 - CONVENZIONI

I progetti di P.U.E. di iniziativa privata vengono approvati dal Comune e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione prevede:

- a) *la concessione e il trasferimento gratuito delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- b) *l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;*

- c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;*
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativi alla entità degli insediamenti. secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;*
- e) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;*
- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*

Le convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una convenzione - tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 32, ultimo comma, della Legge 457/78.

ART. 8 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Il territorio del Comune di Birori è suddiviso, ai sensi del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20.12.1983, n. 2266/U, secondo le seguenti classificazioni:

- zona “A” - zona di interesse storico – ambientale;**
- zone “B” - zone di ristrutturazione e completamento edilizio;**
- zone “C” - zone di espansione residenziale e servizi;**
- zone “D” - zone per attività industriali, artigianali e commerciali;**
- zone “E” - zone destinate all'agricoltura;**
- zone “G” - zone per attrezzature speciali;**
- zone “H” - zone di salvaguardia territoriale e ambientale.**

Le zone omogenee così definite sono articolate in sottozone, così come definite nei successivi articoli.

PARTE 2°: PRESCRIZIONI DI ZONA

ART. 9 - ZONA A (Zona di interesse storico - ambientale)

9.1 CARATTERISTICHE

La Zona “A” di interesse storico - ambientale è costituita dalla parte antica del centro urbano, con isolati connotati da un impianto urbanistico e storico - architettonico ancora leggibile ed in parte da isolati, o porzioni di isolato, in cui tale caratterizzazione risulta alterata per la presenza di ampliamenti edilizi ed interventi di trasformazione non coerenti con l’originaria struttura edilizia.

- <i>superficie totale della zona:</i>	mq.	32.874
- <i>superficie per la residenza e servizi privati:</i>	mq.	21.154
- <i>indice territoriale di zona (attuale):</i>	mc/mq.	1.63
- <i>indice fondiario medio residenziale (attuale):</i>	mc/mq.	2.54
- <i>volumetria totale esistente:</i>	mc.	53.797
- <i>volumetria esistente per residenze e servizi privati:</i>	mc.	47.971
- <i>volumetria esistente per servizi pubblici:</i>	mc.	5.826
- <i>volumetria massima realizzabile:</i>	mc.	75.613
- <i>superficie destinata a servizi pubblici:</i>	mq.	5.728
S1:	mq.	1.152
S2:	mq.	2.933
S3:	mq.	1.465
S4:	mq.	178
- <i>abitanti insediabili (240 mc/ab.):</i>	n.	315

9.2 INDIRIZZI

Nella progettazione di opere pubbliche, nell'esame dell'intervento edilizio privato in regime concessorio e nella stesura di nuovi strumenti urbanistici attuativi dovrà farsi riferimento ai seguenti criteri d'indirizzo che, pur non essendo vincolanti, possono essere disattesi solo in presenza di adeguate motivazioni rispetto a soluzioni progettuali orientate in una diversa direzione:

- a) la salvaguardia delle tipologie storiche, già individuate dal vigente Piano Particolareggiato o indicate come tali nella documentazione di analisi e di

progetto del presente PUC o che, comunque, si rilevassero meritevoli di tutela;

- b) la conservazione dell'impianto urbano storico sui fronti edilizi e sulle pertinenze cortilizie;
- c) il controllo e, ove possibile, la riduzione del rapporto di superficie, con eliminazione dei volumi accessori di più recente edificazione o la loro riqualificazione con materiali e sagome che possano ricostituire elementi d'identità del manufatto edilizio;
- d) la risagomatura dei fili stradali con definizione fisica degli spazi veicolari e di quelli riservati ai pedoni e la salvaguardia dei caratteri distintivi dei fronti edilizi di valenza architettonica tradizionale (intonaci, tinteggiature, pluviali, gronde, fregi etc.);
- e) un'attenta valutazione delle nuove volumetrie da inserire per consentire la saldatura dei fronti edilizi e le caratteristiche formali che le stesse devono possedere, ai fini di una generale riqualificazione dell'immagine urbana dell'isolato e del più generale contesto urbano;
- f) l'integrazione di alcune smagliature esistenti nel tessuto edilizio, privilegiando gli interventi di edilizia sociale a valenza didattica da affidare a laboratori sui centri storici, cantieri scuola o corsi di formazione professionale con finalità di promozione degli edifici in pietra rappresentativi delle modalità costruttive tradizionali di Birori;
- g) la programmazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che contribuiscano a segnare l'identità architettonica del centro antico con elementi di sobrietà formale e, ove possibile, da tecniche costruttive e materiali tradizionali.

9.3 NORME STRUTTURALI

La Zona omogenea “A” del centro storico costituisce ambito territoriale in cui è previsto il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 19, comma 1.h della L.R. 22.12.89, n.45 che dovrà attuarsi mediante pianificazione attuativa di dettaglio. Il PUC riconferma la validità del Piano Particolareggiato vigente nelle sue linee direttrici generali ma, sulla scorta delle modificazioni intervenute e delle nuove analisi effettuate su tali tessuti, prevede la necessità di una revisione dello strumentazione urbanistica attuale del centro storico, da effettuarsi mediante:

- L'aggiornamento del vigente Piano Particolareggiato, tramite apposita variante, al fine di garantire una più attenta ed adeguata tutela dei manufatti di maggior rilievo architettonico, ma anche per consentire maggiori gradi di libertà agli interventi edilizi nelle unità prive di particolari pregi, che ne permettano una razionale evoluzione edilizia, pur nel pieno rispetto dei caratteri tipologici storici e degli assetti urbani esistenti.

- La formazione di Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (che nel primo caso potranno essere unificati ed estendersi all'intero perimetro del centro storico), finalizzati oltreché agli obiettivi suddetti anche all'efficiente e coordinata attivazione di tutti gli strumenti tecnici, amministrativi, fiscali e finanziari (Programmi di riqualificazione e riorganizzazione urbana, Contratti di quartiere, formazione di Laboratori e/o Agenzie etc.) previsti dall'ordinamento per il recupero del patrimonio edilizio storico.
- Nelle more della formazione della nuova pianificazione attuativa il ricorso alla Concessione edilizia sarà sottoposto, oltreché alle norme del vigente Piano Particolareggiato, alle prescrizioni delle seguenti norme operative immediatamente cogenti e prevalenti.

9.4 NORME OPERATIVE

Nelle more della variante del Piano Particolareggiato esistente, l'attività edilizia nel comparto della zona A di interesse storico – ambientale è regolata dalle norme e prescrizioni del suddetto Piano Particolareggiato, con riferimento agli isolati n. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 21 – 22 – 33 – 34 – 35 – 36 – 42. Dovranno comunque essere rispettati gli indirizzi, le norme e i dispositivi di cui all'8° e 9° comma dell'art. 4 e primo comma dell'art. 5 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983

Gli interventi riguardanti il sub - comparto S2 (avente una superficie complessiva di mq. 2.405 e non ricompreso nel perimetro del vigente P.P.), comprendente la chiesa di S. Andrea, la viabilità e le aree di diretto riferimento, dovranno rispondere ai requisiti del restauro scientifico e del restauro conservativo.

ART. 10 - ZONA B1 - Zona di riqualificazione edilizia del vecchio impianto urbano

10.1 CARATTERISTICHE

La Zona B1 individua due distinti comparti urbani posti a diretto contatto con la zona di interesse storico - ambientale ed aventi caratteristiche del tutto simili alla zona A dal punto di vista dell'impianto urbanistico, caratterizzati dalla presenza di significativi interventi di sostituzione edilizia che rendono opportuna una differenziazione di classificazione rispetto alla suddetta zona A.

- <i>superficie totale della zona:</i>	mq.	20.407
- <i>superficie per la residenza e servizi privati:</i>	mq.	16.055
- <i>indice territoriale di zona (attuale):</i>	mc/mq.	1.65

- <i>indice fondiario medio residenziale (attuale):</i>	mc/mq.	2.10
- <i>indice fondiario massimo:</i>	mc/mq.	5.00
- <i>volumetria totale esistente:</i>	mc.	33.762
- <i>volumetria esistente per residenze e servizi privati:</i>	mc.	33.364
- <i>volumetria esistente per servizi pubblici:</i>	mc.	398
- <i>volumetria massima realizzabile :</i>	mc.	47.629
- <i>indice territoriale massimo:</i>	mc/mq.	2.33
- <i>superficie destinata a servizi pubblici:</i>	mc/mq.	125
S1: mq.	----	
S2: mq.	125	
S3: mq.	----	
S4: mq.	----	
- <i>abitanti insediabili (240 mc/ab.):</i>	n.	198

10.2 INDIRIZZI

Nella progettazione di opere pubbliche e urbanizzazioni primarie e secondarie, nell'esame dell'intervento edilizio privato in regime concessorio e nella pianificazione attuativa di nuova formazione dovrà farsi riferimento ai seguenti criteri d'indirizzo:

- a) la salvaguardia delle tipologie edilizie aventi caratteristiche di omogeneità con i tipi tradizionali dell'architettura antica locale;
- b) la conservazione ed il consolidamento della tipologia costruttiva propria del paese;
- c) il controllo del rapporto di superficie e dei volumi accessori nei cortili;
- d) la definizione degli spazi veicolari e di quelli riservati ai pedoni;
- e) la salvaguardia degli elementi di decoro urbano tradizionale;
- f) la priorità della saldatura dei fronti edilizi in sede di creazione di nuove volumetrie;
- g) la generale riqualificazione dell'immagine urbana del quartiere attraverso la puntuale definizione formale degli interventi edilizi privati.

10.3 NORME STRUTTURALI

La Zona omogenea “B1” è totalmente ricompresa all’interno del Piano Particolareggiato generale vigente, che potrà essere variato perseguendo l’obiettivo di:

- a) garantire un'adeguata tutela dei manufatti di maggior interesse tipologico - costruttivo;
- b) consentire lo sviluppo delle potenzialità edificatorie residue nel pieno rispetto dei caratteri tipologici esistenti.

10.4 NORME OPERATIVE

L’attività edilizia nel comparto della zona B1 di riqualificazione edilizia del vecchio impianto urbano è regolata dalle norme e prescrizioni del suddetto Piano Particolareggiato, con riferimento agli isolati n. 1 – 2 – 3 – 16 – 18 – 23 parte – 28 parte – 30 – 32.

Le norme operative della zona B1 dovranno comunque rispettare le prescrizioni di cui al D.A. 2266/83

ART. 11 - ZONA B2 - Zona di riqualificazione urbana e di completamento edilizio

11.1 CARATTERISTICHE

La Zona B2 individua alcuni comparti posti all’esterno del vecchio centro abitato, caratterizzati da una edilizia complessivamente coerente con la tipologia tradizionale di Birori e da spazi inedificati di completamento edilizio.

- <i>superficie totale della zona:</i>	mq.	25.630
- <i>superficie per la residenza e servizi privati:</i>	mq.	18.148
- <i>indice territoriale di zona (attuale):</i>	mc/mq.	0.76
- <i>indice fondiario medio residenziale (attuale):</i>	mc/mq.	1.07
- <i>volumetria totale esistente:</i>	mc.	19.389
- <i>volumetria esistente per residenze e servizi privati:</i>	mc.	17.560
- <i>volumetria esistente per servizi pubblici:</i>	mc.	1.829

- volumetria massima realizzabile:	mc.	46.753
- superficie destinata a servizi pubblici:	mq.	1.903
S1:	mq.	----
S2:	mq.	826

11.2 INDIRIZZI

Nella progettazione di opere pubbliche e urbanizzazioni primarie e secondarie, nell'esame dell'intervento edilizio privato in regime concessorio e nella pianificazione attuativa di nuova formazione dovrà farsi riferimento ai seguenti criteri d'indirizzo:

- a) la salvaguardia delle tipologie edilizie aventi caratteristiche di omogeneità con i tipi tradizionali dell'architettura antica locale;
- b) la conservazione ed il consolidamento della tipologia costruttiva propria del paese;
- c) il controllo del rapporto di superficie e dei volumi accessori nei cortili;
- d) la definizione degli spazi veicolari e di quelli riservati ai pedoni;
- e) la salvaguardia degli elementi di decoro urbano tradizionale;
- f) la priorità della saldatura dei fronti edilizi in sede di creazione di nuove volumetrie.

11.3 NORME STRUTTURALI

La Zona omogenea "B2" è quasi totalmente ricompresa all'interno del Piano Particolareggiato generale vigente, che potrà essere variato perseguendo l'obiettivo di:

- c) garantire un'adeguata tutela dei manufatti di maggior interesse tipologico - costruttivo;
- d) consentire lo sviluppo delle potenzialità edificatorie residue nel pieno rispetto dei caratteri tipologici esistenti.

La pianificazione attuativa dovrà essere estesa alle parti della zona B2 individuate in sede di PUC e non ricomprese nell'ambito della perimetrazione del vigente P.P.

11.4 NORME OPERATIVE

Nelle more della variante del Piano Particolareggiato esistente, l'attività edilizia nel comparto della zona B2 di riqualificazione urbana e di completamento edilizio è regolata dalle norme e prescrizioni del suddetto Piano Particolareggiato, con riferimento agli isolati n. 17 – 19 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 29 – 31 parte – 37.

Relativamente ai 3 sub – comparti B2 di nuova individuazione rispetto al perimetro del Piano Particolareggiato vigente (aventi una superficie complessiva di mq. 2.094, di cui mq. 1.838 per residenza), nelle more della approvazione del Piano Attuativo l'attività edilizia dovrà rispondere alle seguenti norme operative:

A) PARAMETRI EDILIZI

I parametri urbanistici generali che costituiscono le norme operative sono i seguenti:

- a) Allineamenti:** I nuovi fronti edilizi dovranno rispettare gli allineamenti esistenti o eventualmente indicati dal presente PUC o dal Piano Attuativo e comunque quelli degli edifici latitanti preesistenti.
- b) Indice fondiario:** Per le nuove costruzioni è prescritto l'indice fondiario massimo di 3,00 mc/mq. Solo in presenza di un Piano Attuativo detto valore potrà essere elevato sino a 4,00 mc/mq.
- c) Rapporto di copertura:** In nessun caso la superficie coperta complessiva, del fabbricato e delle sue pertinenze, potrà superare il 60% della superficie fondiaria. Sono fatte salve le situazioni esistenti in contrasto con il suddetto parametro.
- d) Distacchi dai confini:** Per le nuove costruzioni che non siano in aderenza il distacco prescritto è di 4,00 m dai confini e di 8,00 m tra pareti finestrate.
- e) Altezze massime:** 7.50 mt. alla linea di gronda, a cui è ammessa deroga esclusivamente nel caso che, in sede di Piano Attuativo, sia prescritto l'allineamento dei fili di gronda con quelli degli edifici latitanti già realizzati. In quest'ultimo caso le maggiori volumetrie scaturenti da tale innalzamento non

saranno valutate ai fini urbanistici semprechè l'edificio non superi i due piani fuori terra.

B) PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE

Al fine di garantire un armonico sviluppo delle nuove realizzazioni, gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o di nuova costruzione, eseguita sia a seguito di demolizione che in presenza di lotti liberi, saranno tenuti a soddisfare i seguenti requisiti tipologici:

a) NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA:

I corpi di fabbrica possono articolarsi, per la parte fuori terra, al solo piano terra oppure al P.T. più il 1° piano. E' fatto assoluto divieto di costruzioni o sopraelevazioni oltre il 1° piano e di utilizzo abitativo dei sottotetti.

b) ALTEZZE ALLA LINEA DI GRONDA:

Per i corpi di fabbrica a piano terra l'altezza massima prescritta è di 3.50 mt., mentre per i corpi di fabbrica a 2 piani, l'altezza massima prescritta è di 7.50 mt.

Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti o ad edifici preesistenti di carattere storico tradizionale in aderenza o contigui, con cui dovrà essere garantita la continuità prospettica degli allineamenti di gronde e marcapiani. In ogni caso, l'altezza interna di ciascun piano non potrà mai essere inferiore a 2.40 mt., né maggiore di 3.50 mt.

c) COPERTURE:

Le coperture dovranno essere realizzate con tipologia a tetto, con falde disposte a capanna e con colmo orientato parallelamente all'asse stradale, con eccezione per i tipi d'angolo o isolati, dove è ammesso il tetto a padiglione. Cornici di coronamento e marcapiani dovranno ricalcare i disegni tradizionali. La copertura piana è ammessa solo per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) al solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, ad uno o due piani, nei limiti del 25% della superficie coperta totale.

d) ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA:

E' sempre consentita, nel rispetto della Superficie coperta preesistente o comunque non superiore a 0.60 mq/mq.

e) SOPRAELEVAZIONE:

La sopraelevazione è sempre consentita. In tal caso è fatto obbligo di rispettare le sagome e gli allineamenti di cornici marcapiano e di coronamento.

f) FRAZIONAMENTI:

E' fatto divieto, in via generale, di frazionare unità immobiliari con superficie fondiaria inferiore a 200 mq.: in tal caso, comunque, i cortili non dovranno essere fisicamente suddivisi da recinzioni in muratura ed i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con quelle tradizionali.

g) VINCOLI PER GLI ELEMENTI COSTRUTTIVI ORIGINARI:

I caratteri costruttivi originari aventi caratteristiche di pregio come: mostre in pietra alle aperture, portali, sporti per balconi e relativi aggetti, cornici marcapiano, tetti e cornici di gronda sono da considerarsi elementi fissi e non rimovibili, se non previo parere dei competenti Organi tecnici comunali e sulla base di una accurata documentazione fotografica e grafica sugli aspetti costruttivi e distributivi.

h) RECINZIONI:

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 1.50 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti); in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.

i) RIVESTIMENTI:

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare la pietra a vista o l'intonaco, con esclusione di rivestimenti in materiali plastici, traslucidi e simili.

l) COPERTURE A TETTO:

Sono da eseguirsi con manto di tegole laterizie, su falde con pendenza compresa tra 25% e 35%. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti in copertura superiori ai 50 cm.

m) COPERTURE PIANE:

Sono da eseguirsi con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio.

n) INFISSI:

Gli infissi dovranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto di utilizzo di serramenti in profilati di alluminio non verniciato.

o) BALCONI:

E' consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purché il loro aggetto non superi i 60 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.

ART. 12 - ZONA B3 - ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO EST**12.1 CARATTERISTICHE**

La zona omogenea B3 individua due distinti comparti urbani che rappresentano la connessione urbana fra il centro edificato di vecchio impianto e l'area cimiteriale.

- <i>superficie totale della zona:</i>	mq.	22.306
- <i>superficie per la residenza e servizi privati:</i>	mq.	15.207
- <i>indice territoriale di zona (attuale):</i>	mc/mq.	0.84
- <i>indice fondiario medio residenziale (attuale):</i>	mc/mq.	1.24
- <i>volumetria totale esistente:</i>	mc.	18.829
- <i>volumetria esistente per residenze e servizi privati:</i>	mc.	18.829
- <i>volumetria massima realizzabile.:</i>	mc.	22.582
- <i>superficie destinata a servizi pubblici:</i>	mq.	2.700
S1:	mq.	----
S2:	mq.	----
S3:	mq.	2.584
S4:	mq.	116
- <i>abitanti insediabili (170 mc/ab.):</i>	n.	133

12.2 NORME STRUTTURALI

La Zona omogenea “B3” è parzialmente ricompresa all’interno del Piano Particolareggiato generale vigente, che potrà essere variato perseguendo l’obiettivo di:

- e) garantire un’adeguata tutela dei manufatti di maggior interesse tipologico - costruttivo;
- f) consentire lo sviluppo delle potenzialità edificatorie residue nel pieno rispetto dei caratteri tipologici esistenti.

La pianificazione attuativa dovrà essere estesa alle parti della zona B3 individuate in sede di PUC e non ricooprese nell’ambito della perimetrazione del vigente P.P.

12.3 NORME OPERATIVE

Nelle more della variante del Piano Particolareggiato esistente, l’attività edilizia nel comparto della zona B3 di completamento edilizio est è regolata dalle norme e prescrizioni del suddetto Piano Particolareggiato, con riferimento agli isolati n. 38 – 39 – 40 – 44.

Relativamente al sub – comparto B3 di nuova individuazione rispetto al perimetro del Piano Particolareggiato vigente (avente una superficie complessiva di mq. 7.327 di cui 2.250 per residenza), nelle more della approvazione del Piano Attuativo l’attività edilizia dovrà rispondere alle seguenti norme operative:

A) PARAMETRI EDILIZI

I parametri urbanistici generali che costituiscono le norme operative sono i seguenti:

- a) Allineamenti:** I nuovi fronti edilizi dovranno rispettare gli allineamenti esistenti o eventualmente indicati dal presente PUC o dal Piano Attuativo e comunque quelli degli edifici latitanti preesistenti.
- b) Indice fondiario:** Per le nuove costruzioni è prescritto l’indice fondiario massimo di 3,00 mc/mq. Solo in presenza di un Piano Attuativo detto valore potrà essere elevato sino a 4,00 mc/mq.
- c) Rapporto di copertura:** In nessun caso la superficie coperta complessiva, del fabbricato e delle sue pertinenze, potrà superare il 60% della

superficie fondiaria. Sono fatte salve le situazioni esistenti in contrasto con il suddetto parametro.

d) Distacchi dai confini: Per le nuove costruzioni che non siano in aderenza il distacco prescritto è di 4,00 m dai confini e di 8,00 m tra pareti finestrate.

e) Altezze massime: 6.50 mt. alla linea di gronda, a cui è ammessa deroga esclusivamente nel caso che, in sede di Piano Attuativo, sia prescritto l'allineamento dei fili di gronda con quelli degli edifici latitanti già realizzati. In quest'ultimo caso le maggiori volumetrie scaturenti da tale innalzamento non saranno valutate ai fini urbanistici semprechè l'edificio non superi i due piani fuori terra.

B) PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE

Al fine di garantire un armonico sviluppo delle nuove realizzazioni, gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o di nuova costruzione, eseguita sia a seguito di demolizione che in presenza di lotti liberi, saranno tenuti a soddisfare i seguenti requisiti tipologici:

a) NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA:

I corpi di fabbrica possono articolarsi, per la parte fuori terra, al solo piano terra oppure al P.T. più il 1° piano. E' fatto assoluto divieto di costruzioni o sopraelevazioni oltre il 1° piano e di utilizzo abitativo dei sottotetti.

b) ALTEZZE ALLA LINEA DI GRONDA:

Per i corpi di fabbrica a piano terra l'altezza massima prescritta è di 3.50 mt., mentre per i corpi di fabbrica a 2 piani, l'altezza massima prescritta è di 7.50 mt.

Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti o ad edifici preesistenti di carattere storico tradizionale in aderenza o contigui, con cui dovrà essere garantita la continuità prospettica degli allineamenti di gronde e marcapiani. In ogni caso, l'altezza interna di ciascun piano non potrà mai essere inferiore a 2.40 mt., né maggiore di 3.50 mt.

c) COPERTURE:

Le coperture dovranno essere realizzate con tipologia a tetto, con falde disposte a capanna e con colmo orientato parallelamente all'asse stradale, con eccezione per i tipi d'angolo o isolati, dove è ammesso il tetto a

padiglione. Cornici di coronamento e marcapiani dovranno ricalcare i disegni tradizionali. La copertura piana è ammessa solo per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) al solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, ad uno o due piani, nei limiti del 25% della superficie coperta totale.

d) ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA:

E' sempre consentita, nel rispetto della Superficie coperta preesistente o comunque non superiore a 0.60 mq/mq.

e) SOPRAELEVAZIONE:

La sopraelevazione è sempre consentita. In tal caso è fatto obbligo di rispettare le sagome e gli allineamenti di cornici marcapiano e di coronamento.

f) FRAZIONAMENTI:

E' fatto divieto, in via generale, di frazionare unità immobiliari con superficie fondiaria inferiore a 200 mq.: in tal caso, comunque, i cortili non dovranno essere fisicamente suddivisi da recinzioni in muratura ed i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con quelle tradizionali.

g) VINCOLI PER GLI ELEMENTI COSTRUTTIVI ORIGINARI:

I caratteri costruttivi originari aventi caratteristiche di pregio come: mostre in pietra alle aperture, portali, sporti per balconi e relativi aggetti, cornici marcapiano, tetti e cornici di gronda sono da considerarsi elementi fissi e non rimovibili, se non previo parere dei competenti Organi tecnici comunali e sulla base di una accurata documentazione fotografica e grafica sugli aspetti costruttivi e distributivi.

h) RECINZIONI:

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 1.50 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti); in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.

i) RIVESTIMENTI:

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare la pietra a vista o l'intonaco, con esclusione di rivestimenti in materiali plastici, traslucidi e simili.

l) COPERTURE A TETTO:

Sono da eseguirsi con manto di tegole laterizie, su falde con pendenza compresa tra 25% e 35%. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti in copertura superiori ai 50 cm.

m) COPERTURE PIANE:

Sono da eseguirsi con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio.

n) INFISSI:

Gli infissi dovranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto di utilizzo di serramenti in profilati di l'alluminio non verniciato.

o) BALCONI:

E' consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purché il loro aggetto non superi i 60 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.

ART. 13 - ZONA B4 - ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO OVEST

13.1 CARATTERISTICHE

La zona omogenea B4 individua un comparto posto a diretto contatto con l'area del centro storico (sul lato Ovest)

- <i>superficie totale della zona:</i>	mq.	12.716
- <i>superficie per la residenza e servizi privati:</i>	mq.	9.905
- <i>indice territoriale di zona (attuale):</i>	mc/mq.	0.14
- <i>indice fondiario medio residenziale (attuale):</i>	mc/mq.	0.18
- <i>volumetria totale esistente:</i>	mc.	1.735
- <i>volumetria esistente per residenze e servizi privati:</i>	mc.	1.735
- <i>volumetria massima realizzabile.:</i>	mc.	22.198
- <i>superficie destinata a servizi pubblici:</i>	mq.	52

S1: mq. ----

S2: mq. ----

S3: mq. ----

S4: mq. 52

- <i>abitanti insediabili (170 mc/ab.):</i>	n.	131
---	----	-----

13.2 INDIRIZZI

La Zona omogenea “B4” è quasi totalmente ricompresa all’interno del Piano Particolareggiato generale vigente, che potrà essere variato perseguendo l’obiettivo di:

- g) garantire un'adeguata tutela dei manufatti di maggior interesse tipologico - costruttivo;
- h) consentire lo sviluppo delle potenzialità edificatorie residue nel pieno rispetto dei caratteri tipologici esistenti.

La pianificazione attuativa dovrà essere estesa alle parti della zona B3 individuate in sede di PUC e non ricomprese nell’ambito della perimetrazione del vigente P.P.

13.3 NORME OPERATIVE

Nelle more della variante del Piano Particolareggiato esistente, l’attività edilizia nel comparto della zona B4 di completamento edilizio est è regolata dalle norme e prescrizioni del suddetto Piano Particolareggiato, con riferimento agli isolati n. 21 parte – 22 parte – 23 parte – 43.

Relativamente al sub – comparto B4 di nuova individuazione rispetto al perimetro del Piano Particolareggiato vigente (avente una superficie complessiva di mq. 529), nelle more della approvazione del Piano Attuativo l’attività edilizia dovrà rispondere alle seguenti norme operative:

A) PARAMETRI EDILIZI

I parametri urbanistici generali che costituiscono le norme operative sono i seguenti:

- | | |
|-----------------------------|---|
| a) Allineamenti: | I nuovi fronti edilizi dovranno rispettare gli allineamenti esistenti o eventualmente indicati dal presente PUC o dal Piano Attuativo e comunque quelli degli edifici latitanti preesistenti. |
| b) Indice fondiario: | Per le nuove costruzioni è prescritto l'indice fondiario massimo di 3,00 mc/mq. Solo in presenza di un Piano Attuativo detto valore potrà essere elevato sino a 4,00 mc/mq. |

- c) Rapporto di copertura:** In nessun caso la superficie coperta complessiva, del fabbricato e delle sue pertinenze, potrà superare il 60% della superficie fondiaria. Sono fatte salve le situazioni esistenti in contrasto con il suddetto parametro.
- d) Distacchi dai confini:** Per le nuove costruzioni che non siano in aderenza il distacco prescritto è di 4,00 m dai confini e di 8,00 m tra pareti finestrate.
- e) Altezze massime:** 7.50 mt. alla linea di gronda, a cui è ammessa deroga esclusivamente nel caso che, in sede di Piano Attuativo, sia prescritto l'allineamento dei fili di gronda con quelli degli edifici latitanti già realizzati. In quest'ultimo caso le maggiori volumetrie scaturenti da tale innalzamento non saranno valutate ai fini urbanistici semprechè l'edificio non superi i due piani fuori terra.

B) PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE

Al fine di garantire un armonico sviluppo delle nuove realizzazioni, gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o di nuova costruzione, eseguita sia a seguito di demolizione che in presenza di lotti liberi, saranno tenuti a soddisfare i seguenti requisiti tipologici:

a) NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA:

I corpi di fabbrica possono articolarsi, per la parte fuori terra, al solo piano terra oppure al P.T. più il 1° piano. E' fatto assoluto divieto di costruzioni o sopraelevazioni oltre il 1° piano e di utilizzo abitativo dei sottotetti.

b) ALTEZZE ALLA LINEA DI GRONDA:

Per i corpi di fabbrica a piano terra l'altezza massima prescritta è di 3.50 mt., mentre per i corpi di fabbrica a 2 piani, l'altezza massima prescritta è di 7.50 mt.

Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti o ad edifici preesistenti di carattere storico tradizionale in aderenza o contigui, con cui dovrà essere garantita la continuità prospettica degli allineamenti di gronde e marcapiani. In ogni caso, l'altezza interna di ciascun piano non potrà mai essere inferiore a 2.40 mt., né maggiore di 3.50 mt.

c) COPERTURE:

Le coperture dovranno essere realizzate con tipologia a tetto, con falde disposte a capanna e con colmo orientato parallelamente all'asse stradale,

con eccezione per i tipi d'angolo o isolati, dove è ammesso il tetto a padiglione. Cornici di coronamento e marcapiani dovranno ricalcare i disegni tradizionali. La copertura piana è ammessa solo per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) al solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, ad uno o due piani, nei limiti del 25% della superficie coperta totale.

d) ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA:

E' sempre consentita, nel rispetto della Superficie coperta preesistente o comunque non superiore a 0.60 mq/mq.

e) SOPRAELEVAZIONE:

La sopraelevazione è sempre consentita. In tal caso è fatto obbligo di rispettare le sagome e gli allineamenti di cornici marcapiano e di coronamento.

f) FRAZIONAMENTI:

E' fatto divieto, in via generale, di frazionare unità immobiliari con superficie fondiaria inferiore a 200 mq.: in tal caso, comunque, i cortili non dovranno essere fisicamente suddivisi da recinzioni in muratura ed i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con quelle tradizionali.

g) VINCOLI PER GLI ELEMENTI COSTRUTTIVI ORIGINARI:

I caratteri costruttivi originari aventi caratteristiche di pregio come: mostre in pietra alle aperture, portali, sporti per balconi e relativi aggetti, cornici marcapiano, tetti e cornici di gronda sono da considerarsi elementi fissi e non rimovibili, se non previo parere dei competenti Organi tecnici comunali e sulla base di una accurata documentazione fotografica e grafica sugli aspetti costruttivi e distributivi.

h) RECINZIONI:

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 1.50 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti); in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.

i) RIVESTIMENTI:

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare la pietra a vista o l'intonaco, con esclusione di rivestimenti in materiali plastici, traslucidi e simili.

l) COPERTURE A TETTO:

Sono da eseguirsi con manto di tegole laterizie, su falde con pendenza compresa tra 25% e 35%. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti in copertura superiori ai 50 cm.

m) COPERTURE PIANE:

Sono da eseguirsi con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio.

n) INFISSI:

Gli infissi dovranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto di utilizzo di serramenti in profilati di l'alluminio non verniciato.

o) BALCONI:

E' consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purché il loro aggetto non superi i 60 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.

ART. 14 - ZONA C1 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (in fase di attuazione)

La sottozona C1 individua un comparto urbano posto nella parte ovest del centro abitato, in una zona direttamente adiacente il comparto B4 ed il comparto B2.

Il comparto è stato sottoposto a pianificazione attuativa mediante un Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata (lottizzazione “Martas”) a cui si rimanda per la normativa di attuazione.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	(mq)	19.821
Indice max di fabbricabilità territoriale	(mc/mq.)	1.00
Volumetria prevista	(mc)	19.821
Superficie minima per servizi	(mq/ab.)	12,00
Abitanti insediabili (mc/ab. 100)	n.	198

ART. 15 - ZONA C2 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

La sottozona C2 individua un comparto posto nella periferia nord – est dell’abitato a diretto contatto con l’area destinata ad attrezzature sportive.

Il comparto dovrà essere attuato mediante Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata o Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 167/1962, secondo lo schema urbanistico previsto nel PUC, con particolare riferimento alla viabilità di Piano e alla localizzazione delle aree per servizi.

La destinazione d’uso assegnata al comparto è quella residenziale e dei servizi alla residenza, secondo le prescrizioni di cui al D.A. 20.12.1983, n. 2266/U. La tipologia edilizia prevista è di tipo isolato o in linea, omogenea per l’intero comparto.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	(mq)	18.097
Indice di fabbricabilità territoriale	(mc/mq)	1.00
Volumetria totale prevista	(mc)	18.097
Abitanti teorici insediabili	(n.)	181
Superficie minima per servizi (mq/ab. 12.00)	(mq)	2.172
di cui:		
per servizi S1: ---		
per servizi S2: ---		
per servizi S3: 40% - 60% (mq. 1086)		
per servizi S4: 40% - 60% (mq. 1086)		
Distanza minima dai confini	(m.)	4.00
Altezza massima dei fabbricati	(m.)	7.00
Numero massimo dei piani fuori terra	(n.)	2

ART. 16 - ZONA C3 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

La sottozona C3 individua un comparto di forma allungata posto a diretto contatto con l’area destinata a Piano di Zona C 167.

Il comparto dovrà essere attuato mediante Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata o Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 167/1962, secondo lo schema urbanistico previsto nel PUC, con

particolare riferimento alla viabilità di Piano e alla localizzazione delle aree per servizi.

La destinazione d'uso assegnata al comparto è quella residenziale e dei servizi alla residenza, secondo le prescrizioni di cui al D.A. 20.12.1983, n. 2266/U. La tipologia edilizia prevista è di tipo isolato o in linea.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	(mq)	14.070
Indice di fabbricabilità territoriale	(mc/mq)	1.00
Volumetria totale prevista	(mc)	14.070
Abitanti teorici insediabili	(n.)	141
Superficie minima per servizi (mq/ab. 12.00)	(mq)	1.692
di cui:		
per servizi S1: ---		
per servizi S2: ---		
per servizi S3: 70% - 80% (mq. 1.269)		
per servizi S4: 20% - 30% (mq. 423)		
Distanza minima dai confini	(m.)	4.00
Altezza massima dei fabbricati	(m.)	7.00
Numero massimo dei piani fuori terra	(n.)	2

Dovrà comunque essere garantita una dotazione di servizi non inferiore a quella planimetricamente individuata nel progetto di zonizzazione del PUC relativamente al comparto C3. La zonizzazione interna del comparto dovrà inoltre rispettare la previsione del progetto guida del PUC.

ART. 17 - ZONA C167 - ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

La sottozona C167 individua il comparto destinato a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della ex Legge 167/1962. Il comparto è in fase di completamento sia dal punto di vista dei volumi residenziali e per servizi che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	(mq)	47.240
Volumetria totale prevista	(mc)	55.685
Abitanti teorici insediabili	(n.)	556

Superficie minima per servizi (mq/ab. 12.00)	(mq)	17.226
di cui:	per servizi S1: ---	
	per servizi S2: mq. 2.100	
	per servizi S3: mq. 14.014	
	per servizi S4: mq. 1.112	

ART. 18 - ZONA D - ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER SERVIZI

18.1 CARATTERISTICHE

Le zone produttive e per servizi del PUC sono composte da ambiti aventi differenti caratteristiche, sia per la localizzazione che per il grado di uso e le tipologia degli interventi attuati nel tempo. Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- 1) Sottozona "D1"** - Attività artigianali e di piccola industria – PIP n. 1
- 2) Sottozona "D2"** - Attività artigianali, di piccola industria, commerciali e per servizi – PIP n. 2.
- 3) Sottozona "D3"** - Attività commerciali e servizi
- 4) Sottozona "D4"** - Attività produttive – comparto LA.CE.SA
- 5) Sottozona "D5"** - Attività produttive – comparto ROSADA
- 6) Sottozona "D6"** - Attività produttive – comparto S.S. 129

USI GENERALI PREVISTI E COMPATIBILI

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
- attività industriali compatibili con i contesti residenziali
- abitazioni per la custodia
- attività commerciali al dettaglio
- attività commerciali complementari
- pubblici esercizi
- attività commerciali all'ingrosso
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani

- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- distributori di carburante
- grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico
- grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- centri commerciali integrati e poli fieristici
- verde pubblico e verde privato.

18.2 NORME GENERALI

Con esclusione del comparto D3, nelle zone D non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, ma è ammessa la residenza in funzione della custodia delle attività produttive, con una superficie utile non superiore a mq. 70.00.

Per le aree non ancora pianificate o prive di un assetto urbanistico definito, le strade comunali di collegamento extraurbano non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, il quale dovrà essere ottenuto tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i piani attuativi.

Sono sempre prescritti per tutti gli ambiti di nuova pianificazione:

- a) Superfici di cessione per aree da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le superfici per la viabilità) nella misura minima del 10% della Superficie di intervento;
- b) Superfici aggiuntive di spazi pubblici o ad uso pubblico, nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, per edifici di carattere commerciale e direzionale o comunque per attività con rilevante afflusso di pubblico.

ART. 19 - ZONA D1 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI N. 1**19.1 CARATTERISTICHE**

La zona D1 è costituita dalle aree del comparto attualmente destinato a Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP n. 1) e dalla superficie di ampliamento del suddetto comparto prevista nella zonizzazione urbana del PUC.

PARAMETRI URBANISTICI

a) Superficie del comparto D (St)	mq.	49.029
b) Superficie minima per servizi pubblici, escluse le sedi viarie (10% di St)	mq.	4.903
c) Indice fondiario max area ampliamento	mc/mq.	3.00
d) Dimensione minima del lotto	mq.	1.200
e) Altezza massima degli edifici	mt.	9.50
f) Distanza minima dai confini	m.	5.00

USI PREVISTI E COMPATIBILI

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
- attività industriali compatibili con i contesti residenziali
- abitazioni per la custodia
- attività commerciali complementari
- pubblici esercizi
- attività commerciali all'ingrosso
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico
- grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- centri commerciali integrati e poli fieristici
- verde pubblico e verde privato.

19.2 NORME OPERATIVE

Le Norme operative di gestione urbanistico - edilizia del comparto D1 sono quelle previste nel vigente Piano Particolareggiato della zona (PIP n. 1) relativamente alla precedente perimetrazione del comparto. La superficie di ampliamento dovrà essere attuata tramite variante del vigente Piano Particolareggiato.

ART. 20 - ZONA D2 – ATTIVITÀ ARTIGIANALI, DI PICCOLA INDUSTRIA, COMMERCIALI E PER SERVIZI – PIP N. 2

20.1 CARATTERISTICHE

La Zona D2 individua un comparto posto sul lato ovest del tracciato della S.S. 131 Carlo Felice, destinato alla realizzazione di un'area attrezzata per attività produttive, commerciali e per servizi, da attuarsi secondo lo schema urbanistico previsto in sede di zonizzazione urbana del PUC.

- | | | |
|---|--------|--------|
| a) Superficie del comparto D2 (St) | mq. | 39.104 |
| b) Indice max di fabbricabilità territoriale | mc/mq. | 2.00 |
| c) Superficie minima per servizi: dovranno essere rispettati i parametri previsti nell'art. 8 D.A. 2266/U del 20.12.1983. | | |

USI PREVISTI E COMPATIBILI

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
- attività industriali compatibili con i contesti residenziali
- abitazioni per la custodia
- pubblici esercizi
- attività commerciali all'ingrosso
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- distributori di carburante
- grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico
- grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- centri commerciali integrati e poli fieristici

- verde pubblico e verde privato.

20.2 INDIRIZZI

Gli indirizzi di organizzazione urbanistica e funzionale del comparto prevedono una maggiore "multifunzionalità" rispetto alle tradizionali zone "D", affiancando alle destinazioni produttive canoniche, la commercializzazione dei prodotti e i servizi connessi con le attività produttive.

20.3 NORME STRUTTURALI

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche contenute nel PUC, il comparto dovrà essere attuato mediante apposita pianificazione attuativa estesa a sub comparti funzionali, che potrà essere costituita da:

- Piano per Insediamenti Produttivi, ex art. 27 Legge 22.10.1971, n. 865.

20.4 NORME OPERATIVE

PARAMETRI EDILIZI:

- a) **Indice di fabbricabilità fondiario:** L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di 3,50 mc/mq;
- b) **Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,50;
- c) **Altezza massima:** L'altezza massima è di 9.50 m; sono consentite maggiori altezze per edifici di particolare carattere o che risultino necessarie per lo svolgimento delle attività produttive;
- d) **Superficie minima del lotto:** La superficie minima del lotto è di mq. 750;
- e) **Distacchi dai confini:** I fabbricati dovranno rispettare, distacchi minimi dai confini di m. 5.00.

ART. 21 - ZONA D3 – ATTIVITÀ COMMERCIALI E SERVIZI

21.1 CARATTERISTICHE

La Zona D3 individua un comparto destinato ad attrezzature per servizi, in fase di realizzazione, attuato sulla base di apposito Piano di Lottizzazione convenzionata e una ulteriore superficie derivante dalla nuova zonizzazione del PUC.

- | | | |
|---|--------|-------|
| a) Superficie del comparto D3 (St) | mq. | 8.609 |
| b) Indice max di fabbricabilità territoriale | mc/mq. | 2.00 |
| c) Superficie minima per servizi: dovranno essere rispettati i parametri previsti nell'art. 8 D.A. 2266/U del 20.12.1983. | | |

USI PREVISTI E COMPATIBILI

- attrezzature per servizi
- artigianato di servizio
- abitazioni per la custodia
- pubblici esercizi
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- verde pubblico e verde privato.

21.2 NORME OPERATIVE

Il comparto D3 dovrà essere attuato nel rispetto delle norme e prescrizioni previste nel Piano di Lottizzazione convenzionata vigente relativo al comparto originario, mentre l'attuazione del comparto di ampliamento dovrà essere prevista mediante variante del Piano di Lottizzazione esistente o nuovo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

ART. 22 - ZONA D4 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE – COMPARTO LACESA

22.1 CARATTERISTICHE

La Zona D4 individua un comparto esistente destinato ad attività produttive, della Società LACESA.

- | | | |
|---|--------|--------|
| a) Superficie del comparto D4 (St) | mq. | 38.936 |
| b) Indice max di fabbricabilità territoriale | mc/mq. | 2.00 |
| c) Indice max di fabbricabilità fondiaria | mc/mq. | 3.00 |
| d) Superficie minima per servizi: dovranno essere rispettati i parametri previsti nell'art. 8 D.A. 2266/U del 20.12.1983. | | |

USI PREVISTI E COMPATIBILI

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
- attività industriali compatibili con i contesti residenziali
- abitazioni per la custodia
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- verde pubblico e verde privato.

22.2 NORME OPERATIVE

Il comparto D4 dovrà essere attuato nel rispetto delle norme e prescrizioni del Progetto di Planovolumetrico approvato dal Comune di Birori, che prevede la edificazione di una volumetria complessiva, già realizzata alla data attuale, di mc. 30.908,96, oltre a mc. 826,64 classificati come volumi tecnici.

Poiché la superficie per servizi (già ceduta al Comune di Birori all'atto della firma della convenzione del progetto di planovolumetrico) risulta pari al 10% della superficie totale del comparto (mq. 3.938,00), la volumetria totale massima realizzabile nel comparto è di mc. 77.872,00, da attuarsi con concessione diretta sulla base di un progetto edilizio – produttivo unitario esteso all'intero comparto, in quanto il comparto stesso si caratterizza come lotto unitario destinato ad una sola attività produttiva.

La superficie coperta del complesso dei volumi insediati non potrà superare il 20% della superficie del comparto; l'altezza massima degli edifici, con esclusione degli elementi tecnologici ed impiantistici, è di m. 9,50; la distanza minima dai confini è di m. 5,00.

ART. 23 - ZONA D5 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE – COMPARTO ROSADA**23.1 CARATTERISTICHE**

La Zona D5 individua un comparto esistente destinato ad attività produttive, della Società ROSADA.

- | | | |
|---|--------|--------|
| a) Superficie del comparto D5 (St) | mq. | 22.050 |
| b) Indice max di fabbricabilità territoriale | mc/mq. | 2.00 |
| c) Indice max di fabbricabilità fondiaria | mc/mq. | 3.00 |
| d) Superficie minima per servizi: dovranno essere rispettati i parametri previsti nell'art. 8 D.A. 2266/U del 20.12.1983. | | |

USI PREVISTI E COMPATIBILI

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
- attività industriali compatibili con i contesti residenziali
- abitazioni per la custodia
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- verde pubblico e verde privato.

23.2 NORME OPERATIVE

Il comparto D5 dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intero comparto:

- | | | |
|--|-----|--------|
| – superficie totale del comparto | mq. | 22.050 |
| – volumetria massima consentita | mc. | 44.100 |
| – superficie minima da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le sedi viarie | mq. | 2.205 |
| – altezza massima degli edifici, esclusi i volumi tecnologici | ml. | 10,50 |

Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento delle attività produttive esistenti che comportino un aumento di volumetria comunque non superiore al 40% del volume edificato alla data di approvazione del PUC. Gli interventi di ampliamento devono essere strettamente riferiti a esigenze di razionalizzazione delle attività produttive attuali e possono essere localizzati esclusivamente sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

ART. 24 - ZONA D6 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE – COMPARTO S.S. 129**24.1 CARATTERISTICHE**

La Zona D6 individua un comparto esistente destinato ad attività produttive.

- | | | |
|---|--------|--------|
| a) Superficie del comparto D6 (St) | mq. | 14.106 |
| b) Indice max di fabbricabilità territoriale | mc/mq. | 2.00 |
| c) Indice max di fabbricabilità fondiaria | mc/mq. | 3.00 |
| d) Superficie minima per servizi: dovranno essere rispettati i parametri previsti nell'art. 8 D.A. 2266/U del 20.12.1983. | | |

USI PREVISTI E COMPATIBILI

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
- attività industriali compatibili con i contesti residenziali
- abitazioni per la custodia
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- verde pubblico e verde privato.

24.2 NORME OPERATIVE

Il comparto D6 dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intero comparto:

- | | | |
|--|-----|--------|
| – superficie totale del comparto | mq. | 14.106 |
| – volumetria massima consentita | mc. | 28.212 |
| – superficie minima da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le sedi viarie | mq. | 1.411 |
| – altezza massima degli edifici, esclusi i volumi tecnologici | ml. | 10,50 |

Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento delle attività produttive esistenti che comportino un aumento di volumetria comunque non superiore al 40% del volume edificato alla data di approvazione del PUC. Gli interventi di ampliamento devono essere strettamente riferiti a esigenze di razionalizzazione delle attività produttive attuali e possono essere localizzati esclusivamente sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

ART. 25 - ZONE E - ZONE AGRICOLE

25.1 QUADRO NORMATIVO E FINALITA'

La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E), perseguendo le seguenti finalità:

1. valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del territorio comunale;
2. valorizzare le aree agricole di particolare pregio archeologico, naturalistico, paesaggistico, etc.;
3. favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio rurale esistente;
4. tutelare le aziende agricole esistenti ed il territorio a vocazione produttiva agricola;
5. garantire la tutela del suolo e delle aree esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica.

25.2 SOTTOZONE AGRICOLE: CLASSIFICAZIONI

Nel Piano Urbanistico Comunale lo spazio rurale è classificato con le seguenti zone:

zone Es zona agricola speciale di salvaguardia del centro urbano;

zone E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e di salvaguardia del centro urbano;

zone E2 aree per prevalente utilizzo agrario;

zone E3 aree agricole delle attività tipiche produttive;

zone E5 aree a maggiore sensibilità ambientale.

La zonizzazione è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale dei lotti, compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

25.3 DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' CONSENTITE

Fatte salve le specificazioni di ciascuna sottozona, le destinazioni agronomiche d'uso nelle zone E agricole sono le seguenti.

- a) COLTURE ERBACEE: per alimentazione umana, animale o per scopi officinali
- b) COLTURE ARBOREE: frutticoltura idonea all'ambiente pedoclimatico
- c) COLTURE FORESTALI: leccio, sughera e arboricoltura da legno
- d) ALLEVAMENTI: ovino, bovino, suino, equino, caprino e di bestiame minuto
- e) ALTRI ALLEVAMENTI: elicicoltura, lombrichicoltura, allevamento di selvaggina e apicoltura e simili.

Gli indici ed i parametri di dettaglio previsti per le rispettive zone e sottozone, così come le specifiche destinazioni d'uso e attività consentite zona per zona, sono quelli indicati ai successivi articoli.

25.4 PRESCRIZIONI GENERALI

a) DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

1. dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo, in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
2. elaborati tecnici a firma di un tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva proposta.

b) AGRITURISMO E TURISMO AGRICOLO

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 5,00. Alla richiesta di concessione edilizia deve essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in cui il concessionario si impegna a vincolare il fondo alle strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto per un periodo non inferiore a 10 anni e, per lo stesso periodo, a non frazionare la superficie aziendale.

c) PUNTI DI RISTORO

Per punti di ristoro, dotati di non più di venti posti letto, indipendenti da una azienda agricola l'indice fondiario massimo è fissato in 0,03 mc/mq., incrementabile con Delibera del Consiglio Comunale sino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.

d) RESTAURO E AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti indicati nelle norme di sottozona.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui ai Decreti Legislativi 30.04.1992, n. 285 e 10.09.1993, n. 360 e in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio in zona agricola per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima prevista.

e) ALLEVAMENTI INTENSIVI

I nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì almeno 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 200 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, G. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 30 per cento.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati per le diverse zone agricole, o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al

parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

f) SERRE E ANNESSI RUSTICI

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. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, non debbono superare il rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra, purché volta alla protezione delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, per le zone vincolate, l'obbligo di acquisire i prescritti provvedimenti autorizzativi.

g) PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Il Piano di Sviluppo Aziendale (da allegarsi alla normale documentazione di progetto ai fini dell'utilizzazione degli standard per le zone agricole) deve contenere:

- una documentazione planimetrica in scala 1:1000/1:2000, nella quale si individuino i manufatti e le infrastrutture esistenti e l'organizzazione attuale delle colture o delle attività di allevamento, e siano riportate le opere in progetto e i cambiamenti nell'organizzazione aziendale e le sostituzioni colturali eventualmente previste;
- una relazione tecnica, che documenti: gli indirizzi produttivi e il modello di organizzazione dell'azienda; le eventuali trasformazioni colturali, in relazione alle potenzialità d'uso dei suoli, e/o i miglioramenti nell'organizzazione produttiva; le esigenze di nuove volumetrie o infrastrutturazioni che giustificano il progetto, in relazione alle trasformazioni o ai miglioramenti di cui sopra.

h) FASCE DI SALVAGUARDIA

La realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere attuata nel rispetto delle fasce di salvaguardia stradale, ferroviaria, archeologica, fluviale e cimiteriale definite con gli elaborati grafici di zonizzazione urbana e territoriale.

i) SMALTIMENTO DEI REFLUI

Le abitazioni in zona agricola dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento. Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente PUC gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti

dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 26 - ZONA Es - ZONA AGRICOLA SPECIALE DI SALVAGUARDIA DEL CENTRO URBANO

La zona Es individua alcuni comparti di territorio agricolo compresi all'interno del sistema stradale costituente lo svincolo a livelli sfalsati previsto fra la S.S. 131 Carlo Felice (nuovo tracciato) e la S.S. 129 Macomer – Nuoro, all'interno dei quali sono anche presenti colture agricole specializzate e orticole.

La normativa di attuazione della zona Es è finalizzata alla utilizzazione agricola delle suddette superfici, secondo procedure di utilizzo comunque compatibili con la presenza del suddetto svincolo stradale e della viabilità secondaria e di servizio al centro abitato, salvaguardando in questo modo le caratteristiche produttive e paesaggistiche delle aree interessate.

Nelle aree Es è consentita la utilizzazione agricola e pastorale dei suoli, sia con riferimento alle colture specializzate che per il pascolo.

Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standards è di mq 50.000.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- 0,0001 mc/mq per le residenze, comunque connesse alla conduzione del fondo (IR);
- 0,001 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale (IP).

L'altezza degli edifici, misurata al colmo, non dovrà superare i mt. 6,50 fuori terra; le strutture murarie esterne dovranno essere intonacate. Le coperture dovranno rispettare la tipologia a tetto, e dovranno essere rivestite con tegole tradizionali.

Gli edifici dovranno rispettare una distanza minima di mt. 5,00 dai confini del fondo e dovranno essere posti all'esterno della fascia di protezione stradale e ferroviaria. Le recinzioni dovranno essere realizzate in materiali lapidei a vista o in rete metallica; sulla viabilità pubblica e all'interno delle fasce di rispetto stradali non potranno superare l'altezza di mt. 1.50. Non sarà consentito l'uso di blocchetti o di materiali prefabbricati in calcestruzzo.

Per gli edifici esistenti all'interno della sottozona Es, il PUC conferma l'attuale destinazione d'uso e per essi sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo e l'adeguamento tecnologico delle strutture.

Nella zona Es non è consentita la localizzazione di ponti – radio, ripetitori e simili, discariche di inerti o depositi di materiali edili o ferrosi, di autovetture in via di demolizione, e depositi similari.

ART. 27 - ZONA E1 - ZONA AGRICOLA DELLE ATTIVITA' TIPICHE E DI SALVAGUARDIA DEL CENTRO URBANO

La zona E1 individua una fascia agricola direttamente contigua con la nuova organizzazione urbana definita nel PUC, all'interno della quale prevalgono le colture agricole specializzate e orticole che rappresentano il tradizionale ambito delle attività agricole familiari (frutteti, oliveti, orti, etc.) poste a ridosso del nucleo urbano, con una accentuata polverizzazione delle proprietà.

La normativa di attuazione della zona E1 è finalizzata alla definizione di un'area agricola di contorno del centro urbano in cui possono svolgersi le lavorazioni e le attività agricole con particolari limitazioni per le attività edilizie legate all'agricoltura e alla pastorizia. Obiettivo del PUC è inoltre quello di mantenere il sistema delle attività agricole tradizionali esistenti e di ulteriormente estendere questa tipologia colturale anche in quelle aree attualmente destinate a pascolo.

Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standards è di mq 10.000; è consentita l'aggregazione di più particelle agricole, anche fra loro non contigue, purché utilizzate unitariamente a fini produttivi e comunque distanti fra loro non oltre i mt. 500.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- 0,001 mc/mq per le residenze, comunque connesse alla conduzione del fondo (IR);
- 0,01 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale (IP).

L'indice IP può essere elevato fino ad un valore massimo di 0,05 mc/mq in relazione a specifiche esigenze produttive individuate in apposito Piano tecnico - economico di sviluppo aziendale, che deve essere allegato alla normale documentazione di progetto, sulle quali la Commissione Edilizia Comunale si riserva il giudizio di merito.

L'altezza degli edifici, misurata al colmo, non dovrà superare i mt. 6,50 fuori terra; le strutture murarie esterne dovranno essere intonacate. Le coperture dovranno rispettare la tipologia a tetto, e dovranno essere rivestite con tegole tradizionali.

Gli edifici dovranno rispettare una distanza minima di mt. 5,00 dai confini del fondo. Le recinzioni dovranno essere realizzate in materiali lapidei a vista o in rete metallica; sulla viabilità pubblica e all'interno delle fasce di rispetto stradali non potranno superare l'altezza di mt. 1.50. Non sarà consentito l'uso di

blocchetti o di materiali prefabbricati in calcestruzzo. È consentita la costruzione sul confine.

Con esclusione delle aree attualmente destinate a pascolo o per le quali il Piano di Sviluppo Aziendale preveda il mantenimento dell'attuale utilizzazione, nei fondi di dimensioni inferiori a 10.000 mq., ma comunque superiori a 5.000 mq., al fine di garantire lo svolgimento delle attività agricole specializzate ed orticole e di promuovere l'estensione delle suddette attività, è consentita la realizzazione di un vano appoggio a servizio del fondo, avente una superficie coperta massima di 20,00 mq., di forma rettangolare, ad un solo livello ed un'altezza di gronda che non superi mt. 2,70. La copertura dovrà essere realizzata con tetto a due falde con line adi colmo comune, con manto in tegole tradizionali; la muratura, se non realizzata in materiali lapidei a vista, dovrà essere intonacata.

Per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, l'indice IR può essere elevato fino ad un valore massimo di 1,00 mc/mq, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per gli edifici esistenti all'interno della sottozona E1, il PUC conferma l'attuale destinazione d'uso e per essi sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo e l'adeguamento tecnologico delle strutture. Per i lotti di pertinenza delle costruzioni esistenti, ai fini della verifica degli standards insediativi dei manufatti finora realizzati, vengono assunti gli standards edificatori indicati nel D.A. 2266/1983.

Nella zona E1 non è consentita la localizzazione di discariche di inerti o depositi di materiali edili o ferrosi, di autovetture in via di demolizione, e depositi similari.

ART. 28 - ZONA E3 - ZONA AGRICOLA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE TIPICHE E SPECIALIZZATE

La zona E3 comprende la parte del territorio agricolo posta in prevalenza nella fascia centrale del territorio comunale a diretto contatto con il centro urbano, in cui la proprietà fondiaria si presenta con situazioni di accentuato frazionamento, con le superfici destinate parzialmente a pascolo e con diffusi episodi di colture a vigneto e frutteto; la zona E3 comprende al suo interno anche aree da destinare alla coltura di piante officinali.

Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standard è di 10.000 mq.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- 0.03 mc/mq per le residenze, comunque connesse alla conduzione del fondo (IP);
- 0.10 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale (IP).

L'indice IP può essere elevato fino ad un valore massimo di 0.20 mc/mq in relazione a specifiche esigenze produttive, individuate in apposito Piano economico-tecnico di sviluppo aziendale da allegarsi alla normale documentazione di progetto, sulle quali la Commissione Edilizia Comunale si riserva il giudizio di merito.

L'altezza degli edifici destinati a residenza non potrà superare i mt. 6.50 fuori terra, mentre per gli edifici destinati ad attività produttive l'altezza massima è fissata in m. 7,50, con esclusione dei volumi tecnologici. Le murature esterne dovranno essere intonacate. Le coperture dovranno rispettare la tipologia a tetto, e dovranno essere rivestite con tegole tradizionali.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice IR può essere elevato fino ad un massimo di:

- 0.10 mc/mq, per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività ricreative e sportive. Tali attività non potranno essere localizzate ad una distanza inferiore a mt. 500.00 dal perimetro urbano;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per i lotti di terreno di dimensioni inferiori a 10.000 mq, ma comunque superiori a 5.000 mq, è consentita la realizzazione di un vano appoggio a servizio del fondo, con una superficie coperta massima di 30 mq., di forma rettangolare, ad un solo livello ed un'altezza di gronda che non superi mt. 2,70. La copertura dovrà essere realizzata con tetto a due falde con line adi colmo comune, con manto in tegole tradizionali; la muratura, se non realizzata in materiali lapidei a vista, dovrà essere intonacata.

ART. 29 - ZONA E2 - ZONE AGRICOLE DI PREVALENTE UTILIZZO AGRARIO

La zona E2 comprende la prevalenza del territorio agricolo comunale posto nella fascia di pianura, in cui gli usi attuali del suolo sono di norma il pascolo, sia nudo che cespugliato o alberato, e i seminativi asciutti. Ai fini del PUC si ritiene opportuno promuovere lo sviluppo delle attività agricole della zona, per quanto consentito dalle potenzialità d'uso dei suoli; la zona E2 comprende al suo interno anche aree da destinare alla coltura di piante officinali.

Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standard è di 20.000 mq.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- 0.03 mc/mq per le residenze, comunque connesse alla conduzione del fondo (IP);
- 0.10 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale (IP).

L'indice IP può essere elevato fino ad un valore massimo di 0.20 mc/mq in relazione a specifiche esigenze produttive, individuate in apposito Piano economico-tecnico di sviluppo aziendale da allegarsi alla normale documentazione di progetto, sulle quali la Commissione Edilizia Comunale si riserva il giudizio di merito.

L'altezza degli edifici non potrà superare i mt. 7.50 fuori terra. Le murature esterne dovranno essere intonacate. Le coperture dovranno rispettare la tipologia a tetto, e dovranno essere rivestite con tegole tradizionali.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice IR può essere elevato fino ad un massimo di:

- 0.10 mc/mq, per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività ricreative e sportive. Tali attività non potranno essere localizzate ad una distanza inferiore a mt. 500.00 dal perimetro urbano;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per i lotti di terreno di dimensioni inferiori a 20.000 mq, ma comunque superiori a 10.000 mq, è consentita la realizzazione di un vano appoggio a servizio del fondo, con una superficie coperta massima di 30 mq., di forma rettangolare, ad un solo livello ed un'altezza di gronda che non superi mt. 3,50. La copertura dovrà essere realizzata con tetto a due falde con line adi colmo comune, con manto in tegole tradizionali; la muratura, se non realizzata in materiali lapidei a vista, dovrà essere intonacata.

ART. 30 - ZONA E5 - ZONA AGRICOLA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE MARGINALI E DI RISPETTO AMBIENTALE

La zona E5 comprende una porzione del territorio comunale posta nell'estremità nord dello stesso, in cui il suolo risulta caratterizzato da forti pendenze, con limitazioni all'uso agricolo da medio - alte a severe, con possibilità di interventi di rafforzamento del manto forestale attraverso impianti integrativi di forestazione. In generale la zona E5 è destinata al pascolo naturale, con suoli che non presentano significative possibilità di incrementi produttivi attraverso opere di miglioramento fondiario.

Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standard è di 20.000 mq.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- 0.03 mc/mq per le residenze, comunque connesse alla conduzione del fondo (IP);
- 0.05 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale (IP).

L'indice IP può essere elevato fino ad un valore massimo di 0.20 mc/mq in relazione a specifiche esigenze produttive, individuate in apposito Piano economico-tecnico di sviluppo aziendale da allegarsi alla normale documentazione di progetto, sulle quali la Commissione Edilizia Comunale si riserva il giudizio di merito.

L'altezza degli edifici non potrà superare i mt. 7.50 fuori terra. Le murature esterne dovranno essere intonacate. Le coperture dovranno rispettare la tipologia a tetto, e dovranno essere rivestite con tegole tradizionali.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice IR può essere elevato fino ad un massimo di:

- 0.10 mc/mq, per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività ricreative e sportive. Tali attività non potranno essere localizzate ad una distanza inferiore a mt. 500.00 dal perimetro urbano;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per i lotti di terreno di dimensioni inferiori a 20.000 mq, ma comunque superiori a 10.000 mq, è consentita la realizzazione di un vano appoggio a servizio del fondo, con una superficie coperta massima di 30 mq., di forma rettangolare, ad un solo livello ed un'altezza di gronda che non superi mt. 3,50. La copertura dovrà essere realizzata con tetto a due falde con line adi colmo comune, con manto in tegole tradizionali; la muratura, se non realizzata in materiali lapidei a vista, dovrà essere intonacata.

ART. 31 - ZONA G - ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE GENERALI

31.1 CARATTERISTICHE

Le Zone “G” individuano le attrezzature ed i servizi di interesse generale, classificate nel PUC di Birori nei seguenti sub - comparti:

- G1: comparto per le attrezzature sportive
- G2: comparto per attrezzature generali
- G3: comparto cimiteriale
- G4: comparto S. Stefano
- G5: impianto di depurazione
- G6: stazione ferroviaria FF.CC.
- G7: stazione ferroviaria Ferrovie dello Stato.

31.2 INDIRIZZI

In considerazione della funzione strategica che le attrezzature comunali e territoriali classificate nella zona “G” hanno rispetto agli obiettivi di riqualificazione urbana e di promozione dello sviluppo economico e sociale, gli interventi di trasformazione delle zone “G” devono risultare coerenti con i relativi progetti - guida e con gli obiettivi generali del PUC.

31.3 NORME STRUTTURALI

Per l'insediamento di nuove attività di servizi a scala urbana o territoriale, fatta eccezione per gli interventi di esecuzione di opere pubbliche o d'interesse pubblico conformi alle prescrizioni del presente PUC, è prescritta la formazione di appositi Piani Attuativi che potranno essere:

Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge n° 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.P.);

Piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457 e successive modifiche ed integrazioni e di cui alla L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.)

Piani di Lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.d.L.);

Programmi integrati di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 29.04.1994, n° 16, alla Legge 4.12.1943, n° 493, alla legge 17.02.1972, n° 179.

Lo strumento attuativo dovrà interessare l'intera sottozona e costituire un razionale elemento d'integrazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali contenute nei progetti - guida definiti con appositi elaborati del PUC.

31.4 NORME OPERATIVE

Il Piano Attuativo, salvo quanto specificamente disposto per le singole sub - zone, dovrà attenersi ai seguenti:

PARAMETRI EDILIZI:

- a) **Indice di fabbricabilità territoriale:** Salvo quanto indicato per le singole sottozone, l'indice di fabbricabilità territoriale massimo è 1,00 mc/mq;
- b) **Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo globale fra superficie coperta e superficie terreno non dovrà superare il valore di 0,20;
- c) **Altezza massima:** L'altezza massima è di 7.00 mt., sono consentite maggiori altezze per edifici o manufatti che risultino necessari per lo svolgimento di particolare attività;
- d) **Distacchi dai confini:** I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto verso le strade non meno di ml. 10,00 e dagli altri confini del lotto non meno di ml. 7.50;
- f) **Destinazioni d'uso:** Salvo quanto specificamente disposto per le varie sub-zone, in linea generale le destinazioni d'uso ammesse per le zone G sono quelle di seguito elencate.

USI GENERALI PREVISTI E COMPATIBILI

- *abitazioni (solo per i compiti di guardiania e custodia)*
- *attività commerciali al dettaglio*
- *attività commerciali complementari*
- *attività commerciali e di trasformazione dei prodotti*
- *pubblici esercizi*
- *parchi urbani e territoriali*
- *attrezzature politico - amministrative e sedi istituzionali*
- *impianti tecnici di scala urbana*
- *attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani*
- *attrezzature socio - sanitarie di scala urbana*
- *locali per lo spettacolo*
- *attrezzature culturali*
- *parcheggi attrezzati di uso pubblico*
- *sedi cimiteriali*
- *distributori di carburante*
- *piccoli uffici e studi professionali*
- *attività sportive e ricreative*
- *attività ricettive di tipo alberghiero ed extra- alberghiero*
- *abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi*
- *fiere mostre e mercati*
- *attrezzature e servizi della linea ferroviaria*
- *verde pubblico*
- *verde privato*

31.5 CARATTERISTICHE ED INDIRIZZI

a) Sottozona “G1” – Comparto per le attrezzature sportive

La sottozona G1 individua un vasto comparto territoriale, posto a diretto contatto con il centro urbano, prevalentemente destinato ad impianti ed attrezzature sportive; nel comparto è inoltre localizzato il nuovo edificio comunale ed aree per servizi di verde attrezzato.

a) Superficie totale del comparto: mq. 33.044

b) Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 0.40

c) Usi previsti e compatibili:

- *abitazioni (solo per i compiti di guardiania e custodia)*
- *pubblici esercizi*
- *parchi urbani e territoriali*
- *attrezzature politico - amministrative e sedi istituzionali*
- *impianti tecnici di scala urbana*
- *attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani*
- *attrezzature socio - sanitarie di scala urbana*
- *attrezzature culturali*
- *parcheggi attrezzati di uso pubblico*
- *attività sportive e ricreative*
- *abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi*
- *fiere mostre e mercati*
- *verde pubblico.*

b) Sottozona “G2” comparto per attrezzature generali

La sottozona G2 individua un comparto urbano posto in posizione contigua rispetto al comparto G1 ed al Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare.

Il comparto è destinato a parco attrezzato di interesse urbano e territoriale, nel settore del verde e delle attrezzature sportive, in uno schema funzionale integrato con il comparto G1.

a) Superficie totale del comparto: mq. 14.505

b) Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 0.40

c) Usi previsti e compatibili:

- *abitazioni (solo per i compiti di guardiania e custodia)*

- *pubblici esercizi*
- *parchi urbani e territoriali*
- *attrezzature politico - amministrative e sedi istituzionali*
- *impianti tecnici di scala urbana*
- *attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani*
- *attrezzature socio - sanitarie di scala urbana*
- *locali per lo spettacolo*
- *attrezzature culturali*
- *parcheggi attrezzati di uso pubblico*
- *attività sportive e ricreative*
- *abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi*
- *fiere mostre e mercati*
- *verde pubblico.*

c) Sottozona “G3” - Comparto cimiteriale

La sottozona G3 individua l'area destinata a cimitero.

- Superficie totale del comparto: mq. 2.784.

d) Sottozona “G4” – Comparto S. Stefano

La sottozona G4 individua la chiesa di S. Stefano e l'area di pertinenza del monumento storico – religioso.

- Superficie totale del comparto: mq. 5.964

e) Sottozona “G5” - Impianto di depurazione

La sottozona G5 individua il comparto attualmente destinato ad impianto di depurazione delle acque reflue urbane, posto a valle del centro abitato.

- Superficie totale del comparto: mq. 5.875

f) Sottozona “G6” – Stazione ferroviaria FF.CC.

La sottozona G6 individua il comparto da destinare ad attrezzature e servizi ferroviari, ad integrazione di quelli esistenti.

Gli indirizzi assegnati sono quelli di un potenziamento della struttura di trasporto e delle attività di servizio ad esse legate.

- a) Superficie totale del comparto: mq. 1.130
- b) Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1.00
- c) Usi previsti e compatibili:
 - *abitazioni (solo per compiti di guardiania e custodia)*
 - *parcheggi attrezzati di uso pubblico*
 - *attrezzature e servizi a supporto della linea ferroviaria*
 - *verde privato.*

g) Sottozona “G7” – Stazione ferroviaria Ferrovie dello Stato

La sottozona G7 individua il comparto destinato ad attrezzature e servizi della linea ferroviaria Cagliari – Golfo Aranci.

Gli indirizzi assegnati sono quelli di un potenziamento della struttura di trasporto e delle attività di servizio ad esse legate.

- a) Superficie totale del comparto: mq. 4.000
- b) Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 0.40
- c) Usi previsti e compatibili:
 - *abitazioni (solo per compiti di guardiania e custodia)*
 - *parcheggi attrezzati di uso pubblico*
 - *attrezzature e servizi a supporto della linea ferroviaria*
 - *verde privato.*

ART. 32 - ZONA H - ZONA DI SALVAGUARDIA E RISPETTO

32.1 - CARATTERISTICHE

Le Zone “H” di salvaguardia sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Nell'ambito del presente PUC le Zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti sottozone:

Sottozona "H1" - Fascia di salvaguardia stradale;

Sottozona "H2" - Fascia di salvaguardia ferroviaria;

Sottozona "H3" - Fascia di salvaguardia archeologica;

Sottozona "H4" - Fascia di salvaguardia fluviale;

Sottozona "H5" - Fascia di salvaguardia cimiteriale.

32.2 INDIRIZZI

Trattandosi di parti di territorio non altrimenti classificate (come zone A, B, C, D, G, E), che rivestono un particolare significato per la collettività o un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, gli indirizzi da assumere vengono descritte nel seguito, separatamente per ciascuna subzona.

32.3 NORME STRUTTURALI

Per le sottozone H1, H2, H3, H4 ed H5 gli interventi ammessi saranno soggetti al regime di concessione diretta.

32.4 NORME OPERATIVE

La realizzazione d'interventi diretti in regime concessorio dovrà essere attuata nel rispetto dei seguenti:

PARAMETRI EDILIZI

a) Indice di fabbricabilità territoriale: L'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammissibile è di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga per attrezzature pubbliche sino a 0,10 mc/mq;

b) Rapporto di copertura: Il rapporto massimo globale fra superficie coperta e superficie terreno non dovrà superare il valore del 5%;

- c) **Altezza massima:** L'altezza massima è di 6.00 mt., sono consentite maggiori altezze per impianti tecnologici o attrezzature che risultino necessari per lo svolgimento di attività di pubblico servizio;

a) Sottozona “H1” - Fascia di salvaguardia stradale

La sottozona H1 comprende le aree intercluse da svincoli ed intersezioni stradali e le fasce di rispetto e protezione degli assi viari. In tale sottozona dovranno essere rispettate le destinazioni d'uso previste dal nuovo Codice della Strada e le distanze minime previste nel successivo art. 41.

b) Sottozona “H2” - Fascia di salvaguardia ferroviaria

La sottozona H2 comprende le aree di protezione di rispetto della linea ferroviaria, sia nel tracciato attuale che in relazione alla proposta di modifica del tracciato stesso. In tale sottozona dovranno essere rispettate le distanze minime previste nel successivo art. 33.

c) Sottozona “H3” - Fascia di salvaguardia archeologica

La sottozona H3 individua l'area di salvaguardia dei monumenti archeologici e dei beni culturali in genere. Sono tutelate le emergenze archeologiche affioranti sul terreno nel loro complesso, ed inoltre il territorio immediatamente circostante per un raggio minimo di mt. 50.00, secondo le indicazioni degli elaborati di zonizzazione del centro urbano e del territorio comunale e secondo le previsioni del Piano Particolareggiato di salvaguardia, valorizzazione e fruizione del patrimonio archeologico presente nel territorio comunale, a cui si rimanda per la normativa di attuazione.

d) Sottozona “H4” - Fascia di salvaguardia fluviale

La sottozona H4 individua le aree di salvaguardia dei principali corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale e interessa una fascia della larghezza di 150 metri ai due lati delle loro sponde.

Nella zona di salvaguardia fluviale è consentita esclusivamente l'attività agricola e pastorale, con divieto di qualunque edificazione, ad esclusione delle opere necessarie alla sistemazione e recinzione dei terreni.

Con riferimento esclusivo alle aziende o corpi aziendali compresi nella zona H4 per almeno il 65% della propria superficie può essere consentita l'edificazione, dietro giudizio di merito favorevole della Commissione Edilizia Comunale, su una apposita relazione tecnica che documenti la necessità di localizzare l'intervento all'interno della fascia, e comunque ad una distanza dalla sponda del

fiume non inferiore a mt. 50.00. Le condizioni dell'edificazione saranno quelle della zona agricola di pertinenza.

Nella zona H4 non è consentita:

- la localizzazione di discariche di inerti o depositi di materiali edili o ferrosi, di autovetture in via di demolizione, e depositi similari;
- l'apertura di cave e il prelievo di materiale di qualunque natura.

Sono inoltre vietati interventi di modificazione dell'attuale situazione di scorrimento delle acque con esclusione della traversa sul Rio Murtazzolu, secondo il contenuto del progetto esecutivo unitario approvato dal Comune di Birori con riferimento al suddetto intervento.

Nella zona H4 eventualmente interessata, si applicano le disposizioni della L. 431/ 1985; qualsiasi intervento o modificazione dell'assetto del terreno è soggetto a Nulla Osta dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione.

e) Sottozona "H5" - Fascia di salvaguardia cimiteriale;

La sottozona H5 la fascia protezione dell'area di pertinenza dell'esistente cimitero di Birori. A tale sottozona si applicano le disposizioni del Testo Unico delle leggi sanitarie del 27.7.1934, n. 1265 e del D.P.R. 10.09.1990, n. 285. All'interno della sottozona H5 possono localizzarsi attrezzature pubbliche di servizio urbano (parcheggi, spazi verdi, spazi pedonali).

ART. 33 - ZONA S - ATTREZZATURE E SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO

I servizi e le attrezzature di interesse pubblico sono stati analiticamente individuati e classificati nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 6 del Decreto dell'Assessore agli EE. LL. Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983:

- S1: aree per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- S2: aree per attrezzature di interesse comune, per funzioni di tipo religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi e simili;
- S3: aree per spazi pubblici attrezzati, per il gioco, lo sport ed il tempo libero;
- S4: aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge 865/67.

Le superfici destinate a S1, S2, S3, S4 sono contigue o comprese all'interno delle zone omogenee A, B, C, D delle quali assumono le prescrizioni e le norme di attuazione.

ART. 34 - FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto dei monumenti archeologici e delle infrastrutture viarie e ferroviarie costituiscono ambiti delle varie zone o sottozone di appartenenza in cui è vietata l'edificazione, ma che concorrono al calcolo dei volumi edificabili. Restano invece fermi i divieti anche ad installazioni non edilizie (siepi, alberature, recinzioni etc.) prescritti dalle singole normative di settore per strade, linee ferrate etc.

La dimensione minima della fascia laterale di rispetto degli assi viari e della linea ferroviaria è stabilita in:

- mt. 30.00 per la S.S. 129;
- mt. 40.00 per la S.S 131 Carlo Felice
- mt. 20.00 per la viabilità territoriale restante,
- mt. 10.00 per il complesso della viabilità vicinale.
- mt. 30.00 per le linee ferroviarie Macomer – Nuoro e Cagliari – Golfo Aranci.

ART. 35 - NORME E PROCEDURE PER LA MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE TRASFORMAZIONI

I Piani Attuativi relativi ai comparti C, D, G di nuova impostazione dovranno essere accompagnati da un “Documento di valutazione ambientale delle trasformazioni”, in ottemperanza di quanto previsto nell'art. 19, Lett. i) della L.R. 45/89.

Il “Documento di Valutazione Ambientale delle Trasformazioni” si configura come elemento di supporto rispetto alle decisioni amministrative sulle proposte e costituisce parte integrante della pianificazione attuativa.

Il “Documento di Valutazione Ambientale delle Trasformazioni” dovrà essere elaborato secondo il seguente schema:

- a) **Quadro programmatico**, nel quale si analizza la normativa esistente (di livello comunale e sovracomunale) con riferimento al comparto interessato e alle funzioni a cui il comparto stesso è riferito.
- b) **Quadro ambientale della situazione esistente**, nel quale si prendono in considerazione i sistemi ambientali, i vincoli e i condizionamenti naturali, il controllo dell'eventuale criticità degli equilibri esistenti.

c) **Quadro ambientale della situazione di progetto**, nel quale si analizzano le caratteristiche delle scelte progettuali e tecnologiche, le attività e i servizi offerti, la descrizione e stima delle modificazioni indotte dalle trasformazioni previste, la eventuale descrizione delle misure di mitigazione delle modificazioni indotte dall'intervento. Le componenti ambientali a cui i diversi quadri di riferimento devono essere rapportati sono, in via generale, così individuate:

- *suolo*
- *acqua delle falde*
- *aria e clima*
- *vegetazione e fauna*
- *urbanizzazioni*
- *vincoli e previsioni di piano*
- *paesaggio*
- *patrimonio culturale*
- *economia locale.*

RIEPILOGO GENERALE DATI PLANO VOLUMETRICI:

(Zone omogenee)	Sup. totale (mq.)	Vol. Totale esistente (mc.)	Vol. Totale in progetto (mc.)	S1 (mq.)	S2 (mq.)	S3 (mq.)	S4 (mq.)	Totale S (mq.)	Abitanti insediabili
ZONA A	32.874	53.797	75.613	1.152	2.933	1.465	178	5.728	315
ZONA S	596	----		----	----	596	----	596	
Totale Zona A	33.470	53.797	75.613	1.152	2.933	2.061	178	6.324	315
ZONA B1	20.407	33.762	47.629	----	125	----	----	125	198
ZONA S	11.421	----		----	----	11.421	----	11.421	
ZONA B2	25.630	19.389	46.753	----	826	685	392	1.903	194
ZONA S	700	----		----	----	----	700	700	
ZONA B3	22.306	18.829	22.582	----	----	2.584	116	2.700	133
ZONA S	433	----		----	----	----	433	433	
ZONA B4	12.716	1.735	22.198	----	----	----	52	52	131
ZONA S	9.238	----		----	----	9.238	----	9.238	
Totale Zona B	102.851	73.715	139.162	----	951	23.928	1.693	26.572	656
ZONA C1	19.821	----	19.821	----	----	1.984	165	2.149	198
ZONA C2	18.097	----	18.097	----	----	1.086	1.086	2.172	181
ZONA C3	14.070	----	14.070	----	----	1.269	423	1.692	141
ZONA C167	47.240	----	55.685	----	2.100	14.015	1.112	17.226	556
Totale Zona C	99.228	----	107.673	----	2.100	18.354	2.786	23.239	1.076
Totale comparti residenziali urbani	235.549		322.448	1.152	5.984	44.343	4.657	56.136	2.047

- *abitanti insediabili: n. 2.047*
- *dotazione servizi pubblici S1: mq/ab. 0.56*
- *dotazione servizi pubblici S2: mq/ab. 2.92*
- *dotazione servizi pubblici S3: mq/ab. 21.66*
- *dotazione servizi pubblici S4: mq/ab. 2.28*
- *dotazione totale servizi pubblici S1+S2+S3+S4: mq/ab. 27.42*