

Norme di Attuazione Piano Urbanistico Comunale

ART. 1

Validità del Piano Urbanistico e delle sue Norme

Le norme che seguono integrano e completano quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Sedilo per le zone dell'agglomerato urbano esistente, per le zone di espansione, per le aree extraurbane, per la rete delle infrastrutture e per la destinazione d'uso del territorio.

Tutte le norme precedentemente in vigore ed in contrasto con le presenti sono abrogate.

Il Piano Urbanistico, inoltre, regola e disciplina l'uso e l'edificazione del territorio comunale nell'ottica della valorizzazione delle risorse produttive, la tutela, conservazione e utilizzazione del patrimonio storico, paesaggistico e ambientale.

ART. 2

Cartografia

La pianificazione urbanistica è rivolta all'aggregato urbano di Sedilo, alle sue zone di espansione residenziale e al territorio comunale nel suo complesso nei modi e nei termini indicati nelle Planimetrie in scala 1:2.000 e 1:10.000.

ART. 3

Attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono:

- 1- il Piano Particolareggiato (P.P.);
- 2- il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- 3- il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.),
- 4- la Concessione Edilizia, l'Autorizzazione Edilizia, la Denuncia di Inizio Attività;

5- il Piano di Lottizzazione convenzionata di terreni compresi in zona "C" e "D" da parte di privati cittadini secondo le prescrizioni, nei limiti e condizioni indicate nelle Planimetrie e negli elaborati che fanno parte del Piano Urbanistico Comunale secondo le norme stabilite dalla legge urbanistica n° 1150 del 17-08- 1942 modificata dalla legge n° 765 del 06-08 1967, dalle leggi della Regione Autonoma della Sardegna del 28-04- 1970, n°30, del 19-05- 1981, n° 17, del 22-12- 1989, n° 45 integrata con la legge del 01-07 1991, n° 20, da tutte le direttive impartite, e in particolare dalla Direttiva per le zone agricole di cui al DPGR n° 228 del 03-07 1994.

Gli strumenti di cui ai punti 1, 2, 3, e 5 del presente articolo sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo 20 della Legge Regionale 22-12 1989, n°45, con Deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 e della legge n°45 del 22-12- 1989 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17-08 1942, n°1150, 18-04 1962, n°167 e 22-10-1971, n°865 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 4

Norme per le Lottizzazioni Convenzionate

L'edificazione nella zona "C", "D", "F" e "G" da parte di privati cittadini è subordinata alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione o più generalmente di un Piano Attuativo.

I Piani di Lottizzazione o Piani Attuativi, in generale, dovranno essere redatti da un Ingegnere o Architetto abilitato all'esercizio della libera professione.

Il Piano di Lottizzazione potrà essere predisposto, previa autorizzazione da parte del Comune ai sensi dell'art. 3 della L. R. 20/91, anche per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, onde si possa evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo tra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale di cui al punto 1 del presente articolo.

Nell'ipotesi suddetta si dovrà predisporre uno studio di lottizzazione riguardante tutta l'unità territoriale sottoposta all'obbligo della pianificazione attuativa ed uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dal D. A. 2266/U-83.

Detti Piani dovranno attenersi alle seguenti norme e avere i seguenti contenuti:

1- L'estensione minima di territorio senza soluzione di continuità da sottoporre ad una organica pianificazione urbanistica viene fissata in Ha. 1,00.

Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia potrà consentire il ricorso alla lottizzazione convenzionata anche nei casi in cui non venga raggiunta l'estensione minima sopra prevista per la zona, in questo caso, però, dovrà essere verificata una chiara soluzione di continuità al contorno.

2- Le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature richiesti dalla legislazione vigente gli impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione e spazi di verde attrezzato) dovranno essere previste e adeguatamente dimensionate in funzione dell'entità dell'insediamento.

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno obbligatoriamente previste ove l'intervento attuativo si riferisca ad un insediamento di notevoli dimensioni.

3- Non potranno compromettere, ma saranno compatibili e dovranno inquadarsi all'interno delle linee di sviluppo del Piano Urbanistico Comunale, collocandosi, anche, coerentemente, all'interno della rete viaria sia principale che secondaria.

I progetti di lottizzazione dovranno obbligatoriamente comprendere i seguenti elaborati:

- 1- Relazione Illustrativa;
- 2- Relazione Geotecnica;
- 3- Relazione Geologica;
- 4- Studio di Compatibilità Ambientale con i contenuti di cui all'articolo apposito delle presenti Norme di Attuazione;
- 5- Calcoli degli Standards Urbanistici e Opere di Urbanizzazione;
- 6- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale con l'individuazione della zona oggetto del piano di Lottizzazione;

- 7- Planimetrie:
 - a) Studio Urbanistico (scala 1:1000);
 - b) Studio Planovolumetrico;
 - c) Planimetria Catastale (scala 1:2000).
- 8- Norme di Attuazione riferite al P. L.;
- 9- Tipologie Edilizie;
- 10- Progetti di massima della Rete Idrica, Fognaria, Stradale, Elettrica, Telefonica e Pubblica Illuminazione;
- 11- Fac-simile di convenzione con allegata la dichiarazione contenente l'impegno dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione di Legge;
- 12- Fideiussione di adeguata copertura finalizzata alla realizzazione delle opere nei modi e nei tempi previsti dalla Convenzione.

ART. 5

Zonizzazione del Territorio Comunale

Il territorio del Comune di Sedilo è suddiviso in zone e sottozone omogenee:

Zona A: Centro Storico:

- Sottozona A1 – Centro Storico dotato di Piano di Attuazione;
- Sottozona A2 – Ampliamento Centro Storico;
- Sottozona A3 – San Costantino;
- Sottozona A/G – Antica Struttura Edilizia.

Zona B: Completamento Residenziale:

- Sottozona B1 – Completamento Residenziale Conservativo;
- Sottozona B2 – Completamento Residenziale.

Zona C: Espansione Residenziale:

- Sottozona C1 – Dotata di Piani Attuativi;
- Sottozona C2 – Espansione Residenziale.

Zona D: Industriale, Artigianale e Commerciale:

- Sottozona D1 – Dotata di Piani Attuativi;
- Sottozona D2 – Industriale, Artigianale e Commerciale;
- Sottozona D3 – Strutture Esistenti.

Zona E: Agricola:

- Sottozona E1 – Area caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.
- Sottozona E2 – Area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E5 – Area marginale per l'attività agricola nella quale viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Zona G: Servizi di Interesse Generale:

- Sottozona G1: Centro Polivalente;
- Sottozona G2: Centro Ippico;
- Sottozona G3: Mattatoio Comunale;
- Sottozona G4: Strutture per la Tutela Ambientale;

- Sottozona G5: Parco Urbano;
- Sottozona G6: Strutture per lo Sviluppo Turistico;
- Sottozona G7: Servizi per il Trasporto Pubblico;
- Sottozona G8: Distributore Carburante SS131.

Zona H: Salvaguardia:

- Sottozona H1: Cimiteriale;
- Sottozona H3: Corsi d'Acqua;
- Sottozona H4: Monumentale e Archeologica.

Le zone omogenee sopra individuate, con eccezione della zona G, comprendono anche le aree destinate a Servizi S:

S1- Istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole superiori di I° grado;

S2- Attrezzature di Interesse Comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi (uffici, P.T., banche, etc.);

S3- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

S4- Parcheggi Pubblici.

ART. 6

Zona A – Centro Storico:

Sottozona A1: Centro Storico Esistente:

Si riferisce alle aree e agli isolati del vecchio nucleo urbano regolamentati col Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 24-03-1993, esecutiva con provvedimento del Co.Ci.Co. n° 4227/83 del 01-06-1993.

Per le norme relative si rimanda, pertanto, a quanto prescritto da detto Piano Attuativo.

Sentito il parere della Commissione Edilizia saranno consentite lievi modifiche alle coperture per permettere l'inserimento di impianti tecnologici nel caso che sia più opportuno occultarli alla vista e purché non siano inseriti serramenti sul prospetto.

Sentito il parere della Commissione Edilizia possono essere inoltre consentite deroghe per la costruzione di tettoie coperte ad uso garage o deposito purché la superficie coperta risulti di ampiezza inferiore al 5% della superficie totale ammessa dal P.P. vigente e purché totalmente aperte su almeno due lati. In particolare potranno essere consentiti quegli aumenti di superficie coperta che si rendano indispensabili per garantire la funzionalità del manufatto.

Sottozona A2: Ampliamento Centro Storico:

Si riferisce alle aree prospicienti la Sottozona "A1" non ancora dotate di Piano Attuativo.

In questa zona potranno essere effettuate solamente opere di manutenzione ordinaria fino all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo.

Sono consentite lievi modifiche alle coperture per permettere l'inserimento di impianti tecnologici che sia più opportuno occultare alla vista.

Sottozona A3: San Costantino:

Si riferisce alle aree urbanizzate site attorno al santuario di San Costantino già dotate di Piano Attuativo.

Sottozona A/G: Salvaguardia Antica Struttura Edilizia:

Si tratta di aree ricadenti all'interno dell'antico nucleo urbano di Sedilo che si prestano ad essere destinate a Servizi connessi al Turismo.

L'Indice di Fabbricabilità Territoriale non potrà essere superiore all'indice medio attuale delle strutture in detta zona, pari a mc/mq 1,00, mentre l'altezza massima delle strutture dovrà essere inferiore a ml 4,50.

La tipologia Edilizia dovrà essere la medesima di quella prevista per le Zone "B1".

I parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le vigenti norme in materia di attività Commerciali.

L'edificazione sarà consentita solo dietro approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Particolareggiato di Attuazione con una Convenzione che disciplini i seguenti punti:

Cessione al Comune di un'area non inferiore al 10%;

Tempi e modi di attuazione;

Impegno dei privati a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a rendere fruibile l'area ed in particolare il verde attrezzato per le aree pubbliche e i parcheggi.

ART. 7

Zona B – Completamento Residenziale:

Si riferisce alla parte dell'aggregato urbano compreso tra il centro storico e le zone "C" di espansione residenziale.

Trattasi di un'area con una viabilità piuttosto irregolare, un tessuto urbano ormai definito e consolidato, costituita da case unifamiliari, per lo più a schiera, ma anche isolate, a due piani fuori terra con ampi cortili generalmente interclusi.

Nella zona "B" divisa in due sottozone "B1" e "B2" ci si atterrà, in linea generale, alle prescrizioni che seguono, salvo norme più restrittive esplicitamente dettate per la sottozona "B1".

1- L'indice fondiario e il rapporto di copertura per nuove abitazioni o per ampliamento, sopraelevazione di quelle esistenti vengono fissati rispettivamente in mc/mq 3,00 e in mq/mq 4/5.

2- L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella media di quelli esistenti nelle adiacenze a meno che non venga diversamente stabilito con idoneo Piano Particolareggiato.

L'altezza potrà non rientrare nella media di quella degli edifici circostanti o del vicinato e potrà raggiungere un'altezza massima di metri 8,00 misurata sul lato a monte, soltanto nel caso in cui si abbia un miglioramento evidente e certo nella situazione dei prospetti.

3- Per i locali adibiti ad abitazione le dimensioni delle finestre e delle portefinestre dovranno essere conformi a quanto prescritto dal Decreto del Ministero della Sanità del 05-07-1975.

4- Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà.

In caso di arretramento dal confine di proprietà, la distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti finestrate di edifici antistanti non potrà essere inferiore a metri 8,00.

Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a metri 4,00.

Negli interventi di sopraelevazione di vecchie costruzioni è ammesso il rispetto delle distanze preesistenti rispetto ai confini o a costruzioni prospicienti.

5- Sono ammessi distacchi tra gli edifici fino ad un minimo di metri 3,00 quando le pareti antistanti sono cieche.

6- Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a metri 1,50.

7- Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto, però, di quelle fissate dal Codice Civile. (3 metri).

8- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani (esistenti) privi di luci dirette a distanza inferiore di quella stabilita dal Decreto Ass. EE. LL. FIN. URB. 20-12-1983, n° 2266/U purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

9- E' consentita la costruzione di fabbricati ad uso abitazioni, uffici, negozi e laboratori artigianali non molesti a giudizio della C.E.C..

Non sono consentite installazioni di tipo industriale.

10- Ogni edificio di nuova costruzione, cioè con impianto su un'area libera o resa tale dalla totale demolizione del fabbricato esistente, deve essere dotato di una superficie a parcheggio per la sosta privata, interna o esterna al fabbricato, pari ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione.

11- E' consentita la costruzione di verande coperte, totalmente aperte almeno su un lato, ininfluenti ai fini del calcolo dei volumi.

12- La superficie utile di dette verande non potrà essere superiore al 35% della superficie utile abitabile (o comunque Superficie Netta) del fabbricato oggetto della trasformazione edilizia.

13- Nelle aree libere o risultanti tali a seguito della demolizione di immobili ormai degradati o fatiscenti per la quale si è avuta regolare autorizzazione del Sindaco, è consentita, ininfluente ai fini del computo dei volumi, la costruzione di una veranda coperta con un profondità massima di metri 4,50 totalmente aperta su un lato.

14- E' da non computare ai fini del calcolo dei volumi il passo carraio di larghezza massima pari a metri 4,00 ed altezza pari a quella dei solai di calpestio del piano primo, purché aperto completamente sul lato cortile.

Sentito il parere della Commissione Edilizia saranno consentite lievi modifiche alle coperture per permettere l'inserimento di impianti tecnologici nel caso che sia più opportuno occultarli alla vista e purché non siano inseriti serramenti sul prospetto.

ART. 8

Zona B - Completamento Residenziale:

Sottozona B1- Completamento residenziale conservativo.

Si riferisce agli isolati contigui al Centro Storico e comprende anche gli edifici in diretto rapporto visuale con la zona "A", che, pur ricadendo nella sottozona "B1", dovranno avere altezze non superiori a quelle previste per detta zona "A".

Le facciate dei fabbricati siti nelle vie ove cade la perimetrazione della zona "A", pur essendo comprese nella sottozona "B1", dovranno avere le stesse caratteristiche architettoniche e costruttive previste nel Piano Attuativo della suddetta zona "A".

In questa sottozona gli interventi di trasformazione edilizia saranno finalizzati alla conservazione, al recupero e al risanamento degli edifici con elementi architettonici tipici e di pregio nel prospetto sulla pubblica via quali murature, piedritti, soglie, davanzali, piattabande, cornici di gronda in pietrame basaltico con tegole sovrapposte e balaustre in ferro lavorato.

Nel caso di grave turbativa di natura statica e in cui le opere di consolidamento non siano più possibili sarà ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati di cui al comma precedente, utilizzando, però, tutti gli elementi costruttivi tradizionali sopra menzionati.

Nel caso di ampliamento, sopraelevazione o ristrutturazione di immobili nei quali siano presenti nel prospetto sulla pubblica via elementi architettonici tipici indicati ai commi precedenti, gli stessi dovranno essere posti in essere e ripetuti nella parte ampliata, sopraelevata o ristrutturata.

In questa sottozona, inserito in un muro di recinzione in basalto, alto mediamente metri 2,50/3,00, trovasi, talvolta, un portale in legno a due ante della larghezza media di metri 2,00/2,50 e dell'altezza di metri 3,00, che funge da ingresso al cortile o a un loggiato aperto sul lato cortile, incorniciato da due piedritti, architravi o archi in basalto.

Questa particolarità architettonica, come gli altri elementi tradizionali presenti in questa sottozona, vanno conservati, restaurati e, ove non possibile, perché in stato di degrado, sostituiti con dei nuovi identici ai preesistenti.

Gli elaborati di progetto, oltre a quelli previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, dovranno comprendere:

1- Il disegno particolareggiato del fronte strada, in scala 1:200, raffigurante il prospetto e le caratteristiche costruttive e architettoniche del fabbricato oggetto dell'intervento e di quelli da esso visibili.

2- Lo scorcio fotografico della via con in evidenza l'immobile oggetto della trasformazione edilizia per uno sviluppo tale da consentire una esatta valutazione dell'inserimento ambientale dello stesso.

3- Tutti gli edifici sottoposti a recupero, conservazione, ristrutturazione, sopraelevazione e ampliamento, dotati dei pregi e caratteristiche architettoniche di cui ai commi precedenti dovranno attenersi alle seguenti norme:

1- le facciate dovranno tenersi in linea sul fronte strada.

2- le finestre, portefinestre (con ringhiera in ferro lavorato a filo parete per piani superiori al piano terra) e portoncini d'ingresso per le case di abitazione, sono esclusi quindi i vani seminterrati, saranno a forma di rettangoli verticali con piedritti, soglie, davanzali, archi e architravi in basalto.

L'ampiezza delle finestre e portefinestre dovrà essere proporzionata, fatta salva la forma rettangolare verticale, in modo da assicurare un fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, in ogni caso la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie utile del vano.

3- Non è consentito per la copertura l'uso di qualsivoglia tipo di ondulina sia essa costituita da fibra d'amianto o d'altro, ma dovrà essere realizzata usando esclusivamente tegole curve in cotto tipo "coppi" o "portoghesi".

Si intende che potrà essere adoperata l'ondulina, ad esclusione, chiaramente, di quella costituita da fibre di amianto, ma esclusivamente con funzioni di sottocoppo o più in generale di sottotegola.

4- I serramenti esterni di qualunque tipo e dimensioni saranno, di norma, in legno, salvo quanto disposto al punto 5.

5- Non sono ammessi rivestimenti dei prospetti con piastrelle di qualsiasi tipo, né serramenti in ferro, in lamiera zincata, in alluminio anodizzato, in PVC, o altri materiali a meno che gli stessi non siano verniciati o trattati in modo tale da avere le sembianze di essenza lignea; in ogni caso la Commissione Edilizia Comunale dovrà esprimere parere motivato dopo avere esaminato la documentazione che il richiedente la concessione edilizia o l'autorizzazione avrà presentato.

6- L'intonaco sarà fratazzato fine con la tinteggiatura colore pastello del tipo tenue.

7- Dovrà essere curato l'inserimento armonico delle gronde e dei pluviali nei prospetti evitando, in particolare, per quanto tecnicamente possibile, sporti o oggetti di qualunque genere.

Le altezze non potranno essere superiori e dovranno essere nella media di quelle degli edifici preesistenti e circostanti, salvo il caso di terreno particolarmente acclive in cui l'altezza potrà essere diversa ma non superiore a metri 7,50.

Patrimonio Edilizio di pregio.

All'interno della sottozona "B1", talvolta nella sottozona "B2", ma in stretto rapporto visuale con la sottozona "B1", esistono degli edifici, risalenti per lo più agli anni posteriori alla prima guerra mondiale, ancora in buono stato di conservazione per quanto attiene l'involucro esterno, specialmente se paragonati a quelli descritti nei paragrafi precedenti del presente articolo, che col presente Piano si vuole più esplicitamente tutelare.

In questi edifici, esattamente individuati nel loro stato di fatto negli allegati A4 e A4a, gli elementi architettonici di pregio in pietrame basaltico (piedritti, architravi, archi, piattabande, soglie, davanzali, cornici di gronda e murature in vista dalla pubblica via, costituita da conci parzialmente squadrati con giunti in calce e scaglie dello stesso pietrame), risultano armonicamente inseriti e sostanzialmente ben conservati, al contrario di quanto accade nei fabbricati descritti nei paragrafi precedenti, ove, i partiti architettonici appaiono in genere distribuiti in modo piuttosto confuso senza una razionale collocazione spaziale.

In questi fabbricati, esclusivamente per quanto attiene l'involucro esterno, visibile dalle pubbliche vie, potranno essere eseguiti soltanto lavori di manutenzione ordinaria, straordinarie e opere di restauro conservativo.

Ove in queste abitazioni si presentasse l'esigenza di realizzare i servizi igienici, che potrebbero risultare assenti, ed ove non fosse possibile costruirli sul lato non visibile dalla pubblica via, la finestra dovrà essere inserita sul prospetto della pubblica via

armonicamente con l'esistente, rispettando, in particolare, le simmetrie e le dimensioni delle aperture preesistenti.

L'ampliamento e la sopraelevazione della parte di edificio visibile dalla pubblica via, ove l'indice fondiario, il rapporto di copertura, i limiti di altezza e gli altri parametri fissati per la sottozona lo consentissero, potrà essere posta in essere solo se con essa vengono riproposti gli stessi elementi architettonici e le stesse simmetrie formali della parte esistente.

Manufatti di recente costruzione

Nella sottozona "B1", per lo più distribuiti in modo casuale, spesso contigui a fabbricati con elementi costruttivi tradizionali e di pregio ed anche a quelli che, descritti precedentemente, abbisognano di speciale tutela, trovansi edifici, risalenti alla parte terminale degli anni settanta e agli anni ottanta, costruiti con tecnologie e materiali in uso nei nostri giorni.

Dette costruzioni presentano rientranze sul fronte strada anche in corrispondenza dell'ingresso, le soglie, gli stipiti, davanzali di porte e finestre in granito o in marmo, il solaio inclinato di copertura con sporgenze sulla facciata che vanno da metri 0,80 a metri 1,00, gli intonaci esterni del tipo a rinzaffo non fine, graffiato, al quarzo e plastificati, e i serramenti esterni in alluminio anodizzato, compreso il portoncino d'ingresso.

Qualunque trasformazione edilizia su detti immobili dovrà essere coerente con le caratteristiche costruttive preesistenti.

Potranno essere inseriti elementi architettonici tradizionali del tipo di quelli elencati ai paragrafi precedenti solo se coerenti e in armonia con l'impianto costruttivo preesistente.

Ove gli elementi costruttivi sopra menzionati, espressione di tecnologie odierne, siano prevalenti, l'intervento dovrà necessariamente rispettare tale indirizzo ad evitare una confusa sovrapposizione di elementi architettonici.

ART.9

Zona B - Completamento Residenziale

Sottozona B2 – Completamento Residenziale:

Questa sottozona, che si riferisce al nucleo urbano compreso tra la sottozona "B1" e le zone "C" di espansione residenziale, è costituita da abitazioni unifamiliari, generalmente a due piani, del tipo a schiera o isolate.

Valgono per questa sottozona, oltre alle norme stabilite per la zona "B", anche le seguenti:

1- Le facciate dei fabbricati prospettanti le vie ove cade la perimetrazione della sottozona "B1" e che abbiano caratteristiche costruttive e partiti architettonici tipici della sottozona "B1", pur trovandosi nella sottozona "B2", dovranno adeguarsi alle particolarità costruttive tradizionali della sottozona "B1".

2- I prospetti sulle pubbliche vie avranno l'intonaco a tre mani con ultimo strato fine e tinteggiatura in colori tenui colore pastello.

3- Il filo di gronda potrà avere aggetti fino a metri 1,00 con gronde e pluviali anche a vista.

Di norma gli aggetti sulle pubbliche vie (di larghezza non minore di metri 5,00), delle coperture, che siano solai in C.A. o altro tipo di orditura inclinata, o i balconi, dovranno

insistere su un marciapiede di larghezza pari alla sporgenza o aggetto e dovranno avere dallo stesso in ogni punto un'altezza pari ad almeno metri 3,00.

Nel caso in cui gli aggetti non insistano su un marciapiede di pari larghezza, gli stessi non dovranno avere altezza minore di metri 4,00 dal piano stradale.

Nelle Vie con larghezza superiore o uguale a metri 6,00 potranno essere realizzati aggetti o sporgenze in genere anche ad altezza dalla sede viaria minore di metri 4,00 ma non inferiori a metri 3,00.

Nelle Vie con larghezza minore di metri 5,00 non potranno essere realizzati aggetti o sporgenze di qualsiasi tipo se non ad una altezza minima di metri 5,00 dalla sede viaria a meno che non insistano su un marciapiede nel qual caso devono avere dallo stesso in ogni punto un'altezza minima di metri 3,00.

4- La facciata potrà essere costruita arretrata dal fronte strada, curando però che la stessa risulti armonicamente inserita nel contesto delle case contigue.

5- Il manto di copertura sarà costituito da tegole curve in cotto tipo "Coppi " o "Portoghesi", potrà essere utilizzata anche l'ondulina solo se, sia per il colore che per la collocazione, simula il cotto sopra detto.

6- I serramenti esterni saranno preferibilmente in legno ma anche in alluminio anodizzato o in PVC possibilmente trattati o verniciati in modo tale da simulare il legno.

ART. 10

Zona C - Espansione Residenziale

Sottozona C1: dotata di Piani Attuativi

In questa sottozona sono comprese le aree di espansione residenziale site a Est e Nord-Ovest dell'abitato regolamentate con il Piano Particolareggiato approvato con il Decreto Assessoriale n° 362 del 05-06-1974 e n° 104 del 26-06-1975 e dal Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 28-01-1995 resa esecutiva dal Co.Ci.Co. di Oristano con provvedimento del 22-02-1995, n°1523/29 e Deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 28-01-1995 resa esecutiva dal Co.Ci.Co. con provvedimento n° 1625/29 del 22-02-1995.

Risulta in definitiva che gli standars previsti nel Piano Attuativo e le sue norme di attuazione risultano integralmente conservate e ad esse si rimanda per tutte le prescrizioni.

ART. 11

Zona C - Espansione Residenziale

Sottozona C2 - Espansione Residenziale

In questa sottozona sono comprese le aree di espansione residenziale poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord, Nord-Ovest dell'abitato.

La perimetrazione di dette aree, costituite da due corpi distinti, può essere così individuata:

1° Comparto: a Nord il campo sportivo e le case IACP di recente costruzione, a Est la strada, che, proveniente dalla S.S. 131, porta al centro abitato, a Sud-Ovest quella parte

di circonvallazione dell'abitato che conduce alla S.P. Sedilo-Borore, e sull'ultimo lato tutta quell'area che contiene le strutture scolastiche dell'obbligo.

Nella sottozona "C2" sarà consentita l'edificazione soltanto se i fabbricati sorgeranno su lotti istituiti da un Piano Attuativo approvato nei modi previsti dalle leggi vigenti.

L'unità minima da sottoporre a pianificazione dovrà coincidere con tutta la sottozona "C2".

Ai sensi dell'articolo 16 della Legge Regionale 22-12-1989, n°45, il Piano Attuativo dovrà contenere tra i suoi elaborati anche lo Studio di Compatibilità ambientale consistente:

1- nell'individuazione fisico-descrittiva dell'ambito in cui è prevista la trasformazione territoriale e urbanistica;

2- nella descrizione analitica sia dell'ambito oggetto della trasformazione, che delle aree ad esso circostanti, evidenziando le interazioni tra l'intervento e i valori storici, culturali, naturalistici, anche in relazione al rischio idrogeologico;

3- nella dimostrazione simulata degli effetti della trasformazione sul paesaggio e l'ambiente;

Le aree sono tutte di proprietà comunale.

La superficie destinata a nuovi complessi residenziali, una volta pianificata, dovrà contenere le aree destinate a edificazione (lotti), la viabilità, il verde pubblico, la sosta e i servizi primari.

La ripartizione degli standards urbanistici, conformemente a quanto disposto dall'articolo 6 del Decreto Assessore EE.LL. F. U. N. 2266/U del 20-12-1983, sarà effettuata nel seguente modo:

S1: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo: mq. 4,00 per abitante da insediare;

S2: interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, etc.: mq. 2,00 per abitante da insediare;

S3: spazi pubblici attrezzati: mq. 5,00 per abitante da insediare;

S4: parcheggi pubblici: mq. 1,00 per abitante.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale rimane fissato in 1,00 mc/mq.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiario rimane fissato in 3,00 mc/mq.

Il volume edificabile complessivo dovrà essere ripartito (conformemente a quanto disposto dall'articolo 4 del Decreto Assessoriale EE.LL. F. U. del 20-12-1983, n° 2266/U) nel modo che segue:

70% per le residenze;

20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar, ristoranti, tavole calde, laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale; 10% per servizi pubblici.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i metri 7,50 da misurare sul lato a monte.

I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non superiore al 35%.

In ogni caso si applica la normativa posta in essere dal DPGR 01-08-1977, n° 974-271 e la Circolare dell'Assessore degli EE.LL. F.U. del 20-03-1978, n° 2-A.

Sono consentite, ove previste nel Piano Attuativo e siano armonicamente inserite nel contesto, le costruzioni di servizio all'interno del lotto.

L'altezza massima delle costruzioni di servizio, misurata dal piano naturale di campagna a monte all'intradosso dell'ultimo solaio, sarà di metri 3,00.

La distanza minima dei fabbricati dal filo stradale sarà di metri 4,00.

In generale le costruzioni vanno posizionate, le une rispetto alle altre, a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee e con fronti continui o sfalsati di sviluppo lineare non superiori a metri 60.

Le case potranno essere tra loro anche abbinate o costruite isolate o singole all'interno del lotto, soltanto se questa tipologia risultasse di completamento o integrazione della soluzione a schiera.

Poiché la tipologia è quella a schiera con completamento eventuale con case abbinate o singole, le costruzioni di norma raggiungeranno il confine di proprietà.

Nel caso in cui (case abbinate o singole) le costruzioni fossero arretrate dal confine di proprietà, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a metri 8,00.

Possono essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a metri 4,00.

Sono ammessi distacchi tra fabbricati di metri 3,00 quando le pareti antistanti siano cieche.

La superficie minima dei lotti per le case a schiera è mq. 260 e di mq. 350 per quelle abbinate o singole.

Il rapporto di copertura è fissato in mq/mq 1/3.

Sono ammessi negozi, uffici, bar, ristoranti, laboratori artigianali non molesti o nocivi e che non comportino scarichi inquinanti.

Nell'area di pertinenza del lotto per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di mq. 1,00 per ogni 10 mc. di volume realizzato.

Gli spazi di pertinenza degli edifici saranno sistemati a verde.

ART. 12

Zona D - Industriale-Artigianale-Commerciale:

Si riferisce alle parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti per attività artigianali, industriali, complementari alla grande industria, commerciali e terziarie in genere, manifatturiere, di trasformazione, deposito conservazione e distribuzione dei prodotti agro-pastorali e/o connessi con il settore primario dell'agricoltura, zootecnia.

Sono comprese in questa zona due aree distinte, ubicate, l'una in prossimità dell'abitato in località "Su Pranu" costituita da due corpi contigui di cui il primo, contraddistinto in Catasto con il mappale 1134 del Foglio 46, per intero di proprietà del Comune, il secondo contraddistinto con i mappali 56, 57, 17 parte, 22 parte, 111 parte, 112 parte e 67 parte del Foglio 37 di proprietà privata e solo per una piccola parte di proprietà pubblica; l'altra, in località "Santu Leori", posizionata in prossimità di una strada di grande traffico qual è la S.S. 131, di proprietà di privati cittadini.

Vengono comprese in questa zona omogenea alcune aree, esattamente individuate nella carta al 10.000, immerse nella zona "E", ove, però, sono insediate attività di tipo artigianale e commerciale.

È pur vero che dette attività non sono compatibili con la zona "E", ma essendo esse il risultato di cospicui investimenti di privati cittadini dovranno essere sanate e salvaguardate come bene comune.

Dette aree sono di già servite dalle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 13

Zona D – Industriale –Commerciale –Artigianale

Sottozona D1 – Dotata di Piani Attuativi

Come detto all'articolo 12, la sottozona "D1", sita in località "Su Pranu" in prossimità del centro abitato, comprende le aree così distinte in Catasto: Foglio 46, mappale 1134 per intero, foglio 37 mappali 56 e 57 per intero e Foglio 37 mappali 22, 11, 112, 67 in parte.

Tutta quest'area è stata sottoposta a Pianificazione urbanistica prima per una sua parte con un Piano di Lottizzazione approvato con Decreto Assessoriale n° 104 del 26-06-1975, sottoposto a Variante approvata con Decreto Assessore EE.LL. del 06-04-1988 n° 432/U, poi per la parte restante con un Piano di Insediamenti Produttivi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 75 del 30-06-1994 resa esecutiva dal Co.Ci.Co. con provvedimento n° 6401/113 del 22-07-1994.

Per quanto riguarda le norme di attuazione di questa sottozona si rimanda a quanto prescritto per essa nei Piani Attuativi citati al paragrafo precedente.

ART. 14

Zona D Industriale-Commerciale-Artigianale

Sottozona D2

Come detto all'articolo 12 questa sottozona trovasi in prossimità della S.S. 131 in località "Santu Leori".

In quest'area l'edificazione è consentita soltanto previa redazione da parte di un professionista abilitato e approvazione di Piano di Lottizzazione convenzionata.

L'indice territoriale massimo è fissato in 2 mc/mq; quello fondiario in 3,00 mc/mq.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 1/3.

L'altezza massima non potrà superare i metri 9,00.

Il comparto minimo della lottizzazione è Ha 1,00 e la superficie minima dei lotti è mq. 1000.

Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse artigianale sono ammessi uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio; è vietato realizzare in essi abitazioni ad eccezione della casa del personale di custodia.

Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere uno standard globale per interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi, escluse le sedi viarie, pari al 20% della superficie totale.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a metri 5,00, parimenti il distacco dal filo stradale non deve essere inferiore a metri 5,00.

All'interno del lotto dovrà essere lasciata un'area libera pari almeno al 20% affinché possa essere garantita la manovra a tutti gli automezzi interessati all'attività artigianale del

complesso, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti.

La distanza minima tra le pareti degli edifici antistanti dovrà essere di ml. 10,00 e comunque non inferiori all'altezza del fabbricato più alto.

ART. 15

Zona D Industriale – Artigianale-Commerciale

Sottozona D3- Siti isolati Artigiano Commerciali

Si riferisce a quei siti e a quei complessi costruttivi cui si è accennato all'articolo 12, che, seppure dislocati in zona "E", fanno ormai parte del tessuto artigiano-commerciale di Sedilo.

Detti complessi, risultato di cospicui investimenti privati, sono nati in zona "E", perché era preclusa la possibilità di fruire di aree edificabili in zona "D".

Queste attività artigianali, peraltro autorizzate in via provvisoria dall'Amministrazione Comunale di Sedilo, sono adeguate alla normativa vigente in campo sanitario perché provviste di Autorizzazione dell'Azienda Sanitaria Locale.

Si tratta, quindi, di sanare una situazione di fatto ormai consolidata nel territorio.

L'indice fondiario massimo consentito sarà 3,00 mc/mq e il rapporto di copertura non potrà superare i mq/mq 1/3.

Dovranno essere osservate le distanze previste dalla legge per il rispetto dei nastri stradali e delle loro pertinenze.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i metri 6,00 salvo accertata necessità con riferimento al tipo di attività artigianale, industriale o commerciale.

In questa sottozona ogni eventuale ampliamento, sopraelevazione e in ogni caso ogni aumento di volume rispetto all'esistente dovrà essere giustificato, oltre che da un Progetto Esecutivo comprendente tutti gli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, anche da un Planovolumetrico, che dovrà necessariamente essere approvato con Delibera del Consiglio Comunale, e da uno studio di fattibilità tecnico-economico.

Trattasi di N. 4 siti esattamente individuati nella carta 1:10000, 1:2000 e nell'allegato planovolumetrico e che si possono così descrivere:

SITO N. 1:

è ubicato a Sud-Est dell'abitato di Sedilo in prossimità del centro abitato e al limitare della zona "C" (sottozona "C2") di espansione residenziale; confina per due lati a proprietà private e per gli altri due a strade comunali da cui si accede al complesso artigianale.

E' individuato dal mappale 155 del Foglio 45 del comune censuario di Sedilo ed ha una superficie di mq. 1875.

La struttura è adibita ad autofficina meccanica, predisposta quindi per le manutenzioni e riparazioni delle autovetture ed altri mezzi meccanici in generale.

L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria: la viabilità è garantita da due strade comunali, è servita dalla rete idrica e fognaria urbana cui il proprietario dell'area si è collegato a sue cure e spese.

Il complesso è dotato, inoltre, di alimentazione elettrica e telefonica.

Risulta infine presente una fossa interrata in C.A. per la separazione degli oli.

SITO N. 2:

è ubicato a Nord dell'abitato di Sedilo, circondato dalla zona "E" (sottozona "E1"), è individuata dal mappale 9 del Foglio 35 del comune censuario di Sedilo ed ha una superficie di mq. 6496.

Confina per tre lati a proprietà private e per il quarto lato alla strada provinciale Sedilo-Noragugume dalla quale si accede.

L'attività artigianale che vi si svolge è rivolta sostanzialmente alla produzione di manufatti metallici quali capriate, serramenti, recinzioni, cancellate e simili.

L'area è sufficientemente infrastrutturata: è dotata, infatti, come detto, della strada per accedervi, dell'alimentazione elettrica da parte dell'ENEL, degli scarichi fognari, che vengono convogliati in una fossa IMOHFF, i cui effluenti vengono dispersi nel terreno con adeguate tubazioni; il rifornimento idrico è garantito da un pozzo trivellato di buona portata.

SITO N.3:

è posizionato a Nord-Est dell'abitato di Sedilo, circondato dalla zona "E" (Sottozona "E2"); è individuato dal mappale 10 del Foglio 25 del Comune censuario di Sedilo ed ha una superficie di mq. 12.850.

Confina per tre lati a proprietà di terzi e per il quarto lato ad una strada comunale dalla quale si accede al complesso artigianale la cui attività è finalizzata al taglio e lavorazione del pietrame basaltico e trachitico.

L'area è infrastrutturata in modo soddisfacente, infatti oltre ad essere servita adeguatamente dalle strade, risulta fornita di energia elettrica, la fornitura idrica è garantita da idonei pozzi trivellati, gli scarichi fognari sono convogliati in una fossa IMOHff, i cui effluenti vengono dispersi nel terreno con tubazioni in PVC del \varnothing 160.

A valle degli impianti adibiti al taglio e lavorazione del pietrame basaltico o trachitico esiste l'impianto di separazione e decantazione delle polveri prodotte che dovrà essere adeguato.

Il titolare dell'attività artigianale dovrà impegnarsi con apposita convenzione da stipulare con il comune a realizzare a sue cure e spese tutte le opere atte a tutelare dall'inquinamento da residui di lavorazione le acque e i terreni.

SITO N.4:

si riferisce all'area su cui insiste il fabbricato realizzato negli anni 60 e da sempre destinato alla produzione di tessuti artigianali. L'area è dotata delle medesime opere di urbanizzazione già identificate col sito n.1, attiguo ad esso.

ART. 16

Zona E: AGRICOLA

Si riferisce a quelle parti di territorio 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.

In questa zona sono ammesse le seguenti costruzioni:

1- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro

conservazione, confezionamento e commercializzazione, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

2- fabbricati per agriturismo;

3- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli arborei industriali (forestazione produttiva);

4- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e del disagio sociale;

5- fabbricati relativi a punti di ristoro;

6- fabbricati connessi a impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Fatte salve le eventuali norme più restrittive, di cui agli articoli che seguono, relative alle sottozone "E1", "E2", "E5", in generale, per la zona "E" sono consentiti gli insediamenti di seguito descritti e si prescrivono le seguenti norme:

- gli indici fondiari da applicare sono i seguenti: per i fabbricati descritti ai punti 1 e 6 del presente articolo mc/mq 0,20 e per le residenze di supporto all'attività agricola o agrituristica 0,03 mc/mq, per i fabbricati indicati al punto 3 mc/mq 0,01 e per i fabbricati di cui al punto 4 mc/mq 0,1; in particolare per i fabbricati di cui al punto 6 con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice fondiario può essere elevato fino a mc/mq 1,00;

- la superficie minima necessaria (Fondo Minimo) per gli interventi edificatori, tranne che per i fabbricati di cui al punto 6 per i quali non esiste alcun limite, è fissato in Ha 1,00 utilizzando non più di cinque corpi aziendali tra loro non contigui.

Ove l'intervento edificatorio avvenisse nel contesto di un insediamento di impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è fissata in Ha 0,50 distribuita in un massimo di due corpi aziendali non contigui.

- Il rapporto di copertura dei fabbricati destinati agli insediamenti di tipo agro-industriale o agli allevamenti zootecnici intensivi non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime regolamentato dall'articolo 878 del Codice Civile per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

- Il rapporto di copertura delle serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché degli impianti di acquacoltura e di agricoltura specializzata è fissato in mq/mq 1/2 del fondo su cui insistono e senza, però, limiti di volume.

L'installazione delle serre, purché volta alla protezione o forzatura delle colture è soggetta ad Autorizzazione del Sindaco, fermo restando, nelle aree sottoposte a vincolo, l'obbligo di acquisire il provvedimento autorizzativo di cui alla legge N.1497 del 29-06-1937.

- La distanza minima dei nuovi fabbricati da destinare ad allevamenti zootecnici intensivi dai confini di proprietà dovrà essere metri 50.

Detti fabbricati debbono, altresì, distare metri 500 se adibiti ad allevamento di suini, metri 300 se adibiti ad allevamento per avicunicoli e metri 100 per bovini, ovi-caprini ed equini dal limite delle zone territoriali omogenee classificate "A", "B", "C" e "G".

Nel caso, invece, di allevamenti zootecnici non intensivi, i nuovi fabbricati potranno sorgere o sul confine di proprietà o a metri 6,00 dallo stesso.

I fabbricati di cui al comma precedente, destinati ad allevamenti zootecnici non intensivi devono distare metri 100 dal limite delle zone territoriali omogenee classificate "A", "B", "C" e "G".

- Nel caso di esproprio o demolizione di un fabbricato occorrente per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per opere pubbliche, in generale, è consentita la sua ricostruzione con la stessa destinazione d'uso in area agricola adiacente anche di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di cui ai punti precedenti del presente articolo.

- In questa zona sono ammessi, a distanza non minore di metri 500 dal perimetro urbano, punti di ristoro indipendenti dall'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto con indice fondiario di mc/mq 0,01 incrementabile con Delibera del Consiglio Comunale fino a mc/mq 0,10.

Per punti di ristoro si devono intendere i bar, i ristoranti e le tavole calde cui possono essere annesse altre strutture di servizio quali posti letto, come detto in numero massimo di 20, e attività sportive e ricreative.

L'area minima d'intervento per la realizzazione di un punto di ristoro è Ha 3,00; detta area deve restare vincolata al punto di ristoro.

Ove il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, per la giustificazione della loro volumetria dovrà farsi riferimento a superficie aggiuntiva a quella di Ha 3,00 vincolata per i punti di ristoro.

- E' consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola zootecnica.

Ogni nuovo insediamento agrituristico deve prevedere un massimo di tre posti letto per Ha a tale attività destinato.

Il volume massimo realizzabile per posto letto è mc.50.

Le volumetrie realizzate per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi consentiti per la residenza nella stessa azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.

In ogni caso la superficie minima di intervento (Fondo Minimo) non potrà essere minore di Ha 3,00.

Il concessionario dell'attività agrituristica deve impegnarsi con Atto Unilaterale d'obbligo a vincolare al fondo le strutture edilizie agrituristiche, a non frazionare in particelle inferiori ad Ha 3,00 quelle superfici individuate nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

- Quando l'azienda è costituita da più corpi dislocati in diverse sottozone omogenee per il computo complessivo del volume edificabile di procede utilizzando gli indici relativi a ciascuna sottozona.

Per quanto attiene invece agli indici, parametri, caratteristiche e tipologie da rispettare nell'edificazione bisognerà adottare quelli relativi alla sottozone ove sorgerà il fabbricato.

- E' consentita la costruzione di tettoie totalmente aperte da un lato con profondità massima di mt. 5,00 e lunghezza di mt. 10,00, restando inteso essere ciò del tutto ininfluenza ai fini dei calcoli plano-volumetrici.

- L'altezza massima dei fabbricati a scopo residenziale non può superare i mt. 5,00 mentre per tutti gli altri scopi resta fissata in mt. 6,00 misurati alla linea di gronda.

- Le distanze dai bordi delle strade pubbliche dovranno rispettare quelle previste dal D.M. 01-04-1968 N.1404.

- Il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati deve essere compatibile con la zona.

Se un fabbricato, adibito a fienile, stalla, ricovero, attrezzi, ecc. dovesse essere trasformato in residenza, dovranno essere rispettati gli indici per essa prescritti e il proprietario o l'avente titolo, poiché trattasi di variazione di destinazione d'uso con l'esecuzione di opere, dovrà richiedere regolare concessione edilizia.

- Il consiglio Comunale può autorizzare la realizzazione di punti ristoro secondo la vigente normativa fino ad un massimo di 0.10 mc/mq e fino ad un massimo di mc 3.000.

Per insediamenti superiori a mc 3.000 oppure con elevazione dell'indice fondiario fino a mc/mq 0.20 l'autorizzazione del Consiglio Comunale è subordinata al Nulla-Osta dell'Ass. Urbanistica della R.A.S.

La tipologia edilizia dei punti ristoro dovrà comunque essere sempre conforme a quella prescritta per le zone "E5b" (le più restrittive) anche se ricadenti in altre zone agricole.

La distanza minima dai confini deve essere sempre mantenuta superiore a ml. 10 e l'altezza dei fabbricati deve essere mantenuta sempre inferiore a ml 6,50 misurati a valle.

ART. 17

Zona E: Agricola

Sottozona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica specializzata.

Si riferisce alle parti di territorio extraurbano siti a nord dell'abitato verso Borore e Noragugume, denominati genericamente "Partesusu" e a est, denominati "Su Pranu", "Binzardaini", "Pala de sos Crecos", "Spilunca Niedda" e "Campizzolu", così come individuati nella carta della zonizzazione del territorio in scala 1:10000.

In queste aree viene praticato l'allevamento zootecnico di tipo semiestensivo.

Trattasi di pascoli in asciutto.

Le prescrizioni per la sottozona "E1", che prevalgono, se più restrittive su quelle dettate all'art. 18, vengono di seguito elencate.

Ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. 03-08-1994, N. 228 la superficie minima di intervento (Fondo Minimo) ai fini edificatori è fissata in Ha 1,50 da ottenere anche sommando superfici di fondi tra loro non contigui.

Per raggiungere la superficie minima di intervento suddetta possono essere utilizzati un massimo di N. 5 corpi aziendali dislocati anche in sottozone omogenee diverse dalla "E1".

Ove non si fosse raggiunta la superficie minima di intervento di cui ai commi precedenti è consentita la costruzione di un locale per ricovero macchine e attrezzi agricoli della superficie massima di 50 mq., compatibilmente e osservando gli indici e parametri edilizi fissati per la sottozona.

L'indice di Fabbricazione Fondiaria per le strutture agricole viene fissato in mc/mq 0,15, mentre per le residenze viene stabilito in mc/mq 0,03.

Nel rispetto della Legge Regionale 30/89 è consentita l'apertura di cave e la loro coltivazione.

Tutti i nuovi fabbricati, sia da destinare alle attività agricole che alla residenza avranno le seguenti caratteristiche:

- la copertura potrà essere realizzata con ondulina, tegole portoghesi o coppi posati su orditura in legno, in ferro o su solaio inclinato in Cemento Armato;
- le pareti esterne saranno intonacate e tinteggiate preferibilmente nel colore delle terre;
- i serramenti esterni potranno essere in ferro, ferro zincato, alluminio anodizzato o legno.

Gli interventi sui fabbricati preesistenti, tutti risalenti a non più di 10-15 anni orsono e costruiti con tecnologie recenti, dovranno essere coerenti con le caratteristiche e tipologie prescritte per i nuovi fabbricati.

Nelle zone "E1" è consentito l'impianto di strutture finalizzate alla valorizzazione e trasformazione di prodotti agricoli, alla loro conservazione, confezionamento e commercializzazione purché detti prodotti provengano da un ambito strettamente locale cioè che provengano da aziende facenti capo al proprietario oppure da Società o Cooperative costituite da soci che operano nel territorio di Sedilo. Sono pertanto esclusi gli impianti industriali.

Le strutture finalizzate alla trasformazione di prodotti agricoli non potranno essere superiori a mc 3.000. Il Consiglio Comunale potrà concedere deroga per volumetrie superiori solo dietro Nulla Osta dell'Ass. Urbanistica della R.A.S. e comunque fino ad un massimo di mc/mq 0,20.

ART: 18

Zona E: Agricola

Sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

Si riferisce a quella parte del territorio extraurbano caratterizzato da alte potenzialità agricolo produttivi anche perché irrigui esattamente individuato nella carta di zonizzazione del territorio in scala 1:10.000.

Per questa sottozona valgono le seguenti prescrizioni:

- ai sensi dell'articolo 3 del D.P.G.R. 03-08-1994, N.228, la superficie minima di intervento (Fondo Minimo) è fissata in Ha 1,00 da ottenere anche sommando superfici di fondi tra loro non contigui.

Per raggiungere la superficie minima di intervento suddetta possono essere utilizzati un massimo di N.5 corpi aziendali dislocati anche in sottozone omogenee diverse dalla "E2";

- ove non si fosse raggiunta la superficie minima di intervento di cui ai commi precedenti è consentita la costruzione di un locale per ricovero macchine e attrezzi agricoli della superficie massima di mq. 50,00 compatibilmente e osservando gli indici e i parametri edilizi fissati per la sottozona.

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiario per le strutture agricole rimane fissato in mc/mq 0,20, mentre per le residenze viene stabilito in mc/mq 0,03;

- è consentita, nel rispetto della Legge Regionale 30/89 l'apertura di cave e la loro coltivazione.

- tutti i nuovi fabbricati, sia da destinare alle attività agricole che alla residenza dovranno attenersi alle seguenti norme:

- 1- la copertura potrà essere realizzata con ondulina, tegole tipo portoghesi o coppi, posati su orditura di travi in ferro o legno o su solaio inclinato in Cemento Armato;

2- le pareti esterne saranno intonacate e tinteggiate preferibilmente nel colore delle terre;

3- i serramenti esterni potranno essere in ferro, ferro zincato, alluminio anodizzato o legno;

Gli interventi sui fabbricati preesistenti, tutti risalenti a non più di 10 anni orsono e costruiti con tecnologie a tutt'oggi in uso, dovranno essere coerenti con le caratteristiche e le tipologie prescritte per i nuovi fabbricati.

Nelle zone "E2" è consentito l'impianto di strutture finalizzate alla valorizzazione e trasformazione di prodotti agricoli, alla loro conservazione, confezionamento e commercializzazione purché detti prodotti provengano da un ambito strettamente locale cioè che provengano da aziende facenti capo al proprietario oppure da Società o Cooperative costituite da soci che operano nel territorio di Sedilo. Sono pertanto esclusi gli impianti industriali.

Le strutture finalizzate alla trasformazione di prodotti agricoli non potranno essere superiori a mc 3.000. Il Consiglio Comunale potrà concedere deroga per volumetrie superiori solo dietro Nulla Osta dell'Ass. Urbanistica della R.A.S. e comunque fino ad un massimo di mc/mq 0,20.

ART. 19

Zona E: Agricola

Sottozona E5

Subsottozona E5a: Aree marginali per l'attività agricola, ma di grande valenza ambientale.

È compresa in questa subsottozona una vasta area ad alta valenza ambientale, comprendente, sommariamente, le seguenti località: "Su Mudregu", "Serra Maggiore", "Littu", "Littigheddu", "Sa Serra", "Busurtei", "Monte Maggiore" così come perimetrata nella carta della zonizzazione del territorio in scala 1:10.000.

In questa sottozona la superficie minima di intervento agli effetti edificatori (Fondo Minimo) è fissata in Ha 3,00 da ottenere anche sommando superfici di fondi tra loro non contigui.

Per raggiungere la superficie minima di intervento suddetta possono essere utilizzati un massimo di N. 5 corpi aziendali dislocati anche in sottozone omogenee diverse dalla subsottozona "E5a".

Ove non fosse raggiunta la superficie minima di intervento di cui ai commi precedenti è consentita la costruzione di un locale per ricovero macchine e attrezzi agricoli della superficie massima di mq. 50 compatibilmente e osservando gli indici e i parametri edilizi fissati per la subsottozona.

L'indice di fabbricabilità fondiario per le strutture agricole viene fissato in mc/mq 0,08, mentre per le residenze viene stabilito in mc/mq 0,01.

È vietato aprire cave o creare discariche di qualunque tipo.

È vietato impiantare colture forestali non indigene, tranne i casi in cui il Servizio Ripartimentale delle Foreste consigli l'impianto di essenze di tipo diverso.

Non potrà essere rilasciata dal Sindaco la concessione edilizia, né potrà essere realizzata alcuna opera pubblica se i progetti esecutivi relativi non avranno ottenuto l'approvazione dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione,

Spettacolo e Sport e lo stesso non avrà rilasciato regolare autorizzazione ai sensi della Legge 29 giugno 1939, N. 1497.

Tutte le nuove strutture, sia da destinare all'attività agricola, che alla residenza dovranno attenersi alle seguenti norme:

- copertura a falde in coppi sardi o tegole tipo "Portoghesi";
- pareti esterne intonacate e tinteggiate nella tonalità cromatica delle terre, oppure realizzate in pietrame basaltico a vista;
- serramenti esterni in legno.

Gli interventi sui fabbricati preesistenti, peraltro quasi inesistenti, dovranno avere una coerenza sia tipologica che architettonica con le nuove strutture di cui al comma precedente.

ART. 20

Zona E: Agricola

Sottozona E5

Subsottozona E5b: Aree con buona potenzialità agricole e di notevole valenza ambientale e paesaggistica.

E' compresa in questa subsottozona tutta quella porzione di territorio, che, affacciandosi sul lago Omodeo, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico dal Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 29-03-1980.

Tutta quest'area ha una forte caratterizzazione agricola che va salvaguardata e conservata quanto il bene naturalistico e paesaggistico.

La superficie minima di intervento agli effetti edificatori è fissata in Ha 1,5 da ottenere anche sommando superfici di fondi tra loro non contigui.

Per raggiungere la superficie minima di intervento di cui al comma precedente possono essere utilizzati un massimo di N. 5 corpi aziendali dislocati anche in sottozone omogenee diverse dalla subsottozona "E5b".

Ove non si fosse raggiunta la superficie minima di intervento di cui ai commi precedenti è consentita la costruzione di un locale per ricovero macchine e attrezzi agricoli della superficie massima di mq. 50,00 compatibilmente e osservando gli indici e i parametri edilizi fissati per la subsottozona.

L'indice di fabbricabilità fondiario per le strutture agricole viene fissato in mc/mq 0,10 mentre per le residenze viene fissato in mc/mq 0,02.

È vietato aprire cave o creare discariche di qualunque tipo.

È vietato impiantare colture forestali non indigene, tranne i casi in cui il Servizio Ripartimentale delle Foreste consiglia l'impianto di essenze di tipo diverso.

Non potrà essere rilasciata dal Sindaco alcuna concessione edilizia, né potrà essere realizzata alcuna opera pubblica se i Progetti esecutivi relativi non avranno ottenuto l'approvazione dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport e lo stesso non avrà rilasciato regolare autorizzazione ai sensi della legge 29-06-1939. N. 1497.

Tutte le nuove strutture, sia da destinare all'attività agricola, che alla residenza dovranno attenersi alle seguenti norme:

- copertura a falde in coppi sardi o tegole tipo "Portoghesi";

- pareti esterne intonacate e tinteggiate nella tonalità cromatica delle terre, oppure realizzate in pietrame basaltico a vista;
- serramenti esterni in legno.

Gli interventi sui fabbricati preesistenti, peraltro quasi del tutto inesistenti, dovranno essere coerenti sia per tipologia che per partiti architettonici con le nuove strutture di cui al comma precedente.

ART. 21

Zona F: Turistica:

sottozona F1

Si riferisce alla parte di territorio identificata attraverso l'accordo di programma PIA – Horse Country per lo sviluppo delle risorse turistiche attraverso l'utilizzo del cavallo.

È prescritto un indice territoriale massimo di mc/mq 0.50 previa predisposizione ed approvazione di un apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. In ogni caso il 50% delle aree sottoposte a Piano di Attuazione, anche quando realizzato a stralci, dovrà essere destinato a servizi per la collettività, di cui il 60% dovrà essere ceduta al Comune.

ART. 22

Zona G: Servizi di Interesse Generale

Si riferisce a quelle parti di territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale quali strutture per i beni culturali, archeologici, la sanità, lo sport anche equestre, attività ricreative, parchi, impianti di depurazione, impianti di macellazione, inceneritori e simili.

È prescritto l'indice territoriale massimo di mc/mq 0,01 con possibilità di incremento fino a mc/mq 0,20, previa predisposizione e approvazione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

ART. 23

Zona G: Servizi di Interesse Generale

Sottozona G1: Centro Polivalente

Si riferisce ad un'area posizionata ad est del centro abitato, posta al limitare di quell'anfiteatro naturale che contiene il santuario campestre di San Costantino e confinante con la strada che porta ad esso.

La struttura che vi insiste, realizzata circa otto anni orsono, è già oggi adibita a centro riunioni, incontri culturali, attività ricreative di vario livello e potrà essere destinata ad accogliere il patrimonio e i reperti archeologici ed etnografici del territorio di Sedilo per una loro classificazione e studio.

ART. 24

Zona G: Servizi di Interesse Generale

Sottozona G2: Centro Ippico

La sottozona "G2" ricade ad est del centro abitato di Sedilo, confina con l'area che accoglie il Centro Polivalente (sottozona "G1") tramite la strada che porta al santuario campestre di San Costantino e con la fascia di rispetto cimiteriale.

In quest'area è prevista la nascita del Centro Ippico per la pratica degli sport equestri.

Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica dovrà obbligatoriamente prevedere le volumetrie connesse all'attività equestre esclusivamente nella sottozona "G2", mentre nella confinante sottozona "H2" (fascia di rispetto cimiteriale) potranno sorgere le piste per le varie fasi dell'attività sportiva.

ART. 25

Zona G: Servizi di Interesse Generale

Sottozona G3: Mattatoio Comunale

Si riferisce ad un'area pubblica, sita a Nord dell'abitato, denominata "Sa Orta 'e Lighei", distinta in catasto al Foglio 35, mappali 125 e 34 della superficie di Ha 01,13,35.

Questo sito, dopo che l'Amministrazione Comunale di Sedilo con la Variante al Piano di Lottizzazione della zona di espansione residenziale "Padru 'e Susu", approvata con Delibera del Consiglio Comunale N. 5 del 28-01-1995, ha deciso di abbattere e destinare ad autoparco il sito ove insiste il vecchio mattatoio comunale, sarà destinato a ricevere la nuova struttura e gli impianti del nuovo mattatoio comunale concepito e realizzato secondo le direttive della Comunità Europea e la normativa in vigore.

ART. 26

Zona G: Servizi di Interesse Generale

Sottozona G4: Strutture per la Tutela Ambientale

Subsottozona G4a: Impianto di Depurazione

Questa sottozona, ubicata in località "Pizzinna Mala" comprende al suo interno l'impianto di depurazione dei reflui provenienti dall'abitato di Sedilo.

Sottozona G4: Strutture per la Tutela Ambientale

Sottozona G4:

Subsottozona G4b: Centro Raccolta Differenziata R.S.U.

Questa sottozona è ubicata nel vecchio recinto di marchiatura bestiame presso lo svincolo per Borore-Noragugume

ART. 27

Zona G: Servizi di Interesse Generale

Sottozona G5: Parco urbano:

Si riferisce alle zone periferiche del paese esterne alla circonvallazione destinate a parco urbano ed a servizi per il tempo libero.

ART. 28

Zona G: Servizi di Interesse Generale

Sottozona G6: Strutture per lo Sviluppo di Servizi Turistici.

Sottozona G6a:

Si riferisce ad un'area prospiciente al lago Omodeo, attigua alla zona "F" e posta in prossimità dello svincolo sulla S.S. 131.

In queste aree potranno essere ubicate tutte le attività di servizi a sostegno del turismo equestre od archeologico e/o naturalistico.

Per ogni intervento bisogna produrre il Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Sottozona G6b:

Questa sottozona è ubicata presso la ex discarica in località "Biddinchisi";

In queste aree potranno essere ubicate tutte le attività di servizi a sostegno del turismo equestre od archeologico e/o naturalistico.

Per ogni intervento bisogna produrre il Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

ART. 29

Zona G: Servizi di interesse generale

Sottozona G7: Servizi connessi ai trasporti

Si tratta di un'area ricadente lungo la circonvallazione ovest non distante dagli incroci per Borore e Noragugume e per la SS 131 bis che si presta ad essere destinata ai servizi connessi con il trasporto extraurbano ed i collegamenti con il resto dell'isola.

L'indice di Fabbricabilità Territoriale non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq con altezza massima inferiore a ml 4,50.

I fabbricati dovranno arretrarsi di almeno ml 20 dalla Strada Provinciale.

L'edificazione sarà consentita solo dietro approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Particolareggiato di attuazione che disciplini i seguenti punti attraverso una apposita Convenzione:

- Cessione al Comune di un'area non inferiore al 10%:
- Tempi e modalità di attuazione del programma.
- Impegno dei privati a realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessarie a rendere fruibile l'area ed in particolare il verde attrezzato e i parcheggi.

ART. 30

Zona H: Salvaguardia

Sono comprese in questa zona le parti di territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia attorno all'agglomerato urbano, fascia di rispetto cimiteriale.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di mc/mq 0,001 con possibilità di deroga ai sensi dell' articolo 16 della legge 06-08-1967, N. 765 limitatamente, però, ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Sottozona H1: Salvaguardia Area Cimiteriale

E' costituita da una fascia, profonda metri 80 sui lati prospicienti il paese ove è già stata concessa una deroga, ed invece viene ampliata fino a ml 200 misurati dalla recinzione del cimitero, in tutte le restanti direzioni, come prescritto dall'articolo 57 del DPR 10-09-90, N.285 e seguenti.

In questa sottozona è vietata la realizzazione di qualsiasi volumetria; sarà consentita, invece, la sistemazione delle aree a servizio delle attività equestri, previste nell'adiacente sottozona G2 (parcheggi, piste etc).

Sottozona H3: Salvaguardia dei corsi d'acqua.

E' costituita da una fascia larga metri 150, misurati dagli argini dei corsi d'acqua.

Sottozona H4: Salvaguardia delle emergenze archeologiche.

E' costituita da una fascia larga metri 50 misurata dal perimetro dell'emergenza archeologica.

In generale qualsiasi tipo di edificazione nelle zone omogenee classificate "H" dal Piano Urbanistico Comunale, ad eccezione della sottozona "H1", sarà consentita, previo rilascio di Concessione Edilizia e Autorizzazione dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Spettacolo e Sport ai sensi della legge 29-06-1939, N. 1497.

Salvaguardia del Nastro Stradale.

Comprende la fascia contigua alle strade statali, provinciali e comunali.

E' vietata l'edificazione a distanza inferiore a metri 10 dal limitare delle pertinenze delle strade comunali, a metri 30 dal limitare delle pertinenze delle strade provinciali, a metri 40 dal limitare delle pertinenze delle strade statali.

Resta inteso che le aree comprese nella fascia di salvaguardia del nastro stradale, confinanti con le zone omogenee, sono utilizzabili ai fini del computo dei volumi e delle coperture nei modi e nei termini fissati dagli indici e dai parametri previsti per detta zona omogenea.

ART. 31

Accordi di programma di Particolare Interesse Economico e Sociale

Si recepisce l'articolo 28 della Legge Regione Sardegna N.45 del 22-12-1989 così come integrato dai commi 6 bis, 6 ter, 6 quater dell'articolo 5 della Legge Regionale N. 23 del 07-05-1993 e l'articolo 28 bis aggiunto alla Legge Regionale N. 45 del 22-12-1989 dall'articolo 6 della Legge Regionale N. 23 del 07-05-1993.

ART.32

Norme urbanistiche sul commercio:

L'insediamento di nuove strutture commerciali e/o direzionali da ubicare in qualunque parte del territorio urbano od extra urbano dovranno soddisfare le norme previste dal D.A. 2266/U/83 e dalla Delibera G.R. n° 55/108 del 2000.