

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.).....	2
ART. 2 - IL REGOLAMENTO EDILIZIO	2
ART. 3 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE.....	2
ART. 4 - ELABORATI DEL P.U.C.....	2
ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.....	2
ART. 6 - MODALITA' E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI.....	3
ART. 7 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.	3
ART. 8 - ZONE "S"	3

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI ZONA

ART. 9 - ZONA "A"	4
ART.10 - ZONA "B".....	4
ART. 11 - ZONA "C"	5
ART.12 - ZONA "D"	6
ART.13 - ZONA "E".....	6
ART.14 - ZONA "G"	8
ART.15 - ZONA "H"	9
ART.16 - VINCOLO PANORAMICO E CIMITERIALE.....	9

TITOLO III – VARIE

ART.17 - STRADE DI NUOVA APERTURA	10
ART.18 - ATTIVITA' ESTRATTIVA.....	10
ART.19 - FRAZIONAMENTI	10
ART.20 - IMPATTO AMBIENTALE, COMPATIBILITA', PRESCRIZIONI.....	11
ART. 21 - IDENTIFICAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE	11

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

Art. 2 - IL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 3 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

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

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

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

ALL. A - Relazione tecnica illustrativa;

ALL. B - Norme di attuazione (N.A.);

ALL. C - Regolamento Edilizio (R.E.);

TAV. 1 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1/10.000;

TAV. 2 - Zonizzazione del centro urbano in scala 1/2.000;

TAV. 3 - Identificazione catastale della perimetrazione delle zone omogenee.

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

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

- 1) Il Piano Particolareggiato;
- 2) Il Piano di lottizzazione convenzionato;
- 3) Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- 4) Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- 5) Il Piano di Risanamento urbanistico;
- 6) il Piano di Recupero (l. n. 457/78)
- 7) Le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

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

Ai sensi dell'Art.21 L.R. 22/12/1989 n. 45, i Piani Attuativi del P.U.C. sono approvati secondo le procedure e modalità di cui all'Art.20 della medesima L.R.45.

Per il P.E.E.P., il P.I.P. e per il Piano di Recupero di cui alla L.5/8/1978 n. 475, valgono le prescrizioni particolari di cui all'Art.22 L.R.45/1989.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, di cui alla normativa vigente in materia, sono obbligatori per le zone omogenee classificate "C", "D" e "G" del territorio comunale, come meglio precisato nelle prescrizioni di cui agli Artt. 11, 12 e 14 delle presenti Norme di Attuazione.

Per le zone "G" e "D" non è necessario il Piano Attuativo nel caso di ampliamenti di attività già esistenti, sempreché si tratti di interventi su lotti unitari e non comportino suddivisioni in ulteriori lotti.

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

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

Nel caso di Piano di lottizzazione di iniziativa privata, trascorsi 180 (centottanta) giorni dalla presentazione del piano o dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti, senza che l'A.C. abbia deliberato in merito, si applicano le disposizioni di cui all'Art.5 L.R. 1/7/1991 n. 20.

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

Art. 7 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

Il territorio del Comune di Settimo S. Pietro è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione, ai sensi e per gli effetti della L. 6/8/1967 n. 756 e del Decreto R.A.S. n. 2266/U del 20/12/1983.

ZONA "A" - Vecchio Centro.

ZONA "B" - Completamento residenziale.

ZONA "C" - Espansione residenziale.

ZONA "D" - Industriale, artigianale e commerciale.

ZONA "E" - Agricola.

ZONA "G" - Servizi generali.

ZONA "H" - Salvaguardia.

Art. 8 - ZONE "S"

Sono le aree destinate alle dotazioni per spazi pubblici, riservate alle attività collettive a servizio delle zone "A" e "B" (istruzione, attrezzature di interesse comune, verde pubblico, sport, parcheggi, etc.).

Nelle zone "S" sono consentiti solamente interventi pubblici, salvo il caso che l'Amministrazione Comunale ritenga utile, con apposita convenzione, delegare ad operatori privati la realizzazione e la gestione del servizio previsto.

In tal caso le strutture realizzate dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune allo scadere di un periodo di tempo da fissare nella convenzione.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE DI ZONA

Art. 9 - ZONA "A"

La parte del territorio comunale classificata zona "A", costituisce il nucleo urbano che riveste interesse storico, ambientale e tradizionale.

Gli interventi edificatori in zona "A" sono regolamentati dal Piano Particolareggiato della zona "A" vigente.

Art.10 - ZONA "B"

Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definite nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva.

Per gli interventi da attuare in zona "B" di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- a) Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria. Fanno eccezione i comparti n. 38 e n. 93, per i quali la dotazione volumetrica è limitata al volume attualmente edificato, senza possibilità di ulteriori incrementi;
- b) L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità. Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito fare l'arretramento. Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dal ciglio della strada, fermo restando il rispetto dei distacchi minimi fra le pareti degli edifici. Questa disposizione non si applica per gli accertamenti di "doppia conformità";
- c) Altezza massima pari a 8,50 metri e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;
- d) superficie coperta massima pari a 2/3 della superficie dell'intero lotto. Per gli interventi nei lotti interni non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'Art.31 della L. N. 17/8/1942 n. 1150.

Nel caso di più interventi edificatori nello stesso lotto, dovrà essere presentata preliminarmente una proposta di utilizzo dell'intero lotto con le localizzazioni dei vari edifici, le relative pertinenze e la viabilità interna.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'Art.2 L.24/3/1989 n. 122. Tale dotazione va raddoppiata per le destinazioni direzionali e/o commerciali.

Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo fermo restando il rispetto degli standards preesistenti.

In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare.

Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività.

Tale dotazione può essere localizzata anche in prossimità dell'intervento purché a distanza non superiore a 50 ml, e in presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze può essere ridotta al 20%.

Nel caso di destinazioni commerciali e/o direzionali le dotazioni per parcheggi devono verificare solo la più onerosa fra le due condizioni di cui sopra (1/10 del volume e il 40% della superficie).

La zona "B" del P.U.C. è composta da 93 comparti individuati con apposito numero nella tav. n. 2 (zonizzazione del centro urbano).

All'interno dello stesso comparto è possibile procedere a cessioni di volumetria anche fra lotti non contigui mediante regolare atto fra le parti, registrato e trascritto, di cui deve essere data comunicazione ufficiale al Responsabile del Servizio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro.

Art. 11 - ZONA "C"

Sono le parti del territorio urbano interessate da edificazione recente in attuazione di piani di lottizzazione o destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbanistico e non edificate. Il P.U.C. individua n. 20 comparti di zona C, alcuni dei quali non ancora interessati da piani di lottizzazione già operanti.

In questi comparti, ai sensi dell'Art. 3 della L.R. 1/7/1991 n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della L.R. 22/12/1989 n.45), per l'edificazione è obbligatoria la predisposizione di apposito Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo dovrà essere dimensionato tenendo conto del parametro di 150 mc pro-capite per il calcolo degli abitanti insediabili.

L'indice territoriale massimo per i vari comparti resta così fissato:

<i>n. del comparto</i>	<i>indice territoriale (mc)</i>
1,2,4,5,7,11,13	1,00
8,9,10,12,15,16,17,18,19	0,80
3	0,96
6	0,83
14	0,90
20	0,40

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 80% per la residenza;
- 13,3 % per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 6,7% per servizi pubblici.

Nei comparti n. 1,7,18, una quota pari almeno al 40% del volume residenziale edificabile, deve essere destinato a interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) da realizzare in apposite aree, idoneamente individuate nella zonizzazione, per l'acquisto delle quali l'Amministrazione Comunale può esercitare il diritto di prelazione. La dotazione minima da prevedere per spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, deve essere pari a 12 mq ad abitante insediabile salvo che per il comparto n. 20, dove la dotazione in questione deve essere pari almeno al 30% della superficie dell'intero comparto.

I Piani Attuativi dovranno per quanto possibile prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti effettivamente utilizzabili, e quindi di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche, localizzati secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Il Piano Attuativo dovrà di norma interessare almeno una superficie di 1,00 Ha o l'intero comparto se la parte che rimane esclusa risulta inferiore a 0,50 Ha.

E' altresì consentito presentare piani attuativi di dimensione inferiore a quella minima richiesta quando si tratta di interi comparti.

Nelle zone "C" è possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche destinati ad attività artigianali, commerciali, direzionali e terziarie più in generale, purché compatibili con la residenza, utilizzando esclusivamente le quote volumetriche destinate ai servizi connessi (20% del volume totale edificabile).

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le seguenti norme:

- a) Altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 ml;
- b) Aree di sosta per parcheggi privati, a servizio della residenza, nella misura pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare;
- c) Per le parti artigianali, commerciali, direzionali e terziarie, oltre alla dotazione di cui al precedente punto b, dovranno prevedersi spazi pubblici o ad uso pubblico pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie netta di pavimento, di cui almeno metà destinata a parcheggi. Le due dotazioni non vanno verificate separatamente, ma è sufficiente la verifica della più gravosa fra le due.

La superficie netta da prendere in considerazione è quella delle parti di edificio effettivamente destinate alla frequentazione degli utenti con l'esclusione dei depositi o simili e delle parti destinate agli addetti.

Art.12 - ZONA "D"

Nelle zone del territorio comunale classificata "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione, salvo il caso di ampliamenti di attività esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo interessante l'intero comparto, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico che disciplineranno gli interventi. Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le disposizioni analoghe per le zone "C", ad eccezione del comparto "D9" per il quale il Piano dovrà interessare l'intero comparto.

Ai sensi dell'Art. 8, comma 1) D.A. 20/12/1983 n. 2266/u, il P.A. dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi varie.

Per la densità edilizia non si dovrà superare l'indice territoriale di 4 mc/mq.

Nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie netta destinata alla vendita e/o all'esposizione dei prodotti, o comunque alla frequentazione dei clienti, di cui minimo la metà da destinare a parcheggi.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 alloggio per aziende sino a 20 addetti e 2 alloggi nel caso di numero di addetti superiore a 20.

Art.13 - ZONA "E"

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

Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n. 228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), in base alle indagini tecnico-agronomiche, nelle zone "E" del territorio comunale è individuabile soltanto una sottozona:

E1 - aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata; Ne deriva che la sottozona "E1" coincide con l'intera zona "E" che, pertanto, non è suddivisa in sottozone. In generale nelle zone "E", previa dimostrazione dell'utilizzo effettivo dei lotti mediante idonee relazioni sottoscritte da tecnici abilitati, sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

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

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

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a;
- 0,01 " per i fabbricati residenziali;
- 0,01 " per i fabbricati di cui alla lettera c;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e;
- 1,00 " per i fabbricati di cui alla lettera f.

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

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

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

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

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

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

- Altezza massima pari a 6,50 ml.
- Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 ml, e 10 ml dalle strade vicinali e di penetrazione agraria.

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

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

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

Ai fini edificatori la superficie minima del lotto su cui si può intervenire è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serraicoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

In ogni caso, ai fini di favorire comunque l'attività agricola, è possibile realizzare almeno un "vano appoggio" per le attrezzature, delle dimensioni massime di 20 mq di superficie utile per 3,50 ml di altezza, sempreché si disponga della volumetria necessaria e con l'esclusione assoluta di porticati e verande coperte.

E' altresì sempre possibile la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per il riscaldamento delle serre e similari) purché se ne dimostri la necessità e a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti.

I vani in questione, che sono da considerare a tutti gli effetti volumi tecnici, non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nelle zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo pari a 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

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

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

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

Al fine di tutelare la cultura architettonica dell'ambiente rurale, sia negli interventi di recupero che di nuova edificazione delle parti con destinazione residenziale e recettiva, devono essere utilizzate tipologie di ispirate alla semplicità dell'architettura rurale tradizionale.

Le costruzioni dovranno proporre volumi semplici con coperture piane o a falde continue a "capanna" o a "padiglione" con tegole in coppi.

Nei casi di recupero è opportuno il riutilizzo degli elementi tradizionali esistenti.

Le finiture esterne dovranno preveder l'uso della pietra a vista o di intonaci in pasta o tinteggiati con l'esclusione assoluta di rivestimenti ceramici di qualsivoglia dimensione e tipo.

E' consentita la realizzazione di tettoie e porticati la cui struttura, nella dimensione e nella localizzazione, sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale campidanese, a condizione che la loro superficie lorda non superi il 30% della superficie coperta dell'edificio e la profondità non ecceda 2,50 ml.

Per i fondi compresi in zona agricola, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti", è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo "precario" (paletti e rete), salvo che non si tratti di recinzioni limitate alla sola parte residenziale dell'impianto edilizio, per le quali è consentita la realizzazione di strutture stabili in muratura.

Le recinzioni dovranno comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi fissati nel nuovo Codice della Strada e, nel caso di strade comunali, vicinali e di penetrazione agraria, dovrà essere comunque rispettata la distanza minima di 4,00 ml dall'asse stradale.

Per tutti i movimenti terra (scavi e riporti), anche se finalizzati alla bonifica dei terreni, deve essere richiesta un'apposita autorizzazione presentando un piano di sistemazione che tenga conto di tutta la situazione al contorno.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le Direttive per le Zone Agricole approvate dal Consiglio Regionale in data 13/04/94 che si intendono integralmente recepite.

Art.14 - ZONA "G"

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e simili, secondo il disposto dell'Art.3 Decreto R.A.S. 1983 n. 2266/U.

Qualunque intervento è comunque subordinato alle indicazioni contenute in apposito Piano Attuativo ai sensi dell'Art.3 della L.R. 1/7/1991 n. 20, fermo restando che non è necessario il Piano in questione per gli ampliamenti di impianti e strutture già esistenti.

Il P.U.C. individua 14 comparti di zona "G", fissando per alcuni di essi le seguenti destinazioni specifiche:

- comparto n. 1. Impianto golfistico e relative attrezzature, comprese quelle recettive e per il ristoro; stazioni di servizio, con le attività complementari, lungo la fascia prospiciente la S.P. n.133;
- comparto n. 3. Cimitero Comunale.
- comparto n. 4. Impianto di depurazione comunale.
- comparto n. 5. Impianti Sportivi Comunali - Cittadella Sportiva.
- comparto n. 6. Area per servizi di "pre - parco" : ricettività, ristoro, direzionalità, attività ricreative e sportive e simili.
- comparto n. 7. Parco urbano.
- comparto n. 9. Stazioni di servizio.
- comparto n. 11. Attività socio-sanitarie per anziani.

- comparto n. 12. Impianti e attrezzature di supporto alla fruizione della zona archeologica di "Cuccuru Nuraxi".
- comparto n. 13. Impianti e attrezzature a servizio della stazione ferroviaria, area di scambio intermodale per i servizi di trasporto.
- comparto n. 14. Stazione di servizio.

Per le destinazioni dei comparti restanti si fa riferimento a quelle generali previste al 1° comma del presente articolo, ferma restando la possibilità che, anche le destinazioni specifiche su elencate, possano essere riportate a quelle più generali con decisione motivata dell'Amministrazione Comunale e senza che questo comporti Variante al P.U.C.

I Piani attuativi dovranno prevedere:

- indice territoriale massimo pari a 0,01 mc/mq, per interventi di iniziativa privata, incrementabile per Piani Attuativi di iniziativa o di interesse pubblico.
- dotazione minima di aree da destinare a servizi pubblici e da cedere all'Amministrazione Comunale, localizzate secondo le indicazioni della Amministrazione stessa, pari al 10% della superficie totale d'intervento, esclusa la viabilità.
- dotazione di aree ad uso pubblico a servizio degli edifici pari almeno a 80 mq per ogni 100 mq di superficie netta di pavimento destinata agli utenti, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi si applicano le seguenti disposizioni, ferma restando la possibilità che l'amministrazione Comunale autorizzi dimensioni inferiori a fronte di particolari esigenze motivate e senza che questo comporti Variante al P.U.C.:

- per i comparti n. 1,3,4,5,7,9,10,13,14 i Piani devono essere estesi all'intero comparto.
- per i comparti n. 2,8,11,12 valgono le stesse disposizioni delle zone "C".
- per il comparto n. 6, il Piano deve interessare una superficie di almeno 3 Ha.

Art.15 - ZONA "H"

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

Si distinguono tre comparti:

- *comparti n. 1 e 2.*

Aree con vincolo archeologico diretto e indiretto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali. In esse è prescritto l'indice volumetrico territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'Art.16 della legge 6/8/67 n. 765, solo per edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Nel territorio comunale sono state individuate anche alcune località di potenziale interesse archeologico, opportunamente evidenziate nella tav. n. 1 del P.U.C., per le quali si prescrive una particolare attenzione in tutti gli interventi che comportano operazioni di scavo e movimenti terra.

- *comparto n. 3.*

Fascia di rispetto del "Rio Cungiau", corso d'acqua di pubblico interesse contenuto nell'elenco apposito della SOVRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, ARTISTICI E STORICI DI CAGLIARI, pubblicato nell'Albo Pretorio del Comune di Settimo S. Pietro in data 02/11/84.

Nelle fasce di rispetto di tutti i corsi d'acqua inseriti nell'elenco di cui sopra, è tassativamente vietata l'edificazione, mentre al di fuori di esse, entro la distanza di 150 ml dalle ripe, l'edificazione è consentita solo previo nullaosta da richiedere alla Sovrintendenza ai Beni Ambientali.

Art.16 - VINCOLO PANORAMICO E CIMITERIALE

- *Vincolo Panoramico.*

Con Decreto Ministeriale del 16 maggio 1966, il Ministro della pubblica istruzione ha istituito un vincolo "panoramico" che interessa una parte dell'abitato e della periferia di Settimo S. Pietro.

Per l'edificazione nell'area interessata dal vincolo, oltre alle norme specifiche di zona, si prescrive di non superare l'altezza massima di 7,50 ml, fatta salva la possibilità di deroga per interesse pubblico.

Per tutti gli interventi all'interno dell'area in questione, opportunamente individuata nella tav. n. 2 del P.U.C., è necessaria la preventiva approvazione della competente Sovrintendenza.

- *Vincolo Cimiteriale.*

Con Decreto del medico provinciale di Cagliari in data 30.12.59, è stata individuata la fascia di rispetto cimiteriale, opportunamente individuata nella tav. n. 2 del P.U.C.

Nelle aree inserite nella fascia in questione, ferma restando la loro specifica destinazione urbanistica ed il mantenimento degli edifici esistenti, è fatto assoluto divieto di edificazione salvo che non si tratti di opere pubbliche e a condizione che queste non comportino realizzazione di volumi.

TITOLO III

VARIE

Art.17 - STRADE DI NUOVA APERTURA

Le strade di nuova apertura previste negli elaborati del P.U.C., sono classificabili nei seguenti tre tipi:

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

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

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

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

Le presenti disposizioni devono essere recepite dai Piani Attuativi delle zone "C", "D" e "G" sia per le nuove strade previste dal P.U.C. che per quelle previste dai Piani medesimi.

I tracciati rappresentati nelle tavole del P.U.C. costituiscono solo un riferimento di larghezza massima e l'affermazione di obiettivi urbanistici di carattere generale.

Pertanto compete ai progetti esecutivi la completa e dettagliata definizione di tutte le caratteristiche plano-altimetriche delle strade di nuovo inserimento.

In particolare è lasciata ai piani attuativi la definizione della rete di viabilità interna e dei suoi collegamenti con le strade esistenti.

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

Art.18 - ATTIVITA' ESTRATTIVA

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

Art.19 - FRAZIONAMENTI

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

Non sono ammessi frazionamenti :

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

Art.20 - IMPATTO AMBIENTALE, COMPATIBILITA', PRESCRIZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per tutti gli interventi precisati all'Art.1 del D.P.C.M. n. 377/1989, è obbligatorio il preventivo Studio di Impatto Ambientale e la formulazione del Giudizio di Compatibilità di cui all'Art.6 della L.8 luglio 1986 n. 349, redatti ai sensi delle norme del D.P.C.M. 27/12/88.

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

Art. 21 - IDENTIFICAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Per la definizione dei confini delle zone omogenee, tutte le volte che non coincidono con elementi "certi" esistenti (strade, corsi d'acqua, edifici, muri di recinzione e simili), si fa riferimento alla Tav. 3 del P.U.C. dove tali confini sono individuati in relazione alla ripartizione catastale del territorio Comunale.

Nei casi in cui non vi è coincidenza fra la ripartizione catastale ed i confini di zona, questi ultimi si possono individuare mediante la giunzione di vertici catastali (evidenziati nelle tavole con punto pieno), con opportuna quotatura delle distanze.

→ ne "C", "D" e "G" quando non sono conseguenti e conformi a Piani Attuativi definitivamente approvati e convenzionati.