

REGIONE SARDEGNA
Provincia del Sud Sardegna

**IMPIANTO EOLICO NEL COMUNE DI
VILLAMASSARGIA**

**POTENZA MASSIMA IN IMMISSIONE DI 59,15 MW
COMPRENSIVA DI SISTEMA DI ACCUMULO INTEGRATO DA 15,75 MW**

Oggetto	PROGETTO DEFINITIVO	SR-VI-RC10
Titolo	Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici	Cod.elab. scala

Data	Rev.	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
Marzo 2023	0	Emissione per procedura di VIA	IAT	GF	SR

A cura di: I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l. Dott. Ing. Giuseppe Frongia	Progettazione: Dott. Ing. Giuseppe Frongia
Gruppo di progettazione: Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile) Ing. Marianna Barbarino Ing. Enrica Batzella Pian. Terr. Andrea Cappai Ing. Gianfranco Corda Ing. Paolo Desogus Pian. Terr. Veronica Fais Ing. Gianluca Melis Ing. Andrea Onnis Pian. Terr. Eleonora Re Ing. Elisa Roych Ing. Marco Utzeri	Contributi specialistici: Ce.Pi.Sar.(Chiroterofauna) Ing. Antonio Dedoni (acustica) Dott. Geol. Maria Francesca Lobina (geologia) Agr. Dott. Nat. Nicola Manis (pedologia) Dott. Nat. Francesco Mascia (Flora) Dott. Maurizio Medda (Fauna) Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia) Dott. Matteo Tatti (Archeologia)
	
	Il Committente:

 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	 	SORGENIA RENEWABLES S.R.L. Via Algardi, 4 20148 Milano (MI)	
--	---	--	---

A4	SR-VI-RC10_Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici	SR-VI-RC10_Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici	2022/0301b
Formato	File origine	File di stampa	Codice pratica

Elaborazioni: I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l. con socio unico - Via Michele Giua s.n.c. ZI CACIP , 09122 Cagliari, Tel./Fax +39.070.658297

Disegni, calcoli, specifiche e tutte le altre informazioni contenute nel presente documento sono di proprietà della I.A.T. Consulenza e progetti s.r.l. Al ricevimento di questo documento la stessa diffida pertanto di riprodurlo, in tutto o in parte, e di rivelarne il contenuto in assenza di esplicita autorizzazione.



COMUNE DI VILLAMASSARGIA

Provincia di Carbonia - Iglesias

PIANO URBANISTICO COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 29 agosto 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco:

Porcu Francesco

Assessore all'Urbanistica:

Cambula Salvatorangelo

Progettisti PUC:

Coordinatore: Ing. Fernando Mura

Prof. Antonello Sanna

Arch. Ignazio Garau

Prof. Angelo Aru

Dott. Fausto Pani

Prof. Benedetto Meloni

Responsabile del Procedimento

Ing. Antonello Medda

Villamassargia, agosto 2013

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

Art.1	Fondamento giuridico e competenze del P.U.C.	Pag. 4
Art.2	Validità ed efficacia del P.U.C.	Pag. 4
Art.3	Varianti e revisioni del P.U.C.	Pag. 4
Art.4	Elementi costitutivi del P.U.C.	Pag. 5

CAPO II – ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Art.5	Modalità di attuazione del P.U.C.	Pag. 5
Art.6	Attuazione mediante Piani Urbanistici attuativi	Pag. 5
Art.7	Attuazione per intervento edilizio diretto	Pag. 6
Art.8	Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente all'adozione del P.U.C.	Pag. 6
Art.9	Opere costruite in assenza di Concessione, in totale difformità o con variazioni Essenziali	Pag. 6
Art.10	Edifici preesistenti e norme di zona	Pag. 7
Art.11	Funzioni e destinazioni d'uso del territorio	Pag. 7
Art.12	Carattere vincolante delle destinazioni d'uso	Pag. 8
Art.13	Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	Pag. 8

CAPO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.14	Opere di Urbanizzazione	Pag. 9
Art.15	Opere di Urbanizzazione primaria	Pag. 9
Art.16	Opere di Urbanizzazione secondaria e standards urbanistici	Pag.10

TITOLO II – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art.17	Zone territoriali	Pag.10
--------	-------------------	--------

CAPO II – ZONE STORICHE

Art.18	Zona territoriale A	Pag.11
Art.19	Obiettivi e contenuti	Pag.11
Art.20	Criteri generali	Pag.12
Art.21	Unità di intervento e classi di trasformabilità. Le procedure dei piani attuativi	Pag.12
Art.22	Categorie d'intervento	Pag.13
Art.23	L'abaco tipologico degli elementi costruttivi	Pag.13
Art.24	Contenuti redazione degli elaborati tecnici di progetto	Pag.14
Art.25	Destinazioni d'uso	Pag.14
Art.26	Prescrizioni speciali	Pag.14
Art.27	Computo delle volumetrie	Pag.16

CAPO III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art.28 Disciplina delle zone a prevalente destinazione residenziale	Pag.16
Art.29 Zona B – Residenziale di completamento	Pag.17
Art.30 Zona C – Residenziale di espansione	Pag.18
Art.31 Zona C	Pag.18

CAPO IV – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E TERZIARIE

Art.32 Zone territoriali di tipo D	Pag.19
Art.33 Disposizioni generali per le zone industriali, artigianali, commerciali e distributive	Pag.19
Art.34 Zona D.1 – di ristrutturazione	Pag.20
Art.35 Zona D2 – di completamento e di espansione	Pag.21

CAPO V – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Art.36 Zone E – parti del territorio destinate a prevalenti usi agricoli	Pag.22
Art.37 Destinazioni d'uso e attività consentite	Pag.23
Art.38 Agriturismo e turismo agricolo	Pag.23
Art.39 Punti di ristoro	Pag.24
Art.40 Vincolo di inedificabilità	Pag.24
Art.41 Restauro e ampliamento	Pag.24
Art.42 Annessi rustici ed altri insediamenti produttivi	Pag.24
Art.43 Smaltimento dei reflui	Pag.25
Art.44 Contenuto degli Studi di Compatibilità Agro-ambientale	Pag.25
Art.45 Criteri di esclusione dall'edificazione	Pag.25
Art.46 Sottozone agricole: classificazioni	Pag.25
Art.47 Sottozone agricole: articolazioni	Pag.26

CAPO VII – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE

Art.48 Zone G – Attrezzature pubbliche di interesse generale	Pag.29
Art.49 Zone destinate alla viabilità	Pag.31
Art.50 Zone S – servizi e attrezzature di base	Pag.31
Art.51 Zona S1 – Servizi scolastici	Pag.32
Art.52 Zona S2 – Servizi collettivi	Pag.32
Art.53 Norme comuni ai servizi S1 e S2	Pag.32
Art.54 Zona S3 – Verde pubblico attrezzato	Pag.33
Art.55 Zona S4 – Spazi di sosta e parcheggio	Pag.33
Art.56 Tabella parcheggi (P1 + P3)	Pag.35
Art.57 Fasce di rispetto delle strade	Pag.36
Art.58 Altre zone di rispetto e salvaguardia (H)	Pag.37
Art.59 Norme per la valutazione dell'impatto ambientale	Pag.37

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Fondamento giuridico e competenze del P.U.C.

1. Il P.U.C. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio entro l'intero ambito amministrativo del Comune di Villamassargia in funzione delle esigenze di sviluppo economico e sociale della popolazione, della tutela dei valori culturali e ambientali, della salvaguardia e della valorizzazione delle risorse naturali e produttive.
2. La presente disciplina del P.U.C. detta disposizioni generali e specifiche per gli interventi di trasformazione fisica e per i modi d'uso del territorio e degli immobili ricadenti entro il Comune di Villamassargia in applicazione della L.R. 45/89 nonché delle rimanenti disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti che regolano la materia urbanistica.
3. Le previsioni del P.U.C. si conformano inoltre alle disposizioni e indicazioni della pianificazione regionale e provinciale con particolare riferimento al Piano Urbanistico Provinciale di Cagliari.
4. In conseguenza dell'adozione ed approvazione del presente P.U.C., la Disciplina Urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle seguenti Norme, unitamente agli elaborati grafici allegati che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti attuativi particolareggiati, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso nell'intero territorio comunale.

Art. 2 - Validità ed efficacia del P.U.C.

1. Il presente P.U.C. ha validità giuridica a tempo indeterminato. Esso si basa su elementi di previsione decennale e può essere soggetto a varianti e revisioni periodiche, nei modi e nelle procedure di legge. Sopravvenute determinazioni di legge o di piani territoriali sovraordinati saranno operanti secondo modi e tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi; varianti di adeguamento del presente P.U.C. saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche. Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.U.C., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore. Dalla avvenuta adozione del presente P.U.C. fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3/11/1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3 - Varianti e revisioni del P.U.C.

1. Sono approvate dal Consiglio Comunale e inviate al Comitato Regionale di Controllo per acquisirne il parere le varianti al P.U.C. che comportano:
 - modificazione alla perimetrazione o alla destinazione delle zone omogenee, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
 - modificazione del dimensionamento che comporti alterazione della capacità insediativa complessivamente computata per ciascuna zona territoriale omogenea, ovvero nel decremento della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici distintamente attribuita dal P.U.C. a ciascuna zona territoriale omogenea, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
2. Sono approvate dal Consiglio Comunale le varianti al P.U.C. che si rendano necessarie:
 - per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel P.U.C. non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino quantitativamente o funzionalmente sufficienti;
 - per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale in attuazione di leggi di finanziamento statali o regionali;
 - per le modifiche alla normativa del P.U.C. che non incidano sul dimensionamento e non modifichino le destinazioni di zona.
3. Sono inoltre approvate dal Consiglio Comunale le varianti al P.U.C. consistenti nella rettifica di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto, nonché le modifiche alle previsioni del

P.U.C. necessarie per l'adeguamento alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriali.

Art. 4 - Elementi costitutivi del P.U.C.

1. Costituiscono componenti integranti del presente P.U.C. i seguenti elaborati:

- Relazione Generale
- Norme tecniche di attuazione
- Regolamento edilizio
- Studi di settore:
 - o Ambiente e economia
 - o Relazione geologico-ambientale e geotecnica
 - o Pedologia e agronomia
 - o Popolazione, insediamento, uso del suolo
 - o Contabilità urbanistica
- Carte tematiche:
 - o Geologia
 - o Acclività
 - o Idrogeologia
 - o Carta del rischio ambientale
 - o Carta pedologica
 - o Carta delle coperture del suolo
 - o Carta delle unità di paesaggio
- Zonizzazione del territorio (scala 1:10.000)
- Zonizzazione dell'abitato (1:2.000)

CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.U.C.

1. Il P.U.C. si attua in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme.
2. In dipendenza dalle apposite prescrizioni grafiche riportate sulle tavole e dalle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti Norme, il P.U.C. si attua tramite Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo Art. 6, oppure tramite intervento diretto di cui al successivo Art.7.
3. Tutti gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale, salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti Norme.

Art. 6 - Attuazione mediante Piani Urbanistici Attuativi

1. Nelle presenti Norme, con riferimento alle tavole del P.U.C., sono indicati i tipi di intervento e le zone in cui la preventiva redazione di uno strumento di attuazione per Piano Urbanistico Attuativo, così come definito nella Parte III (Norme Procedurali), Titolo I (Strumenti Urbanistici Esecutivi) del Regolamento Edilizio del Comune di Villamassargia, è condizione necessaria per il conseguente rilascio delle concessioni edilizie.
3. E' comunque facoltà del Comune subordinare la concessione alla preliminare formazione di uno strumento urbanistico attuativo in ogni zona del territorio comunale e per opere edilizie di qualsiasi natura.
4. I criteri di formazione, approvazione ed efficacia, nonché gli elementi costitutivi di detti strumenti di attuazione sono definiti dagli appositi articoli 6, 7, 8, 9 e 10 della Parte III (Norme Procedurali), Titolo I (Strumenti Urbanistici Esecutivi) del Regolamento Edilizio del Comune di Villamassargia.
5. I vincoli imposti dai Piani Urbanistici Attuativi hanno validità quinquennale dalla loro data di approvazione definitiva. Qualora entro tale periodo di validità non vengano realizzate le opere di urbanizzazione primaria o non sia stata appaltata l'opera pubblica per cui è stato redatto il Piano, esso decade con conseguente riapprovazione dello strumento urbanistico attuativo. Nel caso in cui allo scadere del vincolo siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria o

sia stata aggiudicata l'esecuzione dell'opera pubblica oggetto del Piano la validità delle prescrizioni realizzative del Piano è prorogata di un ulteriore quinquennio con determinazione del dirigente responsabile del settore urbanistico dell'Amministrazione Comunale. Se, allo scadere del decennio, il Piano, per le parti relative alle opere pubbliche in esso previste, risultasse non totalmente realizzato, dovrà essere nuovamente riapprovato dal Consiglio Comunale per confermarlo o variarlo nelle sue prescrizioni e la validità dei vincoli del nuovo Piano Urbanistico Attuativo non potrà superare i 30 mesi dalla sua data di approvazione definitiva.

6. In caso di contrasto fra previsioni del P.U.C. adottato e quelle dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, antecedentemente depositati, adottati o approvati, tali strumenti di esecuzione sono ammessi a perfezionare il proprio procedimento in conformità alle norme in vigore all'atto del loro deposito o adozione e la loro realizzazione è consentita per tutto l'arco temporale della loro efficacia decennale. Alla scadenza di tale periodo, i suddetti strumenti urbanistici attuativi dovranno osservare le previsioni del presente P.U.C. e delle sue eventuali, successive, introdotte modificazioni.

7. In caso di previsioni del P.U.C. difformi rispetto ai contenuti dei Piani attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali Piani. Analogamente dicasi per i Piani attuativi già completati alla data di adozione del P.U.C.

8. Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale dei Piani attuativi e non comportano modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

9. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare vigenti, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

10. All'interno dei comparti di attuazione le eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.U.C. riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, fatte salve quelle con cui l'Amministrazione Comunale intende salvaguardare l'integrità del sistema ambientale, la qualità del disegno e del paesaggio urbano, la continuità dei sistemi infrastrutturali, fermo restando che le aree per l'urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso di misura inferiore a quanto previsto dalle relative Norme di Zona e dalle indicazioni grafiche di P.U.C..

11. Le superfici a standard dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, eccedenti quelle medie definite nel P.U.C., potranno a scelta motivata dell'Amministrazione Comunale, essere acquistate a titolo oneroso ed a costi espropriatori in caso di cessione anche della quota parte di indice territoriale di pertinenza, oppure essere acquisiti a titolo gratuito in esonero dall'indice, con monetizzazione dell'indice territoriale di pertinenza da parte del soggetto cedente, a costi stabiliti con specifico atto deliberativo.

12. Di tale norma dovrà essere tenuto conto nell'approvazione dei Piani Particolareggiati e nel rilascio delle singole Concessioni Edilizie.

13. I Piani Urbanistici Attuativi non possono modificare le prescrizioni del P.U.C..

Art. 7 - Attuazione per intervento edilizio diretto

1. Gli interventi edilizi diretti costituiscono attuazione degli interventi urbanistici attuativi di cui al precedente articolo ovvero, ove ciò sia previsto o consentito dalle presenti Norme, in esecuzione diretta delle previsioni del P.U.C..

2. Gli interventi edilizi diretti sono normati nella Parte III (Norme procedurali) del Titolo III (Attestazioni di conformità) del Regolamento Edilizio.

Art. 8 - Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del presente P.U.C.

1. Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate in data antecedente alla adozione del presente P.U.C., anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità, purchè venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengano ultimati entro i successivi tre anni.

Art. 9 - Opere costruite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Per opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, il Sindaco ingiunge al responsabile dell'abuso la demolizione delle opere stesse, ai sensi della legge 28/2/1985, n. 47.

2. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive vengono resi pubblici mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.
3. Si verifica una totale difformità quando l'organismo edilizio risulta integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche, o di utilizzazione, da quello oggetto della concessione, oppure quando siano eseguiti volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso, autonomamente utilizzabile.
4. Nel caso in cui venga accertata l'esistenza di costruzioni abusive realizzate da parte di terzi su suolo del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici, il Sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile, ai responsabili dell'abuso, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.
5. E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Sip, Aziende Acqua e Gas, ecc.) di concedere le proprie forniture per l'esecuzione di opere prive di Concessione

Art. 10 - Edifici preesistenti e Norme di Zona

1. Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.U.C. sono sottoposti alle successive Norme di zona, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento, nonché alle eventuali specifiche prescrizioni delle discipline speciali adottate, anche in seguito, come parte integrante del presente P.U.C.
2. Sono considerati conformi alle Norme del presente P.U.C. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
3. Gli edifici preesistenti che risultassero in contrasto con le prescrizioni del presente P.U.C., in mancanza di Piani Particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, purché realizzati sulla base di regolare concessione o licenza edilizia.
4. Gli edifici in totale contrasto con le Norme di zona, nonché quelli difformi per sola consistenza (mc/mq) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono tuttavia suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona.
5. Possono in ogni caso essere consentite, in pendenza di tali interventi e salvo il rispetto di maggiori limitazioni espressamente indicate dalle norme di zona, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale, nonché opere di ristrutturazione edilizia tali da non configurare incrementi della cubatura e della superficie utile esistente, qualora l'edificio oggetto dei lavori risulti a suo tempo realizzato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.
6. Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione d'uso, la cubatura e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona, salvo specifiche disposizioni contenute nelle presenti Norme.
7. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli effetti del presente articolo sono quelli definiti dall'art 12 del Regolamento Edilizio.
8. Per gli usi consentiti, i parametri edilizi e le modalità di intervento si fa riferimento alle specifiche norme di zona.

Art. 11 – Funzioni e destinazioni d'uso del territorio

1. La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei Piani Urbanistici Attuativi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti Norme.
2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciate ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
3. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente P.U.C. ; negli elaborati progettuali relativi a qualsiasi intervento su edifici esistenti dovrà essere riportato ed evidenziato a cura del Progettista lo stato di fatto legittimato.
4. Non è richiesto alcun atto autorizzativo specifico nel solo caso di mutamento di destinazione d'uso, non connesso a trasformazioni fisiche, che comporti il passaggio dall'uno all'altro degli usi previsti all'interno dello stesso raggruppamento (A, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F, G), alla specifica condizione che il P.U.C. preveda per gli usi finali una dotazione di standards uguale o inferiore a quella richiesta per gli usi iniziali.

5. In ogni caso, la variazione di destinazione d'uso potrà essere consentita solo previo reperimento delle dotazioni di standards previste dalle presenti norme per l'uso finale, qualora queste siano di entità superiore a quelle previste per l'uso iniziale.
6. Nel caso di dimostrata impossibilità realizzativa della quota di parcheggi di uso pubblico, potrà essere consentita la monetizzazione secondo i criteri da definirsi con apposita deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
10. Le norme di ciascuna zona definiscono le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse tra quelle elencate nell'art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale.
11. Ove si presenti la necessità di realizzare od organizzare insediamenti con destinazioni non previste dal suddetto articolo del R.E.C., il Comune procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dal R.E.C. aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico e sulla domanda di servizi.

Art. 12 - Carattere vincolante delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.U.C. hanno carattere vincolante.
2. Ai fini della presente disciplina di utilizzazione del suolo, il P.U.C. definisce le destinazioni d'uso, indicando ovunque possibile accanto alle prescrizioni dei successivi articoli inerenti agli usi, le sigle di correlazione relative alle diverse funzioni insediabili.
3. Oltre alla funzione specifica e/o prevalente di zona prescritta dal P.U.C., sono ammesse, nelle varie zone territoriali omogenee, attività aventi carattere di servizio o funzioni complementari e compatibili, in attinenza con le destinazioni principali indicate, sulla base dei criteri contenuti nei successivi articoli delle presenti Norme. Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.
4. L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazione d'uso corrispondente. L'esistenza di un'attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dai regolamenti comunali edilizio e di igiene. Al cessare di tale attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non sono idonei.
5. In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso, si procederà ai sensi dell'Art. 7 della legge 28/2/1985, n. 47.
6. Per gli edifici preesistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 11 delle presenti Norme.

Art. 13 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. Dalla data di adozione del presente P.U.C., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso l'autorizzazione al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o la concessione edilizia, saranno subordinate alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
3. Eventuali frazionamenti di aree a destinazione omogenea, su cui insistono edifici che si intendono conservare, effettuati allo scopo di ottenere nuovi lotti edificabili non dovranno originare lotti edificati con SU e/o cubatura esistente superiore alla SU e/o cubatura ammissibile sull'area in base alle presenti norme tecniche : in caso contrario la SU e/o cubatura eccedente saranno decurtate dalla capacità edificatoria dei restanti lotti. Su questi ultimi, il rilascio di qualsiasi

concessione edilizia sarà subordinato alla trascrizione presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari del vincolo di diminuzione della capacità edificatoria.

4. Per tutti gli interventi che comportano incremento della S.U. esistente e/o della cubatura, all'atto della presentazione della domanda di concessione, i progettisti dovranno allegare apposito elaborato grafico attestante lo stato di fatto legittimato, relativo alle superfici edificate ed alla capacità edificatoria residua dei terreni oggetto di intervento, in base ai parametri di zona previsti dalle presenti norme.

5. Nel caso di intervento in zona agricola, il concessionario dovrà allegare al progetto un apposito elaborato planimetrico riportante l'indicazione della superficie aziendale che si intende utilizzare per l'applicazione degli indici edificatori previsti. Tali indicazioni saranno trasferite a cura dell'Ufficio Tecnico su apposita cartografia di piano e costituiranno riferimento per future richieste di intervento.

CAPO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 14 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 15 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Il rilascio di concessione è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori.

2. Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.U.C. l'area edificabile si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:

1. strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti;
2. fognature bianche e nere,
3. acquedotto,
4. gas (ove esiste la rete urbana),
5. rete elettrica, forza motrice,
6. telefono,
7. rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana,
8. spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nelle quantità fissate dalle singole Norme di zona.

3. Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

4. Nelle zone agricole (Zone E del P.U.C.) il rilascio di concessioni edilizie è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento dei relativi oneri.

5. Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:

- collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m. 3;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento comunale d'Igiene;
- adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme;
- collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.

6. Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione comunale, per la classe di appartenenza del Comune, in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte in attuazione dell'Art. 5 della legge n.10/1977.

7. Ai sensi dell'Art. 11 della Legge n.10/1977 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.

8. Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.

9. Per esse è dovuto un contributo di concessione ai sensi del primo comma dell'Art. 10 della legge 22.1.1971 n. 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.

10. Nel caso in cui i proprietari intervengono direttamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'incidenza degli oneri corrispondenti è pari a quella realmente sostenuta per tale realizzazione, anche qualora essa risulti inferiore rispetto alle previsioni delle tabelle parametriche regionali di cui all'Art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10.

11. In tutti i casi in cui sia previsto il Piano Urbanistico Attuativo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti Norme, le aree sedi delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio della concessione edilizia.

Art. 16 - Opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici

1. Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.U.C..

2. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport;
- i parcheggi pubblici, ivi comprese le eventuali strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento;

3. Nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare, o in rapporto ad altri parametri indicati dalle presenti Norme sulla base degli appositi standards urbanistici, vanno cedute dai proprietari secondo quanto indicano le modalità di attuazione previste per tali aree.

TITOLO II – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 17 - Zone territoriali

1. Ai fini della disciplina di utilizzazione del suolo, il P.U.C. suddivide il territorio comunale in zone territoriali, ai sensi dell'Art. 3 del DRAEL n° 2266/U del 20 dicembre 1983 successive modificazioni, e detta per ciascuna di esse specifiche norme ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo II.

2. Le zone territoriali di cui al comma precedente sono così classificate:
 - **Zone di tipo A:** parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
 - **Zone di tipo B:** parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale;
 - **Zone di tipo C:** parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
 - **Zone di tipo D:** parti del territorio, parzialmente o totalmente edificate e di nuovo insediamento, a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale;
 - **Zone di tipo E:** parti del territorio destinate a prevalenti usi agricoli;
 - **Zone di tipo G:** parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.
 - **Zone di tipo H:** parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali etc..
 - **Zone di tipo S:** parti del territorio destinate all'insediamento delle infrastrutture secondarie di servizio alla popolazione residente.
3. Ai fini di una più puntuale specificazione della disciplina d'uso del suolo, le zone territoriali sopra indicate sono in alcuni casi ulteriormente articolate in sotto-zone secondo le prescrizioni dei successivi articoli del presente Titolo II.

CAPO II - ZONE STORICHE

Art. 18 - Zona territoriale A

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.U.C. definisce come "zone territoriali A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.
2. Il P.U.C. individua pertanto come zona A con apposita simbologia sulle tavole di P.U.C. l'insediamento urbano storico originario del capoluogo e i suoi ampliamenti organici ad esso storicamente connessi e contigui;

Art. 19 – Obiettivi e contenuti

1. La Normativa per il Nucleo storico - Zona A ha come obiettivo prioritario il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione della città storica, della sua identità e del suo patrimonio edilizio e urbanistico, nonché il miglioramento della qualità della vita dei singoli nuclei familiari e dell'insieme della cittadinanza che fruisce del centro e dei suoi servizi.
2. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:
 - l'analisi dei tessuti urbani e dell'edilizia dell'insediamento storico
 - l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
 - l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili
 - la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere effettuale il recupero delle risorse edilizie e culturali storiche di Villamassargia.
3. Sono assentibili mediante autorizzazione o concessione diretta, senza il vincolo del Piano attuativo, in tutti i casi in cui la Normativa non prevede l'obbligo del Piano Attuativo stesso e per i quali si applichino le seguenti categorie di intervento di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.):

A. RECUPERO

A.1. MANUTENZIONE ORDINARIA

A.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

A.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

4. La Normativa prevede i seguenti strumenti attuativi:
 - . Piani Particolareggiati
 - . Piani di Recupero per l'insieme degli isolati del nucleo storico;
 - . Programmi Integrati con valenza di P.P. ai sensi della L.R. 29/98;
 - . Piani di Recupero per gli interventi in regime di Ristrutturazione Urbanistica.

Art. 20 – Criteri generali

1. In regime di concessione diretta o autorizzazione, le densità edilizie non dovranno superare quelle preesistenti in ciascun Organismo edilizio per gli interventi di risanamento conservativo (manutenzione e restauro).
2. Per gli interventi da assentirsi in regime di Piano Attuativo (P.P., P. di R., etc.), eventuali incrementi di volumetrie, sempreché siano considerati compatibili con i carichi urbanistici e con le presenti Norme di Attuazione, non potranno superare l'indice fondiario medio della zona "A".
3. Inoltre, tutti gli interventi, in qualunque regime assentiti, non dovranno superare le altezze ed il n. di piani degli edifici circostanti, considerando solo quelli che costituiscono preesistenza storico-tradizionale o ambientali; le eventuali modifiche alle sagome ed agli ingombri dovranno rispettare gli allineamenti ed i distacchi previsti dall'Abaco tipologico.

Articolo 21 - Unità di intervento e classi di trasformabilità. Le procedure dei piani attuativi

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

Ovunque possibile sarà scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.

2. Per ciascuna Unità di Intervento il Piano Attuativo **definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITA' in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti.**

Ciascuna CLASSE esprime quindi il grado di conservatività o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascun Corpo di Fabbrica con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano Attuativo prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).

3. Nell'apposita Tabella Parametrica delle quantità e delle prescrizioni, per ogni U.I. saranno indicate:

- * le superfici fondiarie e quelle coperte
- * i volumi esistenti ed i volumi di progetto
- * le densità fondiarie massime esistenti e previste
- * i rapporti di copertura massimi esistenti e consentiti
- * le prescrizioni corrispondenti.

4. I corpi di fabbrica di ciascuna U.I. costituiscono i minimi elementi cui il Piano Attuativo applica le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITA':

1) Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale. (BASSA O NULLA TRASFORMABILITA'). 'Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il Recupero (Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo- Categoria d'Intervento A), e con particolari cautele la Ristrutturazione interna (B.1);

2) Corpi di Fabbrica originari con MEDIA TRASFORMABILITA'. Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante la sopraelevazione o la giustapposizione di nuovi, contenuti ampliamenti: quindi al corpo di fabbrica esistente (per lo più a piano terra) si applicheranno il regime di Recupero e la Ristrutturazione interna (Categorie di Intervento A e B.1), mentre l'eventuale sopraelevazione o l'ampliamento saranno regolate dalle indicazioni della TAV. delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, nonchè dell'Abaco, in riferimento alla Categoria d'Intervento Ristrutturazione edilizia con riassetto - ampliamento e raddoppio in altezza di Corpi di Fabbrica esistenti (B.2);

3) Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili. (ALTA TRASFORMABILITA'). Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di Manutenzione ordinaria o straordinaria (Categorie A.1 e A.2) e di Ristrutturazione interna (B.1), il rifacimento, e quindi la Ristrutturazione edilizia con riassetto e incremento di volume (B.2), la Ristrutturazione edilizia con riassetto integrale, con o senza incremento di volume (B.3), oppure la ristrutturazione urbanistica, se prevista dalle indicazioni delle PLANIMETRIE o delle TABELLE PARAMETRICHE DI PROGETTO;

4.1) Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la sola Manutenzione; in alternativa è prevista la Ristrutturazione edilizia con riassetto (parziale o totale) della tipologia, senza incremento di volume (B.4), e la possibilità di costruire nuove volumetrie (in regime di Nuova costruzione - Ristrutturazione urbanistica - Categoria C - con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni della TAV. delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, nonchè dell'Abaco. La volumetria esistente è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con l'Abaco;

4.2) Corpi di Fabbrica nuovi, conseguenti ad una integrazione di nuovi fabbricati su Unità di Intervento già edificate, o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione su lotti vuoti. Per essi, le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla Tavola delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dall'Abaco delle tipologie e dalla normativa in materia di caratteri costruttivi. Le corrispondenti Categorie di Intervento sono individuate nella classe della Nuova costruzione - Ristrutturazione Urbanistica (C).

Articolo 22 – Categorie di intervento

1. Le CATEGORIE DI INTERVENTO per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume sono quelle individuate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del R.E. Comunale.

Articolo 23 - L'abaco tipologico degli elementi costruttivi

1. Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della ristrutturazione edilizia e urbanistica con riassetto, con o senza variazioni di volume, gli interventi dovranno rispettare l'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, da definirsi in sede di Piano Attuativo.

2. Poichè tale Abaco consiste in un catalogo delle possibili articolazioni dei corpi di fabbrica nel lotto, riferite all'edilizia storico-tradizionale, il progetto dovrà:

- riconoscere negli elementi dell'Abaco quelli che corrispondono allo stato di fatto;

- evidenziare e motivare le trasformazioni proposte in sede di progetto, che dovranno comunque corrispondere ad altri elementi sempre desunti dall'abaco.

3. In sostanza la ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria, che comporta:

a) l'organizzazione dei fabbricati attorno ad una corte;

b) la esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" esclusivamente a SUD (SUD-EST, SUD-OVEST) con esclusione dell'esposizione a NORD, riservata ai soli fabbricati non residenziali ed eventualmente agli ambienti di servizio dei fabbricati residenziali; la facciata a N avrà comunque una superficie finestrata molto limitata;

- c) il divieto di sopraelevazioni (e comunque di nuovi fabbricati) che comportino l'apertura di vedute sui lotti vicini, od il loro oscuramento mediante ombre portate sulle superfici libere che superino il 15% della superficie libera del lotto stesso o il 20% della superficie delle facciate finestrate.
(L'ombra portata sarà calcolata secondo un raggio di incidenza di 45°, nelle condizioni più onerose);
- d) pareti finestrate che si fronteggino all'interno di un lotto dovranno distare non meno di 5 m al Piano Terra e non meno di 8 m al 1° Piano, salvo diverse e maggiori prescrizioni dell'ABACO;
- e) dove la larghezza del lotto lo consenta, deve sempre prevedersi un passo carrabile.
- f) il loggiato al Piano Terra, sempre consentito all'interno dei valori previsti, deve sottostare soltanto a vincoli di distacco: non meno di 3 m dal muro di confine, non meno di 6 m da altri loggiati che lo fronteggino nello stesso lotto.

Articolo 24 – Contenuti redazione degli elaborati tecnici di progetto.

1. L'inoltro della domanda di concessione (o di autorizzazione) oltre a quanto richiesto al Titolo IV (documentazione richiesta) della Parte III (Norme Procedurali) del R.E.C., dovrà essere corredato anche dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
 - b) relazione storico-technica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'Organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
 - c) rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:500, in planimetria ed alzato, con l'indicazione del n° dei piani, e relativa documentazione fotografica;
 - d) rilievo architettonico in scala 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali;
 - e) documentazione in opportuna scala dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, solai, scale, archi, decorazioni, etc.), mediante disegni e corrispondente documentazione fotografica.

Articolo 25 – Destinazioni d'uso.

1. In tutta la zona "A" sono ammesse le destinazioni d'uso per residenza e attrezzature strettamente connesse con la residenza di cui all'art. 16 del R.E.C.:
 - **Funzione abitativa** : a1, a 2, a3, a4;
 - **Funzioni direzionali** : b1.1;
 - **Funzioni commerciali**: b2.1, b2.9, b2.10;
 - **Funzioni artigianali di servizio e produttive**: b3.1, b3.2, b3.3, c1;
 - **Servizi pubblici o privati di interesse pubblico assimilabili alle Zone "S" connessi alla residenza**: b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, b4.6, b4.9.
2. Per le suelencate destinazioni, purchè non in contrasto con le disposizioni del Piano Commerciale e/o di analoghe normative di settore, non vigono limitazioni alla **variazione di destinazione** d'uso nell'intero perimetro del centro storico.

Articolo 26 – Prescrizioni speciali.

1. Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare inoltre le seguenti prescrizioni:
 - per i nuovi Corpi di Fabbrica, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri Corpi di Fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto
 - la distanza tra pareti finestrate sarà di norma non inferiore a 6 m; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti soluzioni più idonee, e migliore accorpamento di volumi e spazi liberi, la commissione edilizia può ridurre a suo giudizio tale valore sino ai limiti previsti dal Codice Civile
 - le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi.

2. **Altezze alla linea di gronda:**

- a) per i Corpi di Fabbrica a piano terra, min 3.00 m, max 4.00 m
- b) per i Corpi di Fabbrica a 1° piano e superiori, min 6.00 m, max 7.00 m

Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a 2.70 m nè maggiore di 3.80 m., a parte eventuali ambienti a doppia altezza, qualora adeguatamente motivati sotto il profilo distributivo.

3. **Coperture**

A tetto, secondo regole e profili dell'abaco, o in coerenza con preesistenze contigue.

La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purchè non eccedano il 25% della superficie coperta.

4. **Frazionamenti:**

E' fatto divieto, in generale, ad eccezione delle piccole attività produttive, (b2.1, b2.9, b3.1, b3.2, c1), di frazionare le Unità di Intervento, con l'esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di 600 mc: in tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a 350 mc, e comunque la corte non dovrà essere fisicamente divisa da una recinzione. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco.

5. **Vincoli di affacci pubblici (recinti, portali, aperture, prospetti, gronde, balconi, cornici)**

Nei casi indicati nelle tavole delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, e resi riconoscibili con opportuna simbologia, è fatto assoluto divieto di effettuare trasformazioni distruttive dello stato di fatto.

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al restauro/ripristino degli elementi costruttivi classificati (con particolarissima attenzione per i portali).

RECINZIONI:

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2.70 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi. Qualora la Commissione Edilizia lo ritenga, per congruità con la situazione al contorno, si può prescrivere altezze diverse e inferiori a m. 2.70.

RIVESTIMENTI:

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o, per i basamenti, archi, spallette, cornici, lesene e angoli la pietra locale a vista sbazzata o martellinata, con esclusione di rivestimenti di altra natura.

COPERTURE A TETTO:

Da eseguirsi con manto di tegole laterizie, su falde con pendenza compresa tra 15° e 20°. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse se non nelle forme previste dalla Normativa sui Caratteri Costruttivi;

COPERTURE PIANE:

Da eseguirsi con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio;

INFISSI:

Dovranno essere in legno o altro materiale (alluminio, pvc, altri metalli) purché riproducano la tessitura e i colori dell'infisso in legno;

LOGGIATI:

E' consentita la costruzione di loggiati sui prospetti principali interni al lotto a condizione che la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo Piano terra e il 30% per edifici a due o più Piani.

BALCONI:

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

Articolo 27 – Computo delle volumetrie.

1. Per il calcolo delle volumetrie, intese così come all'art. 77 del R.E.C, si farà in generale riferimento ai criteri ed agli schemi contenuti nella Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 marzo 1978 n° 2-a (BURAS n° 22 del 18.05.1978).
2. Si precisa che loggiati e rimesse completamente aperte almeno su un lato non sono incluse nel computo dei volumi purché di profondità non superiore a m.2.00.
3. Si precisa inoltre che dal calcolo dei volumi va esclusa la porzione di muratura costruita con i materiali della tradizione locale (ladiri, pietra ecc..) eccedente i 25 centimetri.

CAPO III - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 28 - Disciplina delle zone a prevalente destinazione residenziale

1. Le zone a prevalente destinazione residenziale sono finalizzate al mantenimento e ad uno sviluppo razionale e ordinato della funzione abitativa nell'ambito degli agglomerati urbani.
2. Salvo diverse specificazioni particolari definite dalle presenti Norme per singoli comparti speciali di attuazione, in queste zone sono ammesse in prevalenza destinazioni d'uso per la normale funzione abitativa (**a.1, a.2, a3, a4**) e, in subordine, le attività e le funzioni ad essa strettamente collegate o attinenti.
3. Fra queste rientrano tutte quelle attività che si configurino come naturale completamento degli insediamenti abitativi, ed in particolare:
 - a) commercio al dettaglio (**b.2.1, b.2.2, b.2.5**), nel rispetto delle previsioni di localizzazione della rete distributiva al dettaglio in sede fissa;
 - b) artigianato di servizio alla residenza ed alla persona (**b.3.1, b.3.2**);
 - c) bar, ristoranti, pizzerie, pubblici esercizi (**b.2.9**) ed attività ricettive (pensioni, alberghi, ecc.) (**e.1, e.2**), in conformità con le prescrizioni del piano comunale per i pubblici esercizi, per quanto di competenza, e purché sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti Norme per le singole destinazioni;
 - d) uffici pubblici, sedi del decentramento amministrativo, di organizzazioni politiche e associazioni, uffici postali (**g.1**), agenzie bancarie, uffici privati (**b.1.1**);
 - e) laboratori artigiani di modeste dimensioni per l'esercizio di attività, anche produttive, compatibili con i caratteri prevalentemente residenziali della zona (**b.3.3, c.1**).
 - f) funzioni di servizio di interesse generale (**b.4**).
4. E' comunque esclusa l'autorizzazione per attività rumorose, in applicazione dei vigenti standards di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico.
5. Sono in ogni caso esclusi : centri commerciali o supermercati se in contrasto col piano di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, depositi di merci all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigiani con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
6. Qualora trattasi di comparti già soggetti ad Piano Urbanistico Attuativo approvato restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni stipulate e dai relativi Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione o Piani di Zona vigenti.
7. Nelle zone residenziali di completamento é ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad un edificio preesistente costruito sul confine.
8. In tutti i casi si prescrive la realizzazione di :
 - n. 1 posto auto per ogni alloggio;
 - n. 1 autorimessa coperta per ogni alloggio ;

7. In casi di unità immobiliari con più di 4 alloggi si prescrive, inoltre, che una quota non inferiore al 50% della dotazione di verde pertinenziale debba essere mantenuta di uso condominiale.

10. Per il calcolo delle volumetrie, intese così come all'art. 77 del R.E.C, si farà in generale riferimento ai criteri ed agli schemi contenuti nella Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 marzo 1978 n° 2-a (BURAS n° 22 del 18.05.1978).

In relazione alla realizzazione di: balconi, loggiati, verande, tettoie aperte di qualunque natura, aperti almeno su due lati, gli stessi non rientrano nel computo dei volumi a condizione che la loro superficie coperta non superi il 30% della superficie coperta del fabbricato e che la profondità non sia superiore a m.2.50. Si precisa che, nel caso in cui detta superficie coperta superi il 30% ovvero la profondità superi i m.2.50, le stesse verranno computate per intero nel calcolo dei volumi.

Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati verranno scomputati dal relativo calcolo i balconi, ed altri aggetti, di profondità non superiore a m.1.20.

Si precisa inoltre che dal calcolo dei volumi va esclusa la porzione di muratura costruita con i materiali della tradizione locale (ladiri, pietra ecc..) eccedente i 25 centimetri.

Art. 29 - Zona B - residenziale di completamento

1. Sono così classificate dal P.U.C. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale.

2. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.U.C. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.

3. In queste zone il P.U.C. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio complementari, all'interno del volume e della superficie utile preesistenti.

4. Sono inoltre ammessi interventi rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti ai parametri di zona ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.

5. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una volumetria e di una superficie utile superiore a quella preesistente, purchè non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

6. Nella zona Omogenea di tipo B il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto.

7. Nella zona Omogenea di tipo B si applicano integralmente le categorie di intervento previste agli artt. 12, 13, 14 e 15 del R.E.C.

8. Per gli interventi di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

Sm Superficie minima di intervento = 250 mq.; salvo il caso di edifici a schiera in cui, previo progetto di coordinamento complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore; è inoltre ammessa l'edificazione su lotti di superficie inferiore a 250 mq, purchè comunque di consistenza maggiore di mq 100 e non derivanti da frazionamenti effettuati in data posteriore all'adozione delle presenti norme di attuazione.

If Indice di edificabilità fondiaria = 3,0 mc./mq.;

RC Rapporto di Copertura = 40%

H max = ml. 7,5 calcolata secondo quanto disposto all'art. 82 del R.E.C.

H min. = ml. 3,6 calcolata secondo quanto disposto all'art. 82 del R.E.C.

Parcheggi di pertinenza = 1 mq. ogni 10 mc di costruzione. Potranno essere utilizzati a questo scopo gli spazi ineditati risultanti tra il ciglio stradale e l'eventuale filo di fabbricazione arretrato;

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = minimo 5 mq./30 mq. S.u. e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 57;

Verde privato e/o condominiale = 10 mq./30 mq. S.f.;

- D1 distanza dai confini di proprietà = m.4; sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di preprogetto unitario sottoscritto anche dal proprietario confinante interessato;
- D2 distanza dai confini di zona = m.5;
- D3 distanza fra edifici = m.8; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M 1444 del 2/4/1968.
- D4 distanza tra pareti finestrate m.8

9. La distanza degli edifici dalle strade risulta definita in funzione delle caratteristiche delle strade stesse secondo la classificazione del Codice della Strada ed è comunque applicabile il criterio dell'allineamento prevalente sulla viabilità di distribuzione locale.

10. Le recinzioni a giorno non potranno superare i m. 2,0 dal piano di campagna (m. 1,0 max di basamento + rete metallica o altro materiale a giorno).

Art. 30 - Zone C - residenziali di espansione

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal Piano Urbanistico Comunale.

Art. 31 - ZONE C

1. Nelle zone omogenee C il P.U.C. prevede che almeno il 70% della SU prevista sia destinata ad usi residenziali A (**a1, a2, a3**), mentre altri possibili usi devono comunque risultare compatibili con il carattere prevalentemente residenziale di dette zone (**b.2.1; b2.9 b3.3, b4 e c1**).

2. In tali zone il P.U.C. si attua esclusivamente per Piano Urbanistico Attuativo (piano per l'edilizia economica e popolare, piano particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata), in conformità con le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.U.C. relative ai perimetri dei comparti unitari di attuazione.

3. All'interno di tali perimetri sono indicati:

- a) i "sub-comparti edificatori" o Campi Edificatori all'interno dei quali dovranno essere precisate, in sede di Piano Urbanistico Attuativo, le superfici fondiarie SF dell'intervento e le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria, di viabilità e parcheggio;
- b) in via di massima le aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- c) le aree destinate ad attrezzature scolastiche o di interesse comune

4. I comparti di attuazione, previa approvazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata che fornirà opportuna indicazione, possono essere attuati per stralci funzionali.

5. Le planimetrie di P.U.C. indicano la viabilità principale, le aree per le urbanizzazioni secondarie e possono indicare le soluzioni di massima per la viabilità di distribuzione interna ai comparti unitari di intervento. In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo possono essere eventualmente apportate modifiche motivate alle indicazioni per la viabilità di distribuzione e per le aree S, purché le modifiche proposte non riducano la superficie delle aree S e non alterino quanto indicato all'Art. 6 delle presenti norme.

6. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli immobili esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7. Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere rispettati di norma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) It - Indice di edificabilità territoriale = 0,55 mc/mq;
- b) Parcheggi di pertinenza = 1 mq/10 mc. e comunque secondo quanto previsto dalle presenti norme a seconda delle destinazioni d'uso previste. Tali aree potranno essere ricavate nella costruzione o nelle aree di pertinenza delle stesse o anche in vani interrati. Per l'eventuale compresenza di attività complementari alla residenza dovranno essere assicurate le rispettive quote di parcheggi di pertinenza così come specificate dalle presenti Norme agli articoli relativi alle prescrizioni di zona per le singole destinazioni;

- c) Opere di urbanizzazione primaria, come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo, tra cui :
 - Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art 57;
- d) Aree per opere di urbanizzazione primaria eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.U.C.;
- e) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = mq. 12 per abitante, di cui almeno:
 - 1 mq./ab. per parcheggi pubblici,
 - 4 mq./ab. per attrezzature per l'istruzione
 - 2 mq./ab. per attrezzature collettive
 - 5 mq./ab. per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport;
- f) Altezza massima = ml 7,50; Altezza minima = ml. 3,6
- g) D1: Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà esterne al comparto = ml 5;
D2: Distanza dai confini di zona = ml 5 ;
D3: Distanza tra edifici = ml 10;
D4: Distanza minima fra pareti finestrate per edifici interni al sub-comparto di edificazione non inferiore a ml. 10,00. Tale distanza minima può scendere a ml. 5,00 per pareti cieche o per pareti in cui siano presenti vedute o luci di vani di servizio (bagni, ripostigli, box, ecc.).
- h) Distanza dei fabbricati dalle strade = ml. 5 salvo i casi in cui il Piano Attuativo prevede l'allineamento sul filo della strada;
- i) Recinzioni = le recinzioni a giorno non potranno superare i m. 2,0 dal piano di campagna (m. 1,0 max di basamento + rete metallica o altro materiale a giorno).

8. Per ogni comparto di espansione residenziale il piano attuativo dovrà dettagliare tutte le opere necessarie a conseguire la moderazione del traffico interno alla viabilità di distribuzione interna. In particolare dovrà essere garantita, attraverso appropriati accorgimenti tecnici, la continuità dei percorsi ciclo-pedonali (leggera sopraelevazione del percorso rispetto alla quota delle carreggiate stradali; differenti materiali di pavimentazione, ecc.), mentre per la viabilità interna alle nuove zone residenziali il piano attuativo dovrà indicare soluzioni per la moderazione del traffico.

9. Per ogni comparto di espansione residenziale il piano attuativo dovrà prevedere, salvo constatazioni contrarie, lo smaltimento delle acque bianche direttamente nella rete canalizia.

10. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.

CAPO IV - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E TERZIARIE

Art. 32 - Zone territoriali di tipo D

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio stabilita dal P.U.C. sono considerate zone territoriali di tipo D le parti del territorio anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, distributiva.

Art. 33 - Disposizioni generali per le zone industriali, artigianali, commerciali e distributive

1. Le zone industriali e artigianali sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere (UdT: b.3.3, c.1, c.2), commerciali (UdT : b2.1, b2.2 b2.3 b2.4 b2.5 b2.9), di servizio di interesse generale (b4.6, b4.7, b4.9), con esclusione della industria estrattiva e di quelle nocive di qualsiasi genere e natura (secondo certificazione della A.S.L. competente).

2. Nell'ambito del territorio comunale, l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di attività classificate insalubri, é ammesso unicamente, dietro presentazione di uno studio di impatto ambientale, anche in relazione alla situazione urbanistica ed alla densità abitativa del contesto, e previa valutazione favorevole dei Servizi di Prevenzione dell'A.S.L. o dell'A.R.P.A.S., purché i soggetti richiedenti la Concessione edilizia provvedano a stipulare una

Convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale si impegnano all'adozione delle migliori tecnologie disponibili e al pieno rispetto delle prescrizioni impartite e dei limiti assegnati.

3. Il Sindaco, su indicazione dei Servizi sopraccitati e di eventuali altri uffici competenti per la specificità degli interessi coinvolti, potrà negare l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione in tutti i casi in cui non siano sufficienti le cautele atte ad assicurare che non vi siano ricadute di carattere sanitario sulla collettività residente nelle vicinanze o che vi sia una evidente compromissione della componente ambientale e/o urbanistico-territoriale. Una volta accertato il venir meno delle condizioni imposte mediante la stipula della convenzione, in riferimento a quanto prescritto per la tutela dei caratteri igienico-sanitari, ambientali ed urbanistico-territoriali interessati dall'insediamento produttivo, il Sindaco disporrà la sospensione e, se del caso, la revoca delle concessioni d'uso e delle agibilità rilasciate nel rispetto delle presenti Norme.

4. Il Sindaco potrà altresì negare gli interventi, anche se riferiti ad attività esistenti, che non siano conformi agli indirizzi di risanamento dell'ambiente, di tutela dall'inquinamento, di protezione della salute, di controllo e coordinata programmazione delle attività produttive, discendenti da disposizioni contenute nei Piani Urbanistici Provinciali nonché nei Piani Regionali di Settore.

5. In tutto il Territorio Comunale sono sottoposti a regime di concessione edilizia convenzionata gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione aziendale che coinvolgono la parte prevalente di insediamento, o uno stralcio funzionale di esso, anche se attuati attraverso singole opere e/o interventi di modesta entità, ogni qualvolta gli interventi medesimi comportino, complessivamente considerati la modifica del rapporto preesistente tra l'insediamento produttivo e il territorio, sotto forma di variazione significativa della capacità produttiva, dei cicli tecnologici, delle dimensioni occupazionali, degli impatti sulla viabilità e sul traffico locale.

6. Sono obbligati alla stipula della sopraccitata convenzione tutti gli interventi relativi alla nuova costruzione o alla ristrutturazione di edifici con superficie di intervento superiore a 3.000 mq.

7. Nella convenzione potranno essere indicate e concordate le concrete modalità ed i tempi intermedi degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o delocalizzazione, con l'apposizione di clausole sanzionatorie e garanzie finanziarie.

8. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare) nonché medie strutture di vendita, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della S.u. complessiva realizzabile, da computarsi nell'ambito della stessa.

9. Nel caso di insediamento di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio dovrà comunque essere assicurata la disponibilità delle corrispondenti quote di parcheggi di pertinenza al servizio dei clienti, come prescritte dall'apposita tabella delle presenti Norme.

10. Nella generalità delle zone industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione per ogni azienda di idonei locali per la sorveglianza, in misura sufficiente all'espletamento delle funzioni relative.

11. La disciplina delle zone industriali e artigianali si articola inoltre in relazione alle caratteristiche di insediamento per zone D.1 di ristrutturazione e D.2 di completamento e di espansione ai sensi dei successivi articoli.

12. Per la generalità delle zone D il P.U.C. prevede inoltre una serie di interventi atti a migliorare la percezione e la qualità complessiva dell'ambiente attraverso la mitigazione dell'impatto visivo prodotto da murature e recinzioni di confine. L'impatto visivo prodotto dalle murature e dalle recinzioni metalliche dovrà essere mitigato attraverso la sistemazione di siepi vegetali, appositamente piantumate. Per le zone D2 di completamento e di espansione la siepe potrà essere piantumata all'interno della proprietà, ovvero all'esterno, fra la recinzione ed il ciglio della strada o dei canali e delle fossette di scolo.

Art. 34 - Zona D.1 – di ristrutturazione

1. E' una zona totalmente o parzialmente edificata con prevalente funzione produttiva a servizio della residenza

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: b2.8, b2.9, b2.11, c1, c2, c4

3. Sono ammesse in questa sottozona tutte le trasformazioni edilizie sia "conservative" che "non conservative".

4. In questa zona si applicano le disposizioni generali prescritte per le zone industriali e artigianali all'articolo precedente e il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento $S_m = 1500$ mq., salvo i casi di lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione del presente P.U.C., applicando i seguenti parametri:

- Sc: Rapporto di copertura = 0,60 mq/mq.

- Superficie permeabile: pari ad almeno il 30% della S.f. non coperta dal fabbricato;
- Parcheggi di Urbanizzazione primaria = minimo 10 mq./100 mq. S.u. e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso;
- Parcheggi di pertinenza = minimo 15 mq/100 mq di Su e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso;
- H: altezza massima = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
- Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,0.
- Distanza dai confini di zona = ml 10,0 , riducibile a ml 5,0 in caso di ampliamento di aziende esistenti alla data di adozione del presente P.U.C. .
- Distanza dalle strade = ml. 20 dal ciglio delle strade provinciali; ml. 10 dal ciglio delle strade comunali; ml. 6 dal ciglio delle strade interne.

5.L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale.

6. Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

7. E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode per ogni singola attività insediata la cui superficie complessiva, comprensiva anche dei servizi igienici e dei relativi disimpegni, sia inferiore a mq.20.00 utili.

Art. 35 - Zone D2 - di completamento e di espansione

1. Sono zone destinate a completamento, relativamente alle aree delimitate dal P.I.P. approvata con D.A. n° 534/U del 2.05.1980, e a nuova urbanizzazione per per il comparto di ampliamento individuato nelle tavole del P.U.C., in cui si applicano le disposizioni generali per le zone industriali e artigianali e il P.U.C. si attua tramite Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 esteso all'intera superficie dei comparti individuati dalle tavole di P.U.C.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: b1.1, b1.2, b2.4, b2.7, b.9, b2.11, b3.3, b4.9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8.;

3. Sono ammesse in questa sottozona tutte le trasformazioni edilizie sia "conservative" che "non conservative".

4. L'utilizzazione dell'area compresa nel Piano di Insediamento Produttivo predisposto dalla Amministrazione comunale è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalla convenzione stipulata tra i concessionari e l'amministrazione e attuata secondo gli elaborati grafici che fanno parte dello strumento urbanistico attuativo.

5. Nella formazione dello strumento urbanistico attuativo si applicano i seguenti parametri:

- Sc: Rapporto di copertura: 4.000 mq./ha.;
- Sup. fondiaria minima di insediamento = Si prevede che i lotti vengano suddivisi in subloti di dimensione anche variabile, ma sempre con fronte multiplo di m. 6. Tali subloti minimi possono essere ampliati attraverso multipli di 6 metri di fronte, compatibilmente alle esigenze di utilizzazione di tutto il lotto e in particolare dei subloti adiacenti. Si definisce unità minima di intervento (U.m.i.) un multiplo di un sublotto di insediamento con fronte di m 18 e profondità variabile a seconda dei lotti disegnati nelle tavole del Piano Urbanistico Attuativo.
- Opere di urbanizzazione primaria = come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria= come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo;
- Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo con un minimo di 10/100 mq/mq riferito alla S.U. e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria = minimo 10% della St.per verde pubblico ed attività collettive;
- Parcheggi di pertinenza = minimo 15 mq/100 mq di Su e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso;
- Il limite delle superfici dei lotti, dei rapporti di copertura, delle distanze tra fabbricati, delle altezze e di allineamento sono definiti nel Piano Urbanistico Attuativo e comunque devono essere:

- a. Altezza massima non superiore a m.10,50 (elevabile a m.18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale);
 - b. Distanza dai confini di proprietà non inferiore a m.5,00;
 - c. Distanza dai confini di zona non inferiore a m.10,00;
 - d. Superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie libera da fabbricati.
- L'esercizio di attività moleste per rumori, odori, esalazioni, vibrazioni, ecc.. o pericolose per incendi o scoppi potrà essere consentito soltanto in locali posti all distanza minima di ml. 30 dai fabbricati confinanti.
 - Distanza dalle strade = ml. 20 dal ciglio delle strade provinciali; ml. 10 dal ciglio delle strade comunali; ml. 6 dal ciglio delle strade interne.
6. Dovrà essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonchè una idonea schermatura vegetazionale.
 7. Nelle aree per le quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.
 8. E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode per ogni singola attività insediata la cui superficie complessiva, comprensiva anche dei servizi igienici e dei relativi disimpegni, sia inferiore a mq.20.00 utili.

CAPO V - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 36 - Zone E - parti del territorio destinate a prevalenti usi agricoli

1. La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".
2. La presente normativa disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel Comune di Villamassargia, perseguendo le seguenti finalità:
 - valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole poste nel territorio del Comune;
 - individuare e porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
 - favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
 - tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
 - orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro del Comune di Villamassargia
 - valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.
3. Saranno comunque applicabili le norme maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune eventualmente inserite nel presente disposto normativo.
4. Per tutte le sottozone "E", ad esclusione della E5b, l'indice di copertura relativo ai soli fabbricati ad uso residenziale è stabilito in 0,01 mq/mq. E' ammessa altresì la realizzazione di loggiati aperti almeno su due lati a condizione che la loro superficie coperta non superi il 30% della superficie coperta del fabbricato e che la loro profondità non sia superiore a m.2.50. Si precisa che, nel caso in cui detta superficie coperta superi il 30% ovvero la profondità superi i m.2.50, i loggiati in argomento verranno computati per intero nel calcolo dei volumi.
5. Per tutte le sottozone "E", la distanza dai confini dei fabbricati rurali, (residenza e fabbricati strumentali), è fissata in 10 ml., salvo quanto prescritto al successivo articolo 42.
6. E' fatto obbligo un distacco di almeno m. 30,00 tra edifici a destinazione residenziale ed edifici strumentali, salvo che normative specifiche di settore impongano distanze superiori.
7. Per tutte le sottozone "E" è consentito l'accorpamento dei fondi anche non contigui, (ma sempre all'interno della stessa sottozona omogenea), ai fini del calcolo delle volumetrie, a condizione che risulti dalla relazione agronomica il collegamento funzionale con il fondo su cui deve sorgere l'edificio. L'accorpamento deve risultare dalle planimetrie catastali allegate al progetto e da un atto d'obbligo regolarmente registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. L'accorpamento dei fondi non è consentito per il raggiungimento del comparto minimo previsto per le singole sottozone.

8. Qualora sia dimostrata l'esistenza, alla data di approvazione delle presenti norme, di aziende agricole consolidate la cui estensione interessi diverse sottozone, è consentito ristrutturare e/o ampliare l'azienda con l'utilizzo dei parametri applicabili alla sottozona più pregiata a condizione che la superficie computabile allo scopo non superi la relativa superficie disponibile nella sottozona più favorevole.
9. Negli ambiti territoriali in cui ciò sia consentito, la superficie minima di intervento per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, è stabilita in mq. 5.000, salvo quanto disposto dalle norme per le singole sottozone omogenee;
Per le residenze la superficie minima di intervento è stabilita in mq. 10.000, salvo quanto disposto dalle norme per le singole sottozone omogenee;

Art. 37 – Destinazioni d'uso e attività consentite

1. Nelle zone E del territorio comunale di Villamassargia sono consentite le seguenti attività:
 - * COLTURE ERBACEE ANNUALI E POLIENNALI
 - * COLTURE ARBOREE:
 - VITE
 - OLIVO
 - AGRUMI
 - FRUTTICOLTURA IDONEA ALL'AMBIENTE PEDOCLIMATICO
 - * COLTURE FORESTALI:
 - LECCIO E SUGHERA
 - ARBORICOLTURA DA LEGNO
 - * ALLEVAMENTI:
 - ACQUACOLTURA
 - ALLEVAMENTO BOVINO
 - ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO
 - ALLEVAMENTO EQUINO
 - ALTRI ALLEVAMENTI
 - ELICICOLTURA
 - LOMBRICHICOLTURA
 - ALLEVAMENTO ESTENSIVO ED INTENSIVO DI SELVAGGINA
 - APICOLTURA.
2. Gli indici ed i parametri di dettaglio previsti per le rispettive zone e sottozone, così come le specifiche destinazioni d'uso e attività consentite zona per zona, sono indicati negli articoli successivi.
3. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:
 - dichiarazione sostitutiva di atto notorio** da parte del richiedente, avente titolo, in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
 - elaborati tecnici** a firma di un tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
 - relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
 - elaborati di progetto** contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
 - piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento**, in cui sia giustificato il beneficio fondiario, con produzione di reddito almeno sufficiente per una famiglia coltivatrice;
 - studio di compatibilità agro-ambientale**, normato ai punti successivi.
4. E' fatto assoluto divieto di aratura dei terreni aventi pendenza maggiore o uguale al 35%.

Art. 38 – Agriturismo e turismo agricolo

1. E' consentito, in tutte le Sottozone E ad eccezione della E2aI e E5b, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione

agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00 e non è consentito l'accorpamento di fondi non contigui per il raggiungimento del valore minimo indicato.

2. Le superfici produttive devono essere computate al netto dei fabbricati, della viabilità interna e di tutti gli spazi finalizzati all'utilizzo turistico.
3. Il concessionario, con atto d'obbligo regolarmente registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari da produrre all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, deve impegnarsi a vincolare il fondo alle strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria per un periodo non inferiore a 10 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.
4. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Art. 39 – Punti di ristoro

1. Nelle zone E, fatte salve le zone E2aI e E5b, sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.
2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.
3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

Art. 40 – Vincolo di inedificabilità

1. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla costituzione di un vincolo di non edificabilità sulla superficie del fondo corrispondente a maturare i volumi delle costruzioni previste ed esistenti o al raggiungimento del comparto minimo previsto per l'edificazione.
2. Il vincolo di cui al comma precedente deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione edilizia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Concessionario.
3. Anche in assenza del suddetto vincolo sia i nuovi fabbricati che i fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, estendono un vincolo di inedificabilità sull'area circostante, pari al rapporto tra la cubatura complessiva e l'indice di edificabilità previsto nella sottozona o pari al comparto minimo previsto per l'edificazione; tale vincolo permane anche qualora l'area vincolata sia stata successivamente frazionata.

Art. 41– Restauro e ampliamento

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico o ad altre restrizioni normative derivanti dalle presenti Norme.
2. Ogni intervento effettuato, anche ai sensi del comma precedente, ad eccezione che per la manutenzione ordinaria, nelle zone E deve essere anche corredato di uno studio di compatibilità agro-ambientale relativa all'intervento stesso, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla 490/99, (ex legge 29 giugno 1937, n. 1497 e L. 431/85).
3. Nei casi ammessi, l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

Art. 42 – Annessi rustici ed altri insediamenti produttivi

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G, ed in particolare dalle residenze, dai punti di ristoro e dalle attività agrituristiche e turistico-agricole poste nelle proprietà adiacenti.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle aree di produzione o in aree a tal scopo destinate, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti, preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.
6. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono.
Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. L.vo n.490/99, nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

Art. 43 – Smaltimento dei reflui

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente PUC, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di opportuni impianti di stoccaggio e smaltimento approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 44 – Contenuto degli Studi di Compatibilità Agro-Ambientale

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

Art. 45 – Criteri di esclusione dall'edificazione

1. Nelle aree con pendenza superiore al 35% e nelle aree a rischio di esondazione fluviale è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa Sottozona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili, si veda a maggior chiarimento di quanto sopra esposto l'articolo 36 comma 7 delle presenti N.T.A.

Art. 46 – Sottozone agricole: classificazioni

1. Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:
zone E2aI, aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, caratterizzate dalla presenza degli impianti irrigui consortili;
zone E2aII, aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, in cui è consentita la presenza degli impianti agro-industriali, caratterizzate dalla presenza degli impianti irrigui consortili;
zone E2aIII, aree di importanza per la funzione agricola produttiva, in cui è consentita la presenza degli impianti agro-industriali, caratterizzate dalla presenza degli impianti irrigui consortili;
zone E2bI, aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva;
zone E2bII aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, in cui è consentita la presenza degli impianti agro-industriali;
zone E2bIII aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, con l'esclusione delle colture di maggiore intensità;
zone E5a aree marginali per attività agricola, di interesse per l'attività pascolativa e per gli allevamenti ed a tratti per colture erbacee in asciutto, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
zone E5b aree marginali per ogni tipo di attività, fatta salva la tutela e la ricostituzione ambientale.

Art. 47 – Sottozone agricole: articolazioni

1. **Sottozona E2aI** - Comprende le aree incluse nel 1° lotto del Comprensorio Irriguo del Cixerri, con suoli appartenenti alla I e II classe di capacità d'uso sviluppatasi sui depositi alluvionali del Quaternario recente (Olocene) e sui depositi alluvionali del Pleistocene sup., in aree pianeggianti o sub-pianeggianti. I suoli sono già interessati da un uso agricolo intensivo per la presenza di colture irrigue erbacee ed arboree e sono individuati dalle Unità di Paesaggio E1, E2 e D3 (con inclusioni dell'Unità C1 con suoli della IV classe di capacità d'uso) interne al comprensorio irriguo. Localmente si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio ma l'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente elevata.
 - 1.1 Il P.U.C. riconosce la prevalenza delle "valenze produttive", articola un complesso organico di indicazioni sulle colture e sulle infrastrutture e azioni di sostegno alle aziende, e consente sviluppi edilizi nel rispetto dei seguenti indici di edificabilità:
 - 1.2 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
 - 1.3 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;
 - 1.4 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
 - 1.5 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
 - 1.6 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, ai fini dell'utilizzo dell'indice dello 0,10 mc/mq, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
 - 1.7 In questa Sottozona non sono ammessi nuovi Punti di Ristoro, né intervento agrituristico come definito nei precedenti articoli.

2. **Sottozona E2aII** - Comprende suoli appartenenti alla II e III classe di capacità d'uso sviluppatasi su depositi alluvionali del Pleistocene medio, in aree sub-pianeggianti con pendenze deboli. I suoli sono già interessati da un uso agricolo intensivo, (seminativi e colture arboree), e sono delimitati dall'Unità di Paesaggio D2 interna al comprensorio irriguo. Si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio dei suoli o per un'eccessiva presenza di scheletro, ma l'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente buona.
 - 2.1 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
 - 2.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;
 - 2.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
 - 2.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
 - 2.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
 - 2.6 Destinazioni previste:
 - a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
 - b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale;
 - c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto nell'articolato;
 - d) Allevamenti intensivi, (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda).

3. **Sottozona E2aIII** - Comprende suoli appartenenti alla IV e II classe di capacità d'uso sviluppatasi su arenarie, conglomerati e argille dell'Eocene, sulle superfici ondulate di raccordo tra i rilievi e la pianura o in aree da subpianeggianti con deboli pendenze e pianeggianti.

I suoli sono già interessati da un uso zootecnico ed agricolo per la presenza di pascoli, erbai, seminativi e, a tratti, di colture legnose (viticoltura). Sono delimitati rispettivamente dalle Unità di Paesaggio C1 e C2 interne al comprensorio irriguo.

 - 3.1 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
 - 3.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;

- 3.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
- 3.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
- 3.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
- 3.6 Destinazioni previste:
 - a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
 - b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale;
 - c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto nell'articolato;
 - d) Allevamenti semi – estensivi ed intensivi, (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda).

4. Sottozona E2bI - Comprende suoli appartenenti alla I, II e III classe di capacità d'uso sviluppatasi sui depositi alluvionali dell'Olocene e sui depositi alluvionali del Pleistocene superiore, in aree pianeggianti o leggermente depresse o con deboli pendenze e sulle superfici ondulate di raccordo tra i rilievi e la pianura. I suoli sono già interessati da un uso agricolo semi intensivo per la presenza di colture erbacee e, in minor misura, arboree e sono delimitati rispettivamente dalle Unità di Paesaggio D3 ed E2 e, in minor misura, D2 ed E1 esterne al comprensorio irriguo. Si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio dei suoli o per un'eccessiva presenza di scheletro. L'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente buona.

- 4.1 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
- 4.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;
- 4.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
- 4.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
- 4.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
- 4.6 Destinazioni previste:
 - a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
 - b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale;
 - c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto nell'articolato;
 - d) Allevamenti estensivi, semi-estensivi ed intensivi, (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda).

5. Sottozona E2bII - Comprende suoli appartenenti alla II, III, IV e VI classe di capacità d'uso sviluppatasi su arenarie, conglomerati e argille dell'Eocene, sui depositi alluvionali del Pleistocene superiore e su trachiti e rioliti del ciclo vulcanico calcoalcalino oligo-miocenico in aree da pianeggianti e subpianeggianti a moderatamente inclinate come sulle superfici ondulate di raccordo tra i rilievi e la pianura. I suoli sono già interessati da un uso agricolo semi intensivo o estensivo per la presenza di colture erbacee e, in minor misura, pascoli nudi, arbustati o arborati. Sono delimitati rispettivamente dalle Unità di Paesaggio C1, D2 ed F2 esterne al comprensorio irriguo.

Si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio dei suoli o per un'eccessiva presenza di scheletro o per un debole spessore dei suoli e per un moderato rischio di erosione (U.P. C1 ed F2). L'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente moderata, più scarsa per l'unità F2.

- 5.1 Parametri di sottozona:
 - indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;
 - indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;
- 5.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;
- 5.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;
- 5.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;
- 5.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;
- 5.6 Destinazioni previste:
 - a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo.
 - b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.
 - c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto all'Art.39.

d) Allevamenti estensivi, semi-estensivi ed intensivi.

6. Sottozona E2bIII - Comprende suoli appartenenti alla IV e II classe di capacità d'uso sviluppatasi su arenarie, conglomerati e argille dell'Eocene (Formazione del Cixerri), sulle superfici ondulate di raccordo tra i rilievi e la pianura o in aree da subpianeggianti con deboli pendenze e pianeggianti.

I suoli sono già interessati da un uso zootecnico ed agricolo per la presenza di pascoli, erbai e seminativi. Sono delimitati dalle Unità di Paesaggio C1 e C2 esterne al comprensorio irriguo.

Si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio in profondità, o per un moderato pericolo di erosione dove l'acclività è un fattore predisponente per tali processi, pertanto l'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente scarsa.

6.1 Parametri di sottozona:

indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;

indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;

6.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;

6.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;

6.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;

6.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;

6.6 Destinazioni previste:

a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo.

b) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.

c) Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto all'Art.39.

d) Allevamenti estensivi, semi-estensivi ed intensivi.

7. Sottozona E5a - La subzona è costituita dalle unità di paesaggio A3 e B3 comprendente le aree con depositi di versante derivati dalle litologie calcaree e metamorfiche del Paleozoico. Le classi di capacità d'uso sono principalmente la IV e la V. Le limitazioni più severe sono imputabili alla scarsa profondità del suolo, localmente alle pendenze elevate, al pericolo di erosione, all'eccesso di scheletro o di pietrosità.

La sottozona è attualmente caratterizzata da un'agricoltura marginale con un uso pascolivo estensivo e con aree ricoperte da formazioni arbustive di degradazione (per tagli ed incendi pregressi). Il carattere di marginalità agricola di questi territori è dato, fundamentalmente, dal fatto che eventuali miglioramenti hanno un costo eccessivo e non compensato dai benefici ottenibili.

7.1 Parametri di sottozona:

indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,03 mc/mq;

indice di edificabilità territoriale per i fabbricati strumentali del fondo pari a 0,01 mc/mq;

7.2 Qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del lotto minimo previsti nell'allegata tabella A;

7.3 Per la residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00;

7.4 Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 0,50;

7.5 Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo, relativamente ai soli fabbricati strumentali, è ridotta alla metà dei valori indicati nell'allegata tabella A;

7.6 Potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-forestali finalizzate allo sfruttamento della risorsa "ambiente": aziende agrituristiche, selvicoltura, apicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, nei limiti di compatibilità degli aspetti produttivi e con le esigenze della stabilità ambientale. Nelle zone a morfologia più dolce, con pendenze deboli (<10%), i suoli possono essere sottoposti a colture legnose, (vite, olivo, fruttiferi), purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo, e colture erbacee, (erbai), con l'introduzione di drenaggi sotterranei necessari per garantire la stabilità dei versanti. Nelle aree a pendenze moderate (<35%) i suoli possono essere utilizzati per il pascolo e la ricostituzione boschiva con specie idonee all'ambiente pedoclimatico, ma sempre con interventi conservativi per la risorsa pedologica.

7.7 In funzione delle possibilità geomorfologiche è possibile la realizzazione di laghetti collinari o di vasconi di accumulo d'acqua per scopi irrigui. E' perciò da favorire la continuità dell'utilizzo primario in funzione delle residue attività agricole e della zootecnia, pur soggette ai vincoli di cui sopra.

7.8 Le trasformazioni aziendali devono obbligatoriamente prevedere opere di difesa del suolo e le infrastrutture non devono essere in contrasto con il paesaggio e la tutela del territorio.

7.9 Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo delle aree ricadenti in tale ambito, che anzi nasce con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile", ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione; al contrario si favoriranno i processi di accorpamento.

8. Sottozona E5b – La subzona interessa quasi interamente l'area montana ed è costituita dalle unità di paesaggio A1, A2, B1, B2 e F1, sviluppate rispettivamente sulle rocce calcaree e metamorfiche del Paleozoico e sulle rocce vulcaniche del Cenozoico. Trattasi di unità prive di interesse agricolo, localmente idonee per interventi di riforestazione con specie autoctone idonee all'ambiente pedoclimatico e rigenerazione dei boschi degradati, finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio. Tali aree, pertanto, sono destinabili nell'insieme al ripristino della vegetazione forestale, localmente con interventi di manutenzione e cura dei boschi esistenti, o di avviamento dei cedui all'altofusto, previa riduzione o eliminazione del carico di bestiame.

Le classi di capacità d'uso prevalenti sono la VII, VIII e, solo limitatamente alla unità B2, la VI. Le limitazioni più severe sono imputabili alla scarsa profondità del suolo, alle pendenze elevate, all'elevato pericolo di erosione, all'eccesso di rocciosità e pietrosità.

8.1 Parametri di Sottozona:

- nell'insieme della sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,001 mc/mq;
- nel caso di interventi edilizi su aziende esistenti e consolidate alla data di approvazione delle presenti norme, l'indice di edificabilità per i soli fabbricati ad uso strumentale è pari a 0,05 mc X 1 mq, salvo quanto previsto dall'articolo 45.

ALLEGATO

TABELLA A

Tipologia dell'uso del suolo	Sup. minima di intervento Ha								
	E2aI	E2aII	E2aIII	E2bI	E2bII	E2bIII	E5a	E5b	
1. Boschi e macchia mediterranea	-	-	-	-	-	-	30	n.e.	
2. Allevamenti di selvaggina	-	-	-	-	-	20	20	n.e.	
3. Prati e pascoli	-	-	-	10	10	20	20	n.e.	
4. Allevamenti estensivi	-	-	-	10	10	20	30	n.e.	
5. Allevamenti semi-estensivi	10	10	10	15	15	20	20	n.e.	
6. Colture erbacee in asciutto	10	10	10	20	20	20	30	n.e.	
7. Allevamenti intensivi	5	5	10	10	20	20	30	n.e.	
8. Colture ortive in irriguo	5	10	10	10	20	-	-	n.e.	
9. Colture arboree da frutto	2	2	3	5	5	-	-	n.e.	
10. Vigneti e oliveti	2	5	5	10	10	-	-	n.e.	
11. Elicicoltura e lombricoltura	1	1	2	1	1	3	5	n.e.	
12. Impianti industriali e di trasformazione	-	3	3	-	3	3	-	n.e.	

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE

Art. 48 - Zone G - attrezzature pubbliche di interesse generale

1. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo sono così classificate le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale a scala comunale e sovracomunale.
2. Appartengono a questa tipologia i seguenti servizi generali:
 - le attrezzature scolastiche superiori contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con la lettera G1 (UdT: b.4.5);

- le attrezzature assistenziali di importanza comunale o sub-provinciale contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con la lettera G2 (UdT : b4.3);
 - i Parchi Pubblici e Territoriali contrassegnati nelle tavole di P.U.C. con la lettera G3 e, più precisamente G3.1(Parco Pubblico), G3.2 (Parco di Santa Mariedda); G3.3 (Parco Is Cortis de s'Ortu Mannu);
 - il complesso della miniera di Orbai contrassegnato nelle tavole di P.U.C. con la lettera G4 (UdT: b2.9, b4.4, b4.6, d11, e1, e2);
 - attrezzature sportive di addestramento e spettacolo, per manifestazioni ed eventi temporanei, contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con la lettera G5 (UdT: b.4.7);
 - strutture cimiteriali contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con la lettera G6 (UdT: g.2);
 - la stazione ferroviaria contrassegnata nelle tavole di P.U.C. con la lettera G7 (UdT: f1, f2);
 - servizi generali privati commerciali, per lo svago, lo sport ed il tempo libero contrassegnati nella tavola del P.U.C. con la lettera G8 (Udt : b2.6, b2.7, b2.9, b4.3, b4.7, b4.8, b4.9, e1, e2);
 - attrezzature tecniche e tecnologiche quali torri piezometriche, potabilizzatori, serbatoi, depuratori, impianti per la distribuzione dell'energia, impianti per lo smaltimento dei R.S.U., impianti per le telecomunicazioni ecc... contrassegnati nelle tavole di P.U.C. con la lettera G9;
3. La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni grafiche del P.U.C. tramite specifica deliberazione del Consiglio comunale.
4. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, ad eccezione che nella G10, è ammesso l'insediamento complementare di attività commerciali, pubblici esercizi e di artigianato di servizio alla persona, compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
5. I locali destinati alle attività suddette, qualora ricadenti in strutture pubbliche, potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie, per unità non superiori a 250 mq cadauna, fino ad un massimo pari al 20% della Su complessiva, e comunque entro il limite di 500 mq ogni 10.000 di St.
6. Nelle sottozone dalla G1 alla G8 (con esclusione della G6) il P.U.C. si attua tramite Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica su una superficie minima corrispondente a quella dei singoli comparti definiti graficamente sulle tavole di piano, applicando i seguenti parametri:
- It - Indice di edificabilità territoriale:
 - G1 = 3 mc/mq.
 - G2 = 1,5 mc/mq.
 - G3 = 0,01 mc/mq.
 - G4 = 0,05 mc/mq.
 - G5 = 0,5 mc/mq.
 - G6 = 0,10 mc/mq.
 - G7 = 0,3 mc/mq.
 - G8 = 2 mc/mq
 - G9 = secondo la necessità derivata dal progetto di ciascun impianto
 - Aree ed opere di urbanizzazione primaria: come da previsioni di Piano Urbanistico Attuativo;
 - Parcheggi pubblici : le quantità previste per ciascuna destinazione d'uso così come previsto al successivo art 46;
 - Parcheggi di pertinenza : 20 mq/100 mq di Su;
 - H - altezza massima : ml. 10,5 derogabile per volumi tecnici;
 - VL - Visuale Libera : 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto).
7. Il Piano Urbanistico Attuativo non è richiesto quando l'area interessata risulti già occupata da edifici pubblici; in tale caso saranno ammessi interventi diretti, nel rispetto degli indici e parametri sopra indicati, in tutti gli altri casi il P.U.A. è obbligatorio.

8. Le costruzioni dovranno comunque avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.
9. Nella generalità delle zone per attrezzature di interesse generale è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse, la cui superficie utile sarà computata all'interno della Su complessiva consentita, fino ad un massimo di 150 mq.
10. Le tavole di P.U.C. individuano con appositi perimetri le zone di rispetto dei cimiteri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni.
11. All'interno di questi ambiti è vietata la costruzione di nuovi edifici; l'ampliamento di edifici esistenti, qualora compatibile con le altre disposizioni delle presenti Norme agli effetti della disciplina delle singole zone interessate, è subordinato, caso per caso, a specifica autorizzazione prefettizia.
12. Le zone per attrezzature tecniche, contrassegnate nelle tavole di P.U.C. con l'alfanumerico G9, sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione di impianti, attrezzature e reti tecnologiche pubbliche o di uso pubblico, al servizio della collettività e relativi edifici di servizio (UdT: b.4.5; d.9; f1; g.3).
13. Ad integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.

Art. 49 - Zone destinate alla viabilità

La classificazione del sistema viario è quella prevista dal Decreto Ministeriale 5 novembre 2001 recante "Norme geometriche e funzionali per la costruzione delle strade".

Le piste ciclabili e pedonali, con funzioni di distribuzione capillare nell'ambito dei tessuti edificati e del territorio extra-urbano, devono avere sezione minima di ml.1,50, ovvero di ml.2,50 se possono essere percorse nei due sensi. La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non può essere inferiore a ml. 1,50.

1. I Piani Urbanistici Attuativi, ove prescritti per l'attuazione del P.U.C., dovranno prevedere percorsi pedonali e piste ciclabili in sede propria distinta dalla viabilità carrabile.
2. Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita la installazione di piccole attrezzature per l'arredo e la segnaletica.
3. Nelle zone per la viabilità potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, reti di bonifica e irrigazione a pelo libero o intubazione, impianti di sollevamento e opere di captazione delle acque, aree di parcheggio, attrezzature connesse alla mobilità e piccole strutture di servizio (pensiline e segnaletica) in corrispondenza degli assi viari interessati dalle linee del trasporto pubblico, ecc...
4. I parcheggi pubblici sono individuati dalle tavole del P.U.C., oppure prescritti dalle presenti Norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi previsti nelle diverse zone.
5. All'interno delle aree destinate a parcheggio possono anche essere realizzati parcheggi interrati su previsione di piano particolareggiato.
6. In sede di progettazione delle infrastrutture stradali possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti dal P.U.C., nelle aree di rispetto stradale, purchè non siano interessate zone di tutela naturalistica.
7. In ogni caso, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U.

Art. 50 - Zone S - servizi e attrezzature di base

1. Sono classificate zone territoriali di tipo S le aree necessarie al soddisfacimento degli standards a livello di quartiere o di complesso insediativo per gli insediamenti esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dal P.U.C.
2. Ai fini della presente disciplina dell'uso del suolo, queste zone si articolano in :

- Servizi scolastici **S1 = Standard** = 4 mq/abitante;
 - Servizi collettivi **S2 = Standard** = 2 mq/abitante;
 - Verde pubblico attrezzato **S3 = Standard** = 5 mq/abitante;
 - Spazi di sosta e parcheggio **S4= Standard** = 1 mq/abitante
3. con riferimento alle apposite indicazioni grafiche riportate sulle tavole del P.U.C. e in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 51 – Zone S1 - servizi scolastici

1. Le zone territoriali omogenee S1 sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard previsto dal D.R.A.E.L. n. 2266/U del 20.12.1983 e successive modificazioni.

Art. 52 - Zone S2 - servizi collettivi

1. Le zone territoriali omogenee S2 sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi collettivi a scala di quartiere o di frazione, in stretta connessione con la funzione residenziale (UdT: b.4.1).
2. Appartengono a tale categoria di attrezzature:
- attrezzature di interesse comune a scala di quartiere o di frazione quali:
 - servizi religiosi;
 - servizi culturali;
 - servizi sociali;
 - servizi assistenziali, attrezzature partecipative, amministrative, associative, ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico.

Art. 53 – Norme comuni ai servizi S1 ed S2

1. Nelle zone per servizi di base S1 ed S2 il P.U.C. si attua per intervento diretto
2. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale dei servizi di base S1 ed S2, è ammesso l'insediamento complementare di pubblici esercizi (intesi come bar/tavola fredda), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
3. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero ad altri Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al comune a mezzo di esproprio.
4. Gli interventi nelle zone per servizi di base S1 ed S2 sono soggette alla applicazione dei seguenti parametri:
- If - indice di edificabilità fondiaria : 3 mc/mq.
 - Parcheggi di pertinenza : 25 mq/100 mq Su
 - Parcheggi pubblici : secondo quanto previsto all'art. 46 in funzione degli usi previsti.
 - H - altezza massima : ml. 10,50, ad eccezione delle attrezzature religiose;
 - VL - indice di visuale libera : 0,5.
5. Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, anche derogando dalle previsioni grafiche del P.U.C., purchè siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Art. 54 - Zone S3 - verde pubblico attrezzato

1. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato sono finalizzate alla realizzazione di parchi urbani e di attrezzature sportive, ricreative e culturali di uso pubblico (UdT: b.4.7); la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dal D.R.A.E.L. n. 2266/U del 20.12.1983 e successive modificazioni.

2. In tali zone il P.U.C. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If - indice di edificabilità fondiaria per le attrezzature e gli impianti coperti : 1 mc./mq;
- If - indice di edificabilità fondiaria per le attrezzature a raso non coperte : 0,01 mc./mq.;
- Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria : 5 mq/100 mq Sf;
- H - altezza massima : ml. 7,5;
- VL - indice di visuale libera : 0,5.

1. In queste zone devono essere particolarmente curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

Art. 55 - Zone S4 - Spazi di sosta e parcheggio

1. Per tutti i tipi di parcheggio di cui ai seguenti punti e di cui alle diverse norme di zona le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m. 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un 'posto auto' comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq. 25.

2. Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal P.U.C. o dai Piani Urbanistici attuativi.

3. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle presenti norme.

4. Esclusivamente nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi è possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi in convenzione, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio pubblico quando le diverse attività previste, comportino afflusso di pubblico in orari diversi.

5. Nel caso di variazione di attività, la concessione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza.

6. I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968, possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando le condizioni del sito non consentano soluzioni più appropriate.

7. In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100. In adiacenza al punto di vendita deve comunque essere prevista una quota di parcheggio pari ad almeno il 30% dell'area complessiva richiesta.

8. Nel caso esistano aree di parcheggio pubblico in adiacenza ai punti vendita di cui sopra potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti macchina richiesti entro tali aree, subordinatamente alla monetizzazione della quota non realizzata direttamente, secondo i criteri fissati con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

9. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria appartengano agli effetti del presente articolo, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate oltre a interventi di piantumazione regolati dall'articolato di zona.

10. fasce di rispetto degli elettrodotti:

in osservanza del DPCM 23/4/92 non sono consentite nuove edificazioni a funzione residenziale, produttiva o a servizi che comportano tempi di permanenza prolungati, nei pressi degli elettrodotti, secondo le seguenti misure:

- linee a 132 Kv >o = 10 m;
- linee a 220 Kv >o = 18 m;

- linee a 380 Kv ≥ 28 m;

11. Nell'ambito di Piano Urbanistico Attuativo, parte dei parcheggi pubblici previsti può essere realizzata anche all'esterno del comparto di attuazione, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, fermo restando il reperimento all'interno del comparto della quota minima prevista dalla legge in base alla destinazione d'uso dell'area interessata.

12. Ai fini dell'attuazione del P.U.C. i parcheggi previsti nelle tavole di P.U.C. e dalle prescrizioni di zona delle presenti norme sono classificati nel modo seguente:

Servizi S4 (P1) - Parcheggi di urbanizzazione primaria

13. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

14. Sono aree o costruzioni adibite al parcheggio di veicoli, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

15. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, nel rispetto delle singole norme di zona o previsti in sede di Piano Particolareggiato, dal richiedente, all'atto del rilascio della concessione; le suddette aree devono essere sistemate a cura e spese del richiedente stesso e la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

16. Ai fini della distanza dal confine di zona, non si tiene conto dei parcheggi di urbanizzazione primaria facendo riferimento solo al confine stradale.

17. I parcheggi di urbanizzazione primaria devono di norma essere ceduti con i tempi e le modalità fissate nella concessione; in luogo della cessione l'Amministrazione può disporre la monetizzazione delle aree non cedute, sentito il parere della Commissione Edilizia.

18. Di massima, potrà risultare opportuno prevederne la monetizzazione nei seguenti casi:

- o lotti la cui superficie sia inferiore a 500 mq;
- o lotti prospicienti le strade la cui sezione di carreggiata sia superiore a ml. 7,50 e la cui organizzazione preveda già la disponibilità dei parcheggi;
- o lotti che siano a distanza inferiore a 20 mt. rispetto ad un parcheggio di P.U.C.;
- o lotti già edificati, per i casi di incremento della Su dovuta ad ampliamento o sopraelevazione, relativamente alla quota aggiuntiva.

19. I parcheggi P1 sono da considerarsi in ogni caso opere di urbanizzazione primaria e, quindi, la loro previsione e realizzazione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione.

20. Le aree per i parcheggi P1 devono essere rese disponibili per l'uso pubblico e quindi essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano urbanistico attuativo.

21. Le aree per i parcheggi P1 non sono individuate graficamente negli elaborati di P.U.C.; esse vengono di norma localizzate sul fronte strada, al diretto servizio delle attività insediate.

22. Le quantità relative ai parcheggi P1 sono fissate in rapporto ai diversi usi del territorio così come indicato nei successivi articoli.

Servizi S4 (P2) - Parcheggi di urbanizzazione secondaria

23. I parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale di pertinenza delle urbanizzazioni secondarie, che integrano i parcheggi di urbanizzazione primaria ai fini di completare organicamente il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana; essi devono essere aperti e accessibili liberamente da tutti i potenziali utenti;

24. Nei piani urbanistici attuativi i parcheggi P2 devono essere ceduti gratuitamente al Comune e sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona, .

25. Fermo restando le quantità prescritte per le diverse zone, eventuali indicazioni grafiche riportate dalle tavole del P.U.C. nell'ambito dei comparti obbligatori di attuazione hanno valore orientativo per la redazione dei piani particolareggiati che dovranno essere predisposti.

26. Anche i parcheggi di urbanizzazione secondaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona.

(P3) - Parcheggi di pertinenza

27. Sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, la cui caratteristica distintiva consiste nel fatto che il loro uso è riservato ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, tutti gli addetti di una determinata attività economica, tutti gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). Sono parcheggi privati sia quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione dai diversi membri del gruppo.

28. I parcheggi privati sono reperiti internamente ai lotti, anche come autorimesse all'interno delle strutture edilizie, sono gli spazi di sosta e parcheggio, aggiuntivi a quelli indicati ai punti precedenti, necessari a soddisfare le esigenze relative ai singoli insediamenti in funzione delle singole destinazioni previste.

29. Tali parcheggi non presuppongono cessione da parte del concessionario essendo di natura essenzialmente privata; tuttavia ne sarà assicurato l'uso pubblico se connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, ricreativo, di servizio generale e ad attrezzature pubbliche di servizio.

30. I parcheggi P3 nei limiti delle dotazioni minime indicate dalle prescrizioni di zona non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale; gli eventuali atti di cessione sono nulli.

31. I parcheggi P3 possono tuttavia anche costituire unità immobiliari autonome, non pertinenziali, realizzati oltre le quantità minime prescritte; in tal caso non sono soggetti alla norma di cui al comma precedente.

32. I parcheggi P3 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti. Possono altresì essere realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio; qualora siano interrati fuori dalla sagoma la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di tappeto erboso con cespugli. Le autorimesse possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera.

33. Nel caso di particolari attività che non necessitino di significative esigenze di parcheggi privati, i parcheggi di tipo P3 possono essere trasformati e computati come parcheggi P1 e contribuire così al raggiungimento della soglia minima destinata a tale uso.

34. Nel caso di interventi di recupero che comportino una modificazione degli usi esistenti, è ammesso non prevedere uno standard di parcheggio P3 nel solo caso di usi che comportino, complessivamente e per l'immobile considerato, una riduzione dei parcheggi di tale tipo.

35. Le quantità minime per parcheggi di pertinenza sono prescritte nella tabella allegata.

36. Per le destinazioni non specificatamente previste in tabella si procede per analogia.

Art. 56 - Tabella Parcheggi (P1 + P3)

usi A, b2.1, D1:

2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SU;

di questi il 50% devono essere aperti all'uso pubblico (P1) e, nel caso di nuove costruzioni ad uso residenziale, almeno 1 posto auto per alloggio, ad uso privato, dovrà essere coperto.

Nel caso di usi b2.1 tutti i p.a. dovranno risultare di uso pubblico.

Nel caso di recupero edilizio che non comporti aumento di carico urbanistico e mutamento di destinazione d'uso, il requisito si intende rispettato quando è garantita la presenza di un posto auto per ogni unità immobiliare, ad uso privato.

usi b1.2, b4.2:

1 p.a. ogni 25 mq. di SU;

di questi almeno la metà devono essere di uso pubblico (P1)

usi b1.1, b2.9, B3, b4.1, c1:

1 p.a. ogni 40 mq. di SU, tutti di uso pubblico (P1)

usi b2.2, b2.3, b2.4:

la quantità di parcheggi privati, tutti di uso pubblico (P1) deve rispettare le seguenti dotazioni minime :

- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 40 mq s.v. o frazione
- per esercizi fino da 400 mq fino a 800 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 25 mq s.v. o frazione ;
- per esercizi fino da 800 mq fino a 1.500 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 20 mq s.v. o frazione ;
- per esercizi oltre 1.500 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 16 mq s.v. o frazione.

usi b2.5, b2.6, b2.7:

la quantità di parcheggi privati, tutti di uso pubblico (P1) deve rispettare le seguenti dotazioni minime :

- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 30 mq s.v. o frazione
- per esercizi fino da 400 mq fino a 800 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 18 mq s.v. o frazione ;
- per esercizi fino da 800 mq fino a 1.500 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 13 mq s.v. o frazione ;
- per esercizi oltre 1.500 mq di superficie di vendita : 1 p.a. ogni 8 mq s.v. o frazione.

usi b2.8, b2.11, c2, c3, c4, c5, c7:

1 posto auto ogni 65 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di S.F.;

almeno la metà dei p.a. dovrà essere di uso pubblico (P1);

Nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri;

usi b4.3:

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;
- 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di S.F.

Tutti i posti auto devono essere di uso pubblico (P1);

usi e1, e2:

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU; almeno la metà dei p.a. devono essere di uso pubblico (P1);

usi f1, g1, g3:

1 p.a. ogni 65 mq. di SU (posti auto di uso privato: P3).

Per eventuali usi non compendati in tabella si procede per analogia

Art.57 - Fasce di rispetto delle strade.

Fuori del perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, vige il disposto del D.M. 1° aprile 1968, così come integrate con le nuove norme del Codice della Strada.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa della realizzazione delle arterie e delle opere previste le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio degli eventuali fabbricati circostanti; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero.

Lungo le arterie di traffico, esterne o interne all'abitato, l'Amministrazione Comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà confinanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'Amministrazione Comunale può eventualmente vietare ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Nella fascia di protezione stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in ordine alle singole aree.

Sono perciò ammesse, oltre ai servizi canalizzati, aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locali e a parcheggi, i distributori di carburanti e relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti stradali, le cabine di distribuzione elettrica.

Art.58 - Altre zone di rispetto e salvaguardia (H).

Le zone H, di rispetto, sono quelle destinate a "proteggere" determinati impianti, manufatti ed attrezzature - pubblici o di pubblico interesse - nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di mc/mq 0,001, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della L. 765/67 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre e da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo "leggero".

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona è richiesta l'autorizzazione o la concessione edilizia.

Nelle fasce di rispetto della ferrovia, fuori dal perimetro di agglomerazione, lungo la strada ferrata si applicano le norme specifiche di tutela fissate dalle leggi e regolamenti vigenti. Sono ivi ammessi in generale interventi, anche edilizi, al servizio dell'infrastruttura. L'edificazione in prossimità delle opere o impianti ferroviari si dovrà uniformare alle disposizioni delle leggi 20/3/65 n. 2248 e 11/7/80 n. 753. La fascia di rispetto della linea ferroviaria, misurata a partire dal binario più esterno, è di 30 m.

Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico non è consentito alcun intervento di tipo edilizio. Ogni altro intervento, comprese anche le recinzioni, di qualsiasi tipo, potrà essere realizzato solo previo benestare della competente Soprintendenza Archeologica.

Il vincolo è sovrapponibile con altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria e il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

Per le zone di Monte Exi e del Castello di Gioiosa Guardia a partire dalla curva di livello 200 fino alla cima delle due colline, è inserito un ambito di conservazione integrale.

In questo ambito deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici e morfologici.

Tali aree, pertanto, sono destinabili nell'insieme al ripristino della vegetazione forestale, localmente con interventi di manutenzione e cura dei boschi esistenti, o di avviamento dei cedui dall'alto fusto, previa riduzione o eliminazione del carico di bestiame.

Le limitazioni sono imputabili alla scarsa profondità del suolo, alle pendenze elevate, all'elevato pericolo di erosione, all'eccesso di rocciosità e pietrosità ed all'esistenza di siti di particolare interesse archeologico.

Art.59: Norme per la valutazione dell'impatto ambientale.

Per la valutazione e la misurazione della compatibilità ambientale di cui alla lett. i) dell'art. 19 della L.R. n. 45/89 in ordine ai progetti di trasformazione urbanistica e territoriale dovrà essere predisposto apposito studio corredato dai seguenti elaborati:

localizzazione dell'intervento proposto nel territorio comunale, con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico;

descrizione delle caratteristiche dell'intervento in ordine alla sua localizzazione e al contesto circostante, con particolare riguardo al grado di vulnerabilità dell'ambiente, a seguito dell'insediamento dell'intervento medesimo, in relazione ai valori naturali, ai beni storici e culturali, all'uso dei suoli e all'eventuale rischio idrogeologico;

valutazione degli effetti dell'intervento nel contesto territoriale in riferimento agli elementi paesaggistici, strutturali e infrastrutturali;

Tale studio dovrà prevedere l'individuazione dei criteri di pianificazione e progettazione delle opere di trasformazione territoriale, finalizzati a garantire la valorizzazione anche degli aspetti percettivi e formali dei luoghi.

È prescritta l'obbligatorietà della schermatura delle discariche, dei depositi di rottamazione e di impianti similari.

Non sono inoltre consentite localizzazioni di insediamenti artigianali produttivi al di fuori delle zone urbanistiche specificatamente deputate.

A corredo dei piani attuativi relativi ad areali ricompresi nei territori soggetti alla disciplina del P.T.P. dovrà essere redatto apposito studio di compatibilità paesistico ambientale che dovrà contenere gli elaborati e prevedere le procedure di cui al punto 10.2 della Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica dell'11/3/96 n. 1.



CITTÀ DI IGLESIAS

Provincia di Cagliari

SERVIZI TECNICI

**NORME DI ATTUAZIONE
DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE**

**APPROVATE CON DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
14 APRILE 1980, N°490/U.**



PIANO REGOLATORE GENERALE ⁽¹⁾

NORME DI ATTUAZIONE.

PARTE PRIMA.

Articolo 1. Contenuto del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale definisce nei contorni e nella forma l'assetto territoriale ed urbano del Comune di Iglesias, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

Articolo 2. Elementi costitutivi e competenze del piano.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) relazione;
- 2) elaborati planimetrici nelle scale:
 - 1: 100.000 per il quadro d'insieme;
 - 1: 10.000 per il territorio Comunale di Iglesias;
 - 1: 4.000 per le aree urbane di Iglesias - Nebida;
 - 1: 2.000 per le aree urbane di Vergine Maria - Bindua;
 - 1: 1.000 per le aree urbane di San Benedetto;
- 3) tabella riassuntiva delle caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi;
- 4) norme tecniche per l'attuazione.

Le prescrizioni del P.R.G. espresse attraverso gli elaborati sopra elencati sono vincolanti verso chiunque intenda operare sull'intero territorio comunale di Iglesias.

Articolo 3. Operatività del piano: legislazione.

IL P.R.G. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) vincoli territoriali e urbani;
- 2) piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) piani esecutivi di settore territoriale;
- 4) piani particolareggiati;
- 5) piani di comparto volontario e lottizzazioni convenzionate;
- 6) concessioni edilizie.

Il P.R.G. si attua:

- a) nel rispetto della legge urbanistica generale n°1150 del 17 agosto 1942 e delle successive integrazioni e modifiche, nonché delle leggi n°765 del 6 agosto 1967 e n°1187 del 19 novembre 1968, ampliate dal decreto interministeriale n°1404 del 1 aprile 1968 e dal decreto D.P.G.R. 9743/271 del 1 agosto 1977, nonché della legge n°10 del 28 gennaio 1977 e della Legge Regionale n°30 del 28 aprile 1978;
- b) nel rispetto della legge regionale n°10 del 9 marzo 1976.

Nell'ambito del P.R.G. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di opere pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia ospedaliera, di edilizia economica e popolare nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettiva-

¹ *Approvato con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna 14 aprile 1980, n°490/U.*



mente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati e autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini dell'applicazione del D.P.G.R. 9743/271 citato, il Comune di Iglesias è di 1^a classe.

Articolo 4. Interpretazione del P.R.G.

Le prescrizioni in ordine a quanto rappresentato negli elaborati grafici e nelle norme del P.R.G. sono di tre gradi:

- 1) Inderogabili: le destinazioni d'uso del territorio e gli standard urbanistici corrispondenti, i vincoli di salvaguardia di qualsiasi tipo.
- 2) Fortemente consigliate: i tracciati delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche con le relative dimensioni tecniche.
- 3) Consigliate: le scelte di localizzazione degli aggregati e delle aree di pubblico interesse nelle diverse zone insediative, le proposte di trattamento del verde.

Articolo 5. Comparti edificatori.

Nell'ambito del P.R.G. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione.

In alternativa è consentita l'attuazione degli interventi edificatori mediante piani di lottizzazione da approvarsi nelle forme di legge.

Nell'ambito dei piani particolareggiati sono compresi comparti edificatori ai sensi dell'articolo 23 della legge 1150/42.

Il piano di comparto volontario deve:

- a) tener conto delle scelte di Piano Particolareggiato;
- b) indicare l'azzonamento dell'area di intervento nel rispetto degli standard urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per zona;
- c) definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
- d) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;
- e) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
- f) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- g) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni.

Articolo 6. Norme per le lottizzazioni.

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- 1) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;
- 2) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) inquadarsi nelle previsioni del P.R.G. senza pregiudicarne le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
- 4) essere autorizzate dal Comune previo nulla osta dell'Amministrazione Regionale.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:



- 1) relazione illustrativa, calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) stralcio del P.R.G. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3) planimetria:
 - a) studio urbanistico;
 - b) piano quotato ante e post sistemazione;
 - c) piano catastale;
- 4) norme di attuazione integrative a quelle del P.R.G.;
- 5) tipologie edilizie;
- 6) progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
- 7) facsimile di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno, da parte dei lottizzanti, di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del Comitato di Controllo degli Enti Locali.

Articolo 6 bis. Oneri a carico dei privati e convenzioni.

Tutti i proprietari di immobili (aree edificabili, edifici completati ed abitati, edifici in corso di costruzione), inclusi nel Piano regolatore Generale devono, nel rispetto della legislazione vigente in materia, cedere al Comune di Iglesias le aree per la viabilità e per le opere di urbanizzazione secondaria, in base alle quote di pertinenza; devono inoltre corrispondere al Comune gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. n°70 del 31 gennaio 1978.

I proprietari di immobili che si trovano nell'impossibilità pratica di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione devono corrispondere al comune un onere aggiuntivo nella misura che verrà deliberata dal C.C. ai sensi dei valori numerari resi noti dal P.R.G. il 28 febbraio 1978.

Per le concessioni edilizie che interessano le aree edificabili si applicano inoltre le disposizioni degli articoli 6, 7, 8 e 9 della legge n°10 del 28 gennaio 1977; tali disposizioni si applicano anche per le varianti di destinazione o di volume degli edifici esistenti od in costruzione dopo il 30 luglio 1977.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscono in comparto volontario, ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, per l'attuazione del P.P., è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

Articolo 7. Indici e parametri: definizioni.

- 1) Indice di fabbricabilità territoriale: il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica. ecc) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- 2) Attrezzature e servizi: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- 3) Destinazioni d'uso: per ogni zona sono definite nel P.R.G., una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.
- 4) Indice di edificabilità fondiario: il rapporto (mc/mq) di volume complessivo degli edifici edificabili nel lotto di competenza e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi di cui al numero 2 precedente.
- 5) Superficie minima del lotto: la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto nella misura



prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

- 6) Indice di copertura: il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline, fino ad un massimo di metri 1,20 di sporgenza.
- 7) Altezza dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.R.G. o dai piani particolareggiati: L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 20; l'altezza minima, in ogni caso, non può essere inferiore a metri 3 (interpiano di metri 2,70 netti).
- 8) Computo delle altezze e dei volumi: le altezze e i volumi edificabili sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'articolo 4 del D.P.G.R. n°9743/271 del 1 agosto 1977.
- È consentito detrarre dal computo dei volumi, i volumi tecnici non abitabili e il piano pilotis, per un'altezza pari a metri 2,50, purché adibito a parcheggio o a spazio pedonale di uso pubblico per non meno del 75% del sedime.
- Per tutti gli edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di metri 2,50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici.
- Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per un'estensione non superiore a metri 12.
- Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a metri 8,00 sarà necessario un arretramento dal fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestra in base alla normativa di zona riferita ai distacchi tra edifici. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.
- 9) Numero dei piani: si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.
- 10) Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli oggetti non abitabili, compresi entro metri 1,20. I distacchi variano da zona a zona, ma è fissato un minimo assoluto.
- Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni.
- 11) Distacco dal confine di lotto: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 10, e la linea di confine del lotto. È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.
- 12) Accessori: sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.
- La cubatura degli accessori conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.
- 13) Lunghezza massima dei prospetti: la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 14) Cortili chiusi: si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:
- ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, superiore alla misura stabilita dal Decreto Interassessoriale della Regione Sarda n°01856;
 - patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri 10 e pareti circostanti di altezza non superiore a metri 7;
 - cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra uguale a metri



10, e la cui superficie maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;

d) chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a metri 2; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

15) Indice di piantumazione: indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

16) Larghezza stradale: si intende la somma delle larghezze della sede veicolare al transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

Articolo 8. Poteri di deroga.

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del P.R.G. e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della legge n°1357 del 21 dicembre 1955.

La deroga può estendersi alla destinazione di zona soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

Articolo 9. Beni culturali e ambientali isolati.

Entro sei mesi dalla data di adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale in accordo con la Sovrintendenza ai Monumenti, dovrà predisporre un elenco degli immobili isolati nel territorio che costituiscono un bene culturale o ambientale.

Nella deliberazione devono essere inoltre definite le norme di vincolo e quelle operative che diventano, dopo le approvazioni di legge, integrative (o di variante) delle presenti norme del P.R.G.

Articolo 10. Regolamento edilizio.

Il P.R.G., attraverso la cartografia e le norme di attuazione, abroga, ove sia in contrasto, le norme del regolamento edilizio vigente.

Entro otto mesi dalla data di adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre e adottare un NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO conforme alle prescrizioni del P.R.G.

Articolo 11. Le destinazioni d'uso.

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso le seguenti zone omogenee:

1) Zona A - Centro Storico;

2) Zona B - di completamento residenziale:

sottozona B1: iff = 7 mc/mq con P.P. o lottizzazione; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

sottozona B3: iff = 3,0 mc/mq;

sottozona B4: iff = 1,5 mc/mq;

3) Zona C - di espansione residenziale:

iff = 1,5 mc/mq;

4) Zona D - di interesse industriale e artigianale:

sottozona D1: mineraria;

sottozona D2: industriale di "Sa Stoia";

sottozona D3: artigianale urbana;



- 5) Zona E - di interesse agricolo;
- 6) Zona F - di interesse turistico;
- 7) Zona g - dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2, S4);
- 8) Zona H - di salvaguardia:
 - sottozona H1: salvaguardia ecologica - parchi urbani e comprensoriali;
 - sottozona H2: fasce di rispetto - fasce costiere;
- 9) Zona I - del verde:
 - sottozona I1: bosco e macchia (H1);
 - sottozona I2: giardini e verde pubblico attrezzato (S3);
 - sottozona I3: verde privato (H2);
 - sottozona I4: cimiteriale (H3);
- 10) Zona G - di interesse militare (m), stazione e parco autolinee (q), stazione e parco ferroviario (r).

PARTE SECONDA.

Capo I.

Zona A: Il Centro Storico.

Articolo 12. Perimetro di salvaguardia.

Il P.R.G. definisce il perimetro del Centro Storico della città nell'ambito del quale devono essere attuati gli interventi di ristrutturazione nella salvaguardia del patrimonio storico - artistico e ambientale.

L'intera area perimetrata è pertanto soggetta allo studio di piani particolareggiati al fine di definire e regolamentare le operazioni necessarie descritte al successivo articolo 13.

In attesa dei piani particolareggiati possono essere autorizzati soltanto interventi di restauro conservativo e opere di risanamento all'interno degli edifici che mantengono inalterata la volumetria, al fine di migliorare le condizioni complessive di abitabilità: sono inoltre consentiti interventi di miglioramento degli spazi liberi esistenti purché sia mantenuto inalterato l'aspetto ambientale.

Articolo 13. Programma degli interventi nel Centro Storico.

I piani particolareggiati da redigere nel rispetto della normativa vigente in materia (zona a, D.P.G.R. 1 agosto 1977, n° 9743/271) devono promuovere la ristrutturazione del Centro Storico intesa a mantenere in esso le funzioni residenziali e terziarie attraverso una rivitalizzazione compatibile con il carattere storico - ambientale.

In tal senso i piani particolareggiati devono prevedere e normalizzare:

- 1) i monumenti da vincolare;
- 2) gli edifici da tutelare nel complesso con l'indicazione delle norme di restauro conservativo;
- 3) gli edifici da demolire o da trasformare con le norme specifiche;
- 4) gli eventuali nuovi edifici con le norme di progettazione;
- 5) la sistemazione della viabilità, degli spazi pubblici, con le prescrizioni di arredo urbano;
- 6) la sistemazione di attrezzature di interesse pubblico anche nell'ambito di edifici esistenti;
- 7) gli strumenti per incentivare l'integrazione sociale al fine di mantenere pi vivi i caratteri dell'habitat;
- 8) gli strumenti per incentivare lo sviluppo di attività artigianali qualificate, non in contrasto con l'ambiente, e di attività culturali;
- 9) la spesa pubblica occorrente e la partecipazione degli enti e dei privati per accelerare il processo di modificazio-



ne programmato;

10) definire gli ambiti di applicazione della legge 21 ottobre 1971 n°865.

Capo II.

Aree residenziali non comprese nel centro storico.

Articolo 14. Destinazioni d'uso.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- 1) studi professionali e commerciali;
- 2) negozi e pubblici esercizi;
- 3) magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- 4) piccoli laboratori artigianali purché non molesti;
- 5) autorimesse pubbliche e private:

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (legge 11 giugno 1971, n°426).

Articolo 14 bis. Edilizia di recente costruzione non formalizzata.

IL P.R.G. conferma, attraverso il rilascio di regolare Concessione, i volumi degli edifici esistenti previo studio urbanistico (P.P. o lottizzazione convenzionata) nel quale venga individuata la viabilità e gli spazi pubblici dimensionati sulla base degli abitanti insediabili nella zona interessata.

Ove non fosse possibile, a causa della compromissione del territorio, il reperimento degli standard urbanistici, questi ultimi potranno essere reperiti nelle aree adiacenti.

Lo studio urbanistico di che trattasi, da approvarsi nelle forme di legge, dovrà altresì prevedere gli oneri da addebitarsi ai privati per l'attuazione del piano e l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici.

Si applicano altresì tutte le disposizioni di cui alla legge 28 gennaio 1977, n°10, relative alle sanzioni amministrative, ove richiesto.

Articolo 15. Zone omogenee.

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

- 1) Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.
- 2) Zona C: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare.

Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 ⁽²⁾.

Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B1: iff = 7 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;
- sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;
- sottozona B3: iff = 3 mc/mq;

² *Articolo modificato (in corsivo) con variante adottata con Deliberazione del Commissario Straordinario n°73 dell'8 ottobre 1999 e approvata definitivamente con modificazioni (sottolineate) con Deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 2 agosto 2000.*



- sottozona B4: iff = 1,5 mc/mq.

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;
- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;
- *un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;*
- *un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;*
- *nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, 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, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.*
- *al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;*
- *idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.*

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

Articolo 17. Zona C: l'unità residenziale.

Il P.R.G. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria:

- 1) per lo sport e il tempo libero: campo per bambini, campo per ragazzi, campo per adulti, palestra, piscina, parco pubblico;
- 2) per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo;
- 3) per la sanità: ambulatorio;
- 4) sociali, culturali e religiose: centro sociale, centro culturale e biblioteca, chiesa;
- 5) mercantili e per la pubblica amministrazione: gruppo negozi, mercato rionale, uffici.

L'edificabilità nell'ambito delle unità residenziali deve essere coordinata da piani particolareggiati o da piani di lottizzazione convenzionati, che comprenda tutte le aree, comprese nel perimetro di minimo intervento della sottozona rappresentato negli elaborati grafici del P.R.G.

I piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni), devono formulare la sistemazione urbanistica dell'area, e, sulla base delle linee del P.R.G. e delle presenti norme, devono specificare le superfici edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria, secondo gli standard urbanistici definiti nel successivo articolo 18.



Al fine di garantire la più efficace integrazione sociale dei cittadini, i piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni) devono sempre riservare il 20% delle superfici edificabili (nelle quali potersi realizzare il 20% dell'intero volume edificabile del piano stesso) per Edilizia Economica e Popolare da costruirsi ai sensi delle leggi speciali di settore (167 - 865 - altre). Sulle superfici così riservate l'Amministrazione Comunale deve predisporre un programma esecutivo di intervento che costituirà parte integrante degli stessi piani particolareggiati.

Articolo 18. Zona C: standard urbanistici e tipologie.

Nella zona C sono valide le seguenti norme:

- if territoriale..... 1,50 mc/mq
- superfici edificabili..... 55,0%
- superfici per verde pubblico 13,5%
- superfici per servizi pubblici 13,5%
- superfici per viabilità e sosta pubblica..... 18,0%
- if fondiario residenziale..... 2,45 mc/mq

Le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standard urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità secondo le necessità degli abitanti e concorrere a definire un disegno urbano di coerente unitarietà compositiva.

Il Piano Particolareggiato (ovvero il piano di lottizzazione) riferito all'unità minima di intervento rappresentata in cartografia, definirà le norme speciali per l'attuazione, tenute presenti le disposizioni legislative vigenti.

Per i comparti meglio specificati in planimetria il volume totale, per ogni singolo comparto, non dovrà superare quello calcolato sulla base dell'indice territoriale applicato all'ambito indicato come "Zona C".

Gli standard urbanistici relativi all'intero comparto dovranno comprendere, oltre quelli già previsti per le zone C anche gli spazi pubblici individuati in cartografia; i relativi proprietari avranno pertanto diritto a far parte del comparto medesimo in quota proporzionale alla superficie originaria del terreno posseduto.

Con riguardo alla situazione esistente alla data di approvazione della presente norma, previa verifica della quantità minima per spazi pubblici di cui agli art. 6 e 7 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, n°2266/U, le superfici per servizi pubblici, in eccedenza rispetto a quelle individuate applicando quanto disposto nel 1° comma del presente articolo, potranno rendersi disponibili per strutture destinate a servizi generali da realizzarsi a cura di soggetti pubblici di carattere locale ⁽³⁾.

I volumi per dette strutture potranno essere superiori a quelli realizzabili nel singolo comparto, ma dovranno rientrare nei limiti volumetrici imposti dalla concentrazione delle superfici rese disponibili, con le modalità di cui al comma precedente, in tutti i comparti di zona C già attuati ⁽⁴⁾.

Gli oneri necessari per il potenziamento delle infrastrutture di cui al punto 2 del già citato art. 8 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, n°2266/U, saranno a carico totale dei soggetti pubblici che realizzano le strutture destinate a servizi generali di cui al comma precedente ⁽⁵⁾.

Articolo 19. Zona C: programmi operativi.

L'attuazione del P.R.G. nella zona C subordinata alla approvazione dei P.P.A. di cui all'articolo 2 della L.R. 28 aprile

³ *Comma aggiunto con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 23 gennaio 1998.*

⁴ *Comma aggiunto con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 23 gennaio 1998.*

⁵ *Comma aggiunto con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 23 gennaio 1998.*



le 1978, n° 30.

Capo III.

Zona D: Industrie estrattive e manifatturiere.

Articolo 20. Sottozona D1: mineraria.

Nella sottozona è consentita l'edificazione per uso residenziale solo per gli alloggi di addetti e dirigenti compatibilmente con le esigenze lavorative della miniera e a esclusiva condizione che siano rispettati i distacchi minimi di metri 30 dal filo delle strade pubbliche del territorio, i minimi standard urbanistici previsti per le zone omogenee del tipo "D" ai sensi della legge 6 agosto 1967 n°765, e i distacchi minimi tra gli edifici di metri 10.

La tipologia edilizia è libera ma le singole unità edilizie non possono superare i mq 300 di superficie coperta e l'altezza massima di metri 7.

L'edificazione per impianti speciali minerari è consentita nei limiti necessari alla produzione della miniera, e a condizione che siano rispettati i distacchi minimi di metri 30 dal filo delle strade del territorio.

In ogni caso gli interventi devono far parte di un piano approvato dagli Organi competenti in materia anche al fine di verificare il rispetto delle norme igienico - sanitarie e antinquinamento vigenti.

Per le aree espressamente indicate in cartografia come zona D1 è consentita la realizzazione di impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria. In tali zone prevale la destinazione di P.R.G. con la possibilità del ricorso alla deroga di cui all'articolo 23 delle presenti norme.

Sono fatte salve le disposizioni della vigente legislazione mineraria.

Articolo 21. Sottozona D2: industriale di "Sa Stoia".

Il P.R.G. definisce le aree per le industrie di trasformazione in località "Sa Stoia" attraverso il Piano degli Interventi predisposto dal Consorzio Industriale di interesse regionale di Iglesias, giusto il D.P.G.R. n°533 del 27 novembre 1965.

Qualunque intervento nella sottozona deve far parte di un Piano Particolareggiato, da approvarsi nelle forme di legge, che definisca la normativa edificatoria, gli standard urbanistici e la viabilità, sulla base di un programma operativo articolato per fasi di attuazione.

Il Piano Regolatore Generale, pur confermando i confini del decreto di cui al 1° comma, recepisce l'ambito interessato dal Piano tecnico - economico "Sa Stoia" e l'ampliamento verso Est, così come indicato nella cartografia.

Eventuali ulteriori ampliamenti saranno condizionati ad una variante al P.R.G. previa dimostrazione del fabbisogno legato alla domanda di insediamenti industriali ed alle previsioni finanziarie dei programmi pluriennali regionali e comprensoriali. Le conseguenti destinazioni d'uso industriale saranno definite con l'atto di approvazione della variante medesima; altrimenti prevalgono le destinazioni d'uso agricolo e la normativa di cui all'articolo 25 delle presenti norme.

Articolo 22. Sottozona D3: artigianale urbana.

L'edificazione è consentita solo previa formale approvazione di uno studio attuativo (P.P. o lottizzazione convenzionata) nel quale devono essere previste le opere di urbanizzazione necessarie per le zone del tipo omogeneo "D", secondo quanto prescritto dal D.P.G.R. 1 agosto 1977, n°9743/271.

Nei lotti industriali, oltre agli edifici ed agli impianti, sono consentiti uffici, magazzini ed attrezzature di servizio. È invece vietato costruire in essi edifici di abitazione, ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia. L'indice di edificabilità di 3 mc/mq.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori a metri 10, mentre il distacco dal filo delle strade pubbliche non deve essere inferiore a metri 12.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni necessarie anche addossate ai confini di proprietà, purché



la superficie coperta delle stesse non superi i 100 metri quadrati ed i volumi non superino l'altezza massima di metri 4.

Capo IV.

Zona E: Aree agricole e silvo pastorali.

Articolo 23. Zona E.

La zona interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo.

É previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

In essa sono perciò consentite soltanto piccole costruzioni per abitazione o di interesse agricolo per depositi, ricoveri e simili.

L'indice fondiario massimo stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti - radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria.

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1.000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nullaosta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vanno computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq, necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capo di altra specie di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

I distacchi delle costruzioni da filo delle strade pubbliche del territorio devono essere non inferiori a metri 15, mentre i distacchi dai confini di lotto devono essere non inferiori a metri 10. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D.M. 1 aprile 1968.

Nell'ambito della sottozona, ove esistano preesistenze minerarie (residenze e impianti), è consentita opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto della volumetria globale esistente, al fine di rivitalizzare il territorio che attraverso la riconversione e il riuso di un patrimonio edilizio obsoleto.

Articolo 24. Piani di bonifica, di rimboschimento e di ristrutturazione agraria e zootecnica.

I Piani di cui al titolo, approvati dagli organi Regionali competenti in materia, possono adottare soluzioni particolari



nel dimensionamento e nelle norme di attuazione in tutte le zone dell'Agro (zone E - I) purché regolamentate per la destinazione d'uso da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Articolo 25.

Nell'ambito individuato col D.P.G.R. n°533 del 27 novembre 1965, per la parte non interessata dalla D2, si applica la normativa del precedente articolo 23, al fine di non disincentivare le attività agricole.

Capo V.

Zona F: Aree per insediamenti turistici e attrezzature ricettive.

Articolo 26.

a) Zona F1 (adiacente l'abitato).

La zona, nella quale il piano prevede la realizzazione di insediamenti turistici residenziali e di attrezzature ricettive, interessa alcune parti significative del territorio nelle quali i caratteri ambientali richiedono una normativa specifica.

Nella zona è vietato qualunque intervento senza Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata al fine di coordinare: la viabilità principale; le infrastrutture tecnologiche con gli impianti di presa e di depurazione; la zonizzazione (aree fondiarie, aree per verde attrezzato, aree per servizi, aree per parcheggi, aree di riserva e di vincolo assoluto) secondo gli standard previsti; i criteri edificatori secondo gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; le norme speciali da rispettare.

Sotto il profilo paesaggistico il piano deve indicare le norme che garantiscono la conservazione dei caratteri ambientali della zona anche al fine di non modificare in modo determinante l'ecologia vegetale.

b) Standard (comparto minimo = intero ambito individuato in cartografia).

Nella zona sono valide le seguenti norme:

- if territoriale = 0,25 mc/mq;
- if fondiario = 0,50 mc/mq;
- rapporto di copertura non superiore al 40% del lotto fondiario.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e spazi per parcheggi.

Nella zona si prescrive inoltre che almeno il 50% del volume edificabile, riferito ad ogni intervento, sia riservato ad attrezzature e impianti ricettivi per un turismo non stanziale, che esclude pertanto le case di tipo unifamiliare e plurifamiliare, comunque aggregate nel territorio. Si intende che tali tipologie sono consentite per la rimanente parte dell'intervento.

c) Tipologie edilizie.

Nella zona le tipologie edilizie sono regolamentate attraverso i piani particolareggiati o le lottizzazioni convenzionate.

Nell'ambito di detti piani devono pertanto essere definite per gli edifici: le caratteristiche planimetriche e volumetriche; le caratteristiche architettoniche intese a garantire il più organico inserimento nel paesaggio; i distacchi dai confini di proprietà e di lotto; i distacchi dalla viabilità del territorio e dalla linea del mare nel rispetto delle norme vigenti; i materiali e i colori da adottare. Devono inoltre essere regolamentate: le superfici per la sosta privata, nel rispetto delle disposizioni vigenti, il trattamento del verde privato, l'arredo urbano delle aree di proprietà privata, i caratteri delle recinzioni dei lotti.

d) Attrezzature ricettive alberghiere (deroghe).



Nella zona F1 è prevista la realizzazione di attrezzature ricettive alberghiere per le quali valgono le seguenti norme speciali: intervento unitario in assenza di Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata: è consentito, al fine di incentivare a tempi corti il settore turistico, alle seguenti condizioni:

- la superficie interessata dall'intervento deve essere non inferiore a 10.000 mq e non superiore a 30.000;
- l'indice di edificabilità territoriale, calcolato sulla intera superficie, non deve superare 0,50 mc per ogni metro quadrato;
- il 50% dell'intera superficie deve essere sistemato per parcheggi, verde e attrezzature sportive e di svago, ed una volta sistemata, convenzionata con l'Amministrazione Comunale di uso collettivo;
- il rimanente 50% dell'intera superficie deve essere inteso come lotto edificabile (superficie fondiaria) sul quale l'indice di edificabilità fondiario non deve superare (compresi tutti i volumi) 1,00 mc/mq;
- la viabilità di accesso al lotto deve essere pubblica e garantire una carreggiata minima di metri 6;
- devono essere garantiti impianti autonomi per acqua potabile e per la chiarificazione delle acque di rifiuto ove manchino i collettori pubblici di allaccio;
- deve essere prevista una piscina di pertinenza la cui superficie d'acqua deve corrispondere ad 1 mq per ogni posto letto, VIII) il distacco minimo di qualunque costruzione dai confini di metri 10;
- le tipologie edilizie pur libere nella concezione architettonica, devono risultare inseribili nella scala del paesaggio e nell'ambiente naturale;
- le recinzioni per qualunque uso devono essere del tipo a giorno;
- l'intervento deve essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale per gli obblighi di legge, previo nulla osta della sezione urbanistica Regionale.

e) Zona F2 (costiera).

Gli interventi sono subordinati alla redazione ed approvazione nella forma di legge dei Piani di disciplina del territorio di cui all'articolo 7 della Legge Regionale n°10/76.

Tale studio fisserà altresì la normativa per i successivi studi attuativi e l'entità degli insediamenti sulla base delle indagini relative alla fascia costiera ed agli altri fattori che concernono al dimensionamento delle zone turistiche.

Capo VI.

Articolo 27. Zona g: dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2, S4).

La zona è destinata ad accogliere attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino (convivenze, etc.) e di quartiere (quali l'attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche attrezzate o meno, coperte o scoperte)⁽⁶⁾.

Le aree così destinate sono soggette a studio di Piano Particolareggiato per definire la viabilità, la sosta, i lotti edificabili, il verde. L'indice di fabbricabilità territoriale di 3 mc/mq.

Le tipologie edilizie sono libere, ma dovranno essere conformi alle leggi e ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzatura o servizio da realizzare.

In ogni caso devono essere rispettati distacchi tra gli edifici non inferiori a metri 10.

Nell'ambito del lotto devono essere inoltre garantite idonee superfici per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione; tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino.

⁶ *Comma modificato con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n°83 del 14 dicembre 1999.*



Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'articolo 8 delle presenti norme.

Capo VII.

Zone H: di salvaguardia.

Articolo 28. Sottozona H1: salvaguardia ecologica - parchi urbani e comprensoriali.

Il P.R.G. definisce l'estensione e il perimetro delle aree di salvaguardia e dei parchi urbani e comprensoriali. In essi qualsiasi intervento, inteso a modificare lo stato dei luoghi, deve essere previsto nell'ambito di un Piano Particolareggiato da predisporre in accordo con gli organi compartimentali e delle foreste e la Sovrintendenza ai monumenti.

Fino alla formazione di detti piani sono ammesse soltanto piccole costruzioni facilmente rimovibili a carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli, con esclusione assoluta di case per abitazione, regolamentate da apposita convenzione che impegni i proprietari per l'eventuale rimozione al fine di riportare i luoghi al primitivo stato.

Nella sottozona è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n°765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Gli edifici esistenti nella sottozona devono mantenere inalterato il volume complessivo; è consentito tuttavia intervenire con opere di restauro ordinario e straordinario per l'abitabilità dell'immobile.

Articolo 29. Sottozona H2: fasce di rispetto - fasce costiere.

Il P.R.G. prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio.

Nelle fasce, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.I. 1404 del 1 aprile 1968 o dalla cartografia del P.R.G., è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione.

Analoga prescrizione rivolta alle fasce che costituiscono sponda dei corsi d'acqua e del bacino di Gennarta soggette a protezione idrogeologica.

Lungo la fascia costiera del territorio comunale, anche se facente parte di zone con diversa destinazione d'uso, ai fini del mantenimento della continuità dell'ambiente naturale, è vietato qualunque intervento edificatorio che superi l'indice territoriale massimo di 0,001.

Capo VIII.

Zone I: del verde.

Articolo 30. Sottozona I1: bosco e macchia (H1).

Nella sottozona è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente.

Qualunque intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione Comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste.

Articolo 31. Sottozona I2: giardini e verde pubblico attrezzato (S3).

Nella sottozona, destinata a giardini e verde pubblico attrezzato, è consentita l'attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande su aree attrezzate o meno, coperte o scoperte; è vietato qualunque altro intervento, anche a titolo precario, in assenza di Piano Particolareggiato inteso ad attrezzare la zona esclusivamente per il tempo libero all'aperto. Particolare cura deve essere rivolta al trattamento del verde e all'arredo urbano al fine di evitare stridenti contrasti ambientali ⁽⁷⁾.

Alcune parti della sottozona sono destinate ad impianti sportivi di uso pubblico da progettare attraverso piani parti-

⁷ *Comma modificato con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n°83 del 14 dicembre 1999.*



colareggiati.

In esse è consentita la realizzazione di impianti per lo sport all'aperto e al coperto purché il rapporto di copertura non superi il 40% dell'intera superficie territoriale; le parti rimanenti devono essere sistemate a parcheggio e a verde.

Ove la gestione degli impianti sportivi fosse privata, deve essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che impegni a non mortificarne la destinazione a verde.

Nella sottozona, ove necessario, può essere consentita la realizzazione di una casa di abitazione per il personale di custodia degli impianti, purché il volume complessivo della stessa non superi 400 metri cubi.

Articolo 32. Sottozona I3: verde privato (H2).

La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali.

In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario.

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

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

Articolo 33. Sottozona I4: cimiteriale (H3).

Il P.R.G. definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche le fasce di rispetto vincolate.

In essa è consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti). Gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente. Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

Articolo 34. Zona m: di interesse militare (G).

Nelle aree del demanio della Difesa, da utilizzare per scopi militari, applicabile la deroga alle destinazioni d'uso prevista dall'articolo 8 delle presenti norme nel rispetto delle leggi e dei regolamenti speciali del Ministero della Difesa. In ogni caso deve essere tutelato l'ambiente.

Capo IX.

Infrastrutture.

Articolo 35. Zona q: stazione e parco autolinee (G).

Nella zona, qualunque intervento deve essere regolamentato da un Piano Particolareggiato per la sistemazione dell'intera area e della viabilità al contorno.

In particolare è consentita la realizzazione degli edifici e degli impianti necessari per il più razionale funzionamento dell'infrastruttura con l'esclusione di vani per abitazione a meno di quelli strettamente necessari per l'alloggio del personale di custodia.

Particolare importanza deve essere attribuita agli spazi per la sosta degli autoveicoli e a quelli per la manovra degli stessi.

Articolo 35. Zona r: stazione e parco ferroviario (G).

Nella zona qualunque intervento deve essere regolamentato da un Piano Particolareggiato per la sistemazione dell'intera area.

Il Piano Particolareggiato deve prevedere la realizzazione degli edifici e degli impianti necessari per il razionale funzionamento della infrastruttura, con l'esclusione di vani per abitazione a meno di quelli strettamente necessari per l'alloggio del personale di esercizio.

**Articolo 37. Nodi attrezzati.**

Il P.R.G. vincola tutte le aree interessate dai nodi attrezzati, a livello o a più livelli, al fine di consentire la più razionale attuazione dell'opera con criteri di massima funzionalità e sicurezza per la circolazione.

Articolo 38. Strade di zona e nuovi allineamenti.

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita si propongono nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di metri 12.

Nelle zone residenziali si prescrivono sezioni minime di metri 14 per la viabilità principale e di metri 12 per la viabilità secondaria.

Nelle zone industriali si prescrivono sezioni minime di metri 14.

Nelle zone turistiche si prescrivono sezioni minime di metri 9 per la viabilità principale e di metri 6 per la viabilità secondaria.

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di metri 4.

Per tutte le strade urbane, con funzioni di collegamento si propongono sezioni minime di metri 14.

Articolo 39. Impianti di distribuzione dei carburanti ⁽⁸⁾.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono essere installati nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- "D2 – Industriale di Sa Stoia", di cui all'articolo 21;
- "D3 – Artigianale urbana", di cui all'articolo 22;
- "g – Dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2 e S4)", di cui all'articolo 27;
- "H2 – Fasce di rispetto stradale", di cui all'articolo 29.

Gli impianti dovranno essere realizzati e mantenuti in esercizio nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

I manufatti edilizi annessi agli impianti dovranno essere conformi alla normativa vigente e agli standard urbanistici della zona territoriale omogenea sulla quale possono essere realizzati.

⁸ *Articolo aggiunto con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n°19 del 22 marzo 2000.*

**INDICE**

Norme di Attuazione.....	3
Parte Prima.....	3
Articolo 1. Contenuto del P.R.G.	3
Articolo 2. Elementi costitutivi e competenze del piano.....	3
Articolo 3. Operatività del piano: legislazione.....	3
Articolo 4. Interpretazione del P.R.G.....	4
Articolo 5. Comparti edificatori.....	4
Articolo 6. Norme per le lottizzazioni.....	4
Articolo 6 bis. Oneri a carico dei privati e convenzioni.....	5
Articolo 7. Indici e parametri: definizioni.....	5
Articolo 8. Poteri di deroga.....	7
Articolo 9. Beni culturali e ambientali isolati.....	7
Articolo 10. Regolamento edilizio.....	7
Articolo 11. Le destinazioni d'uso.....	7
Parte Seconda.....	8
Capo I. Zona A: Il Centro Storico.....	8
Articolo 12. Perimetro di salvaguardia.....	8
Articolo 13. Programma degli interventi nel Centro Storico.....	8
Capo II. Aree residenziali non comprese nel centro storico.....	9
Articolo 14. Destinazioni d'uso.....	9
Articolo 14 bis. Edilizia di recente costruzione non formalizzata.....	9
Articolo 15. Zone omogenee.....	9
Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 ⁰	9
Articolo 17. Zona C: l'unità residenziale.....	10
Articolo 18. Zona C: standard urbanistici e tipologie.....	11
Articolo 19. Zona C: programmi operativi.....	11
Capo III. Zona D: Industrie estrattive e manifatturiere.....	12
Articolo 20. Sottozona D1: mineraria.....	12
Articolo 21. Sottozona D2: industriale di "Sa Stoia".....	12
Articolo 22. Sottozona D3: artigianale urbana.....	12
Capo IV. Zona E: Aree agricole e silvo pastorali.....	13
Articolo 23. Zona E.....	13
Articolo 24. Piani di bonifica, di rimboschimento e di ristrutturazione agraria e zootecnica.....	13
Articolo 25.....	14
Capo V. Zona F: Aree per insediamenti turistici e attrezzature ricettive.....	14
Articolo 26.....	14
a) Zona F1 (adiacente l'abitato).....	14
b) Standard (comparto minimo = intero ambito individuato in cartografia).....	14
c) Tipologie edilizie.....	14
d) Attrezzature ricettive alberghiere (deroghe).....	14
e) Zona F2 (costiera).....	15
Capo VI.....	15
Articolo 27. Zona g: dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2, S4).....	15
Capo VII. Zone H: di salvaguardia.....	16
Articolo 28. Sottozona H1: salvaguardia ecologica - parchi urbani e comprensoriali.....	16
Articolo 29. Sottozona H2: fasce di rispetto - fasce costiere.....	16
Capo VIII. Zone I: del verde.....	16
Articolo 30. Sottozona I1: bosco e macchia (H1).....	16
Articolo 31. Sottozona I2: giardini e verde pubblico attrezzato (S3).....	16
Articolo 32. Sottozona I3: verde privato (H2).....	17
Articolo 33. Sottozona I4: cimiteriale (H3).....	17
Articolo 34. Zona m: di interesse militare (G).....	17
Capo IX. Infrastrutture.....	17
Articolo 35. Zona q: stazione e parco autolinee (G).....	17
Articolo 35. Zona r: stazione e parco ferroviario (G).....	17
Articolo 37. Nodi attrezzati.....	18
Articolo 38. Strade di zona e nuovi allineamenti.....	18
Articolo 39. Impianti di distribuzione dei carburanti ⁰	18



COMUNE DI MUSEI

Provincia di Carbonia Iglesias

PIANO URBANISTICO COMUNALE

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL COMUNE

Il Sindaco

PROGETTAZIONE, PIANIFICAZIONE
COORDINAMENTO DELL'UFFICIO
DEL PIANO E DEI CONSULENTI

UFFICIO DEL PIANO

Dott. Ing. Alessandro GIREI
Geom. Marco SABA

TEXNH S.R.L.
Project & Consulting

Via Maglias,31 09122 Cagliari
ph/fax +39.070.273698
e.mail: info@texnh.191.it

Consulenti per il riordino delle conoscenze

Dott. Archeol.	Lucio DERIU	Assetto storico - culturale
Dott. Archeol.	Emanuela ATZENI	Assetto storico - culturale
Dott. Geol.	Gianfranco PIRAS	Assetto ambientale
Dott. Agron.	Massimo CUCCU	Assetto ambientale
Dott. Ing.	Gianni CONCAS	Assetto ambientale
Dott.ssa	Micòl VASCELLARI	Assetto ambientale
Dott. Ing.	Paolo DESOGUS	Sistemi Informativi Territoriali



Amministratore Unico
Marco PIRAS

Dott. Ing. Maura STOCHINO
Dott. Arch. Marcella LAGOMARSINO
Dott. Arch. Giuseppina SOLINAS

rev	data				
		Adozione C.C.	Delibera	n. _____	del ____/____/____
		Approvazione definitiva C.C.	Delibera	n. _____	del ____/____/____
		Verifica di coerenza	Determinazione	n. _____	del ____/____/____
		Publicato nel B.U.R.A.S.		n. _____	del ____/____/____

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	8
ART. 1 – FINALITA'	8
ART.2 – CONTENUTI	8
ART.3 – PRINCIPI	9
ART. 4 – EFFICACIA E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	10
ART.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI.....	10
ART.6 – STRUMENTI LEGISLATIVI DI RIFERIMENTO	12
PARTE II – DISCIPLINA	13
CAPITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE	13
ART.7 – MODALITA' DI INTERVENTO	13
ART.8 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	13
ART.9 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	14
ART.10 – PERMESSO DI COSTRUIRE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'	18
ART.11 – ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA	20
ART.12 – CALCOLO DEI VOLUMI	21
CAPITOLO II – ASSETTO AMBIENTALE.....	23
ART.13 – GENERALITA'	23
ART.13.1 – AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA	23
ART.13.1.1 – DEFINIZIONI.....	23
ART.13.1.2 – PRESCRIZIONI.....	24
ART.13.2 – BENI PAESAGGISTICI TIPIZZATI DI CUI AGLI ARTT. 17 E 31 DEL PPR.....	24
ART.13.2.1 – DEFINIZIONI.....	24
ART.13.2.2 – PRESCRIZIONI.....	25
ART.13.3 – AREE NATURALI E SUBNATURALI DI CUI ALL'ART. 22 DEL PPR	25
ART.13.3.1 – DEFINIZIONI.....	25
ART.13.3.2 – PRESCRIZIONI.....	25
ART.13.4 – AREE SEMINATURALI DI CUI ALL'ART. 25 DEL PPR	25
ART.13.4.1 – DEFINIZIONI	25
ART.13.4.2 – PRESCRIZIONI.....	26

ART.13.5 – AREE AD UTILIZZAZIONE AGROFORESTALE DI CUI ALL'ART. 28 DEL PPR.....	26
ART.13.5.1 – DEFINIZIONI.....	26
ART.13.5.2 – PRESCRIZIONI.....	26
CAPITOLO III – ASSETTO STORICO CULTURALE	27
ART.14 – GENERALITA'	27
ART.14.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.47-59 delle NTA del PPR).....	27
ART.14.2 – DEFINIZIONI.....	27
ART.14.3 – CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E ZONE IMMEDIATAMENTE CONTIGUE- ZONA OMOGENEA "A2 " e ZONA OMOGENEA "B1*"	27
ART.14.3.1 – DEFINIZIONI.....	27
ART.14.3.2 – PRESCRIZIONI.....	29
ART.14.4– AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO PREORDINATO ED AREE CARATTERIZZATE DA EDIFICI E MANUFATTI DI VALENZA STORICO CULTURALE.....	32
ART.14.4.1 – DEFINIZIONI.....	32
ART.14.4.2 – PRESCRIZIONI.....	32
ART. 14.5 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	33
ART.14.5.1 – DEFINIZIONI.....	33
ART.14.5.2 – PRESCRIZIONI.....	33
ART. 14.6 – RETI ED ELEMENTI CONNETTIVI.....	33
ART. 14.6.1 – DEFINIZIONI.....	33
ART. 14.6.2 – PRESCRIZIONI.....	33
ART.14.7 – SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE.....	34
ART.14.7.1 – DEFINIZIONI.....	34
ART.14.7.2 – PRESCRIZIONI.....	34
CAPITOLO IV – ASSETTO INSEDIATIVO	35
ART.15 – GENERALITA'	35
ART.16 – EDIFICATO URBANO	35
ART.16.1 – DEFINIZIONI.....	35
ART.17 – ZONA "B" – completamento	36

ART.17.1.SOTTOZONE "B1" – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI Espansioni compiute fino agli anni Cinquanta. NORME GENERALI	36
ART.17.1.1 – DEFINIZIONI.....	36
ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.67,691 delle NTA del PPR)	36
ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI.....	37
ART.17.2.SOTTOZONE "B2" – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale). NORME GENERALI	40
ART.17.2.1 – DEFINIZIONI.....	40
ART.17.2.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)	40
ART.17.2.3 – PRESCRIZIONI.....	40
ART.18 – ZONE "S" – STANDARDS, SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI.....	43
ART.18.1 – DEFINIZIONI.....	43
ART.18.2 – PRESCRIZIONI	44
ART.18.2.1 – NUOVA EDIFICAZIONE.....	44
ART.18.2.2 – EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE "S"	45
ART.19 - ZONA "C" – ESPANSIONE.....	45
ART.19.1 - SOTTOZONE "C1" – Espansioni pianificate con P. DI L . approvati o in corso di attuazione.....	45
ART.19.1.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.73, 74,75 delle NTA del PPR)	45
ART.19.1.2– DEFINIZIONI.....	45
ART.19.1.3– PRESCRIZIONI.....	46
ART.19.1.4– Sottozona C11 – P. di L. "SAMURA".....	46
ART.19.1.5– Sottozona C12 - PEEP "Zona 167 "	46
ART.19.1.6– Sottozona C13 - PEEP "SU MULLONI "	47
ART.19.1.7– Sottozona C14 - P. di L. "IS FORADAS"	47
ART.19.1.8– Sottozona C15 – PRU "SU CANALI".....	47
ART.19.1.9– Sottozona C16 - P. di L. "MURTAS - MURTAS"	47
ART.19.1.10– Sottozona C17 - P. di L. "FRATELLI FLORE""	47
ART.19.1.11– Sottozona C18 - P. di L. "SU CANALI (PARTE)""	47

ART.19.2 - SOTTOZONE "C3" – Prescrizioni valide per tutte le sottozone C qualora vengano assoggettate a nuovo piano attuativo.....	47
ART.19.2.1 – SOTTOZONE "C3" – PRESCRIZIONI per nuovi piani attuativi.....	48
ART.20 – ZONE "D" – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	51
ART.20.1 – DEFINIZIONI.....	51
ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 91, 92, 93 delle NTA del PPR).....	51
ART.20.3 – PRESCRIZIONI	51
ART.21 – ZONE "E" – USO AGRICOLO	52
ART.21.1 – DEFINIZIONI.....	52
ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR E NORMATIVA SOPRAORDINATA (artt. 79,80,82,83,84 delle NTA del PPR)	53
ART.21.3 – PRESCRIZIONI	53
ART.21.3.1 - EDIFICATO ESISTENTE	53
ART.21.3.2 - NUOVA EDIFICAZIONE	56
ART.21.3.3 – AUTORIZZAZIONI	62
ART.21.3.4 - VIABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE	62
ART.21.3.5 - SMALTIMENTO DEI REFLUI	63
ART.21.3.6 - AGRITURISMO	63
ART.21.3.7 - PUNTI DI RISTORO	63
ART.21.3.8 - TURISMO RURALE.....	64
ART.22 – ZONE "F4" – NUOVE ZONE TURISTICHE.....	64
ART.22.1 – DEFINIZIONI.....	64
ART.22.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 88, 89, 90 delle NTA del PPR).....	64
ART.22.3 – PRESCRIZIONI	65
ART.23 – ZONE "G" – SERVIZI GENERALI	66
ART.23.1 – DEFINIZIONI.....	66
ART.23.2 – PRESCRIZIONI	66
ART.23.2.1 – SOTTOZONA "G1"- ambiti destinati ad attrezzature di servizio.....	66
ART.23.2.2 – SOTTOZONA "G2"- ambiti destinati a parchi urbani e verde attrezzato	66
ART.24 –ZONE "H" –AREE SENSIBILI	69

ART.24.1 – DEFINIZIONI.....	69
ART.24.2 –PRESCRIZIONI: SOTTOZONA“H1” – aree archeologiche	69

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – FINALITA'

Il PUC in conformità agli indirizzi del PPR persegue le seguenti finalità:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio di Musei;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

Il PUC, al fine della protezione del territorio dai fenomeni di rischio, ai termini dell'art 8, comma 2 delle NA del PAI, assume gli esiti dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica riferito all'intero territorio comunale predisposto dalla Amministrazione Comunale, ed adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 22 luglio 2015, le cui valutazioni costituiscono corredo conoscitivo e di indirizzo della pianificazione comunale.

ART.2 – CONTENUTI

Il PUC contiene:

- l'analisi delle caratteristiche ambientali, storico-culturali e insediative dell'intero territorio comunale nelle loro reciproche interrelazioni;
- l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio attraverso l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo (PPR, PAI);
- la determinazione delle misure per la conservazione dei caratteri connotativi e dei criteri di gestione degli interventi di valorizzazione paesaggistica degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico e delle aree tutelate per legge;
- l'individuazione ai sensi degli artt. 134, 136, 142 e 143, comma 1 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157, delle categorie di immobili e di aree da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia, di gestione e di utilizzazione, in quanto beni paesaggistici;

- l'individuazione di categorie di aree ed immobili costitutivi dell'identità sarda, qualificati come beni identitari;
- la previsione degli interventi di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree significativamente compromessi o degradati;
- la previsione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico, cui devono attenersi le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo sostenibile.

Il PUC inoltre detta indirizzi e prescrizioni per la conservazione e il mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici del paesaggio e individua le azioni necessarie al fine di orientare e armonizzare le sue trasformazioni in una prospettiva di sviluppo sostenibile. Indica il quadro delle azioni strategiche da attuare e dei relativi strumenti da utilizzare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica e sviluppo compatibile.

Il PUC adegua e precisa in patrimonio conoscitivo del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR) con riferimento allo specifico territorio comunale.

ART.3 – PRINCIPI

Il PUC assume a base della pianificazione i seguenti principi:

- il controllo dell'espansione dell'insediamento urbano;
- la gestione dell'ecosistema urbano secondo il principio di precauzione;
- la conservazione e sviluppo del patrimonio naturale e culturale;
- l'alleggerimento della eccessiva pressione urbanistica;
- le politiche settoriali nel rispetto della conservazione della diversità biologica;
- le strategie territoriali integrate per le zone ecologicamente sensibili;
- la protezione del suolo con la riduzione di erosioni;
- la conservazione e gestione di paesaggi di interesse culturale, storico, estetico ed ecologico;
- una più adeguata compatibilità delle misure di sviluppo che incidano sui paesaggi;
- il recupero di paesaggi degradati da attività umane.

ART. 4 – EFFICACIA E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme hanno valore su tutto il territorio comunale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e/o qualsiasi iniziativa che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie è subordinata alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Fanno parte integrante del Piano Urbanistico Comunale, oltre alle presenti Norme, le planimetrie e i documenti allegati.

ART.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI

Assetto ambientale

TAV. 1	Carta geologica. Scala 1:10.000
TAV. 2	Carta geomorfologica. Scala 1:10.000
TAV. 3	Carta geologica-tecnica. Scala 1:10.000
TAV. 4	Carta idrologica. Scala 1:10.000
TAV. 5a	Carta delle prescrizioni normative del Piano di Assetto Idrogeologico Scala 1:10.000
TAV. 5b	Carta delle fasce di tutela corsi d'acqua, Art. 8 NA del PAI. Scala 1:10.000
TAV. 6	Carta della vegetazione. Scala 1:10.000
TAV. 7	Carta dell'uso del suolo. Scala 1:10.000
TAV. 8	Carta delle unità di terre. Scala 1:10.000
TAV. 9	Carta della capacità uso suoli. Scala 1:10.000
TAV. 10	Carta della suscettività all'uso agricolo. Scala 1:10.000
TAV. 11	Carta della suscettività all'uso al pascolo. Scala 1:10.000
TAV. 12	Carta dei livelli di naturalità. Scala 1:10.000
TAV. 12a	Carta degli ecosistemi ambientali. Scala 1:10.000
TAV. 13	Carta delle pendenze. Scala 1:10.000
TAV. 14	Carta delle aree di tutela ambientale e paesaggistica. Scala 1:10.000

Assetto storico culturale

TAV. 15	Carta dei siti storico-culturali. Individuazione dei perimetri di tutela paesaggistica , artt. 47-50 delle NTA del PPR. Scala 1:10.000
TAV. 16	Carta di Analisi storica dell'ambito urbano. Individuazione del centro di antica e prima formazione, artt. 51-52 delle NTA del PPR. . Scale varie

TAV. 17 Carta dello stato di conservazione dei caratteri originari. Integrità e manomissione. Scala 1:2.000

Assetto insediativo

TAV. 18 Carta di analisi dello stato giuridico, d'uso e delle destinazioni dell'edificato urbano Scala 1:2.000
TAV. 19 Carta della Zonizzazione della pianificazione vigente (Urbano). Scala 1:2.000
TAV. 20 Carta della Zonizzazione della pianificazione vigente (Territorio). Scala 1:10.000
TAV. 21 Carta del grado di attuazione della pianificazione vigente (Territorio). Scala 1:10.000
TAV. 22 Carta di sintesi dell'assetto insediativo. Scala 1:10.000
TAV. 23 Sintesi dell'adeguamento delle conoscenze secondo i tematismi del PPR. Scala 1:10.000

Progetto del PUC

TAV. 24 Carta della Zonizzazione urbanistica ambito urbano. Scala 1:2.000
TAV.25 Carta della Zonizzazione urbanistica ambito extraurbano. Scala 1:10.000
TAV.26 Carta della Zonizzazione delle Aree Agricole. Scala 1:10.000
TAV 27A Carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del PAI Pericolo da frana e Fasce di Tutela corpi idrici Scala 1:10.000
TAV.27B Carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del PAI Rischio da frana Scala 1:10.000

Relazione Generale
Relazione Geologica
Relazione Pedo-Agro-Ambientale
Relazione storico culturale e archeologica
Norme Tecniche di Attuazione

ART.6 – STRUMENTI LEGISLATIVI DI RIFERIMENTO

Il Comune per l'attuazione del P.U.C. si avvarrà principalmente dei seguenti strumenti legislativi comprese eventuali successive modificazioni e integrazioni:

- Legge 17 Agosto 1942 n° 1150;
- Legge 18 Aprile 1962 n° 167;
- Legge 22 Ottobre 1971 n° 865;
- Legge 27 Gennaio 1977 n° 10;
- Legge 03 Gennaio 1978 n° 1;
- Legge 05 Agosto 1978 n° 457;
- Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
- Legge 08 Agosto 1985 n° 431;
- DPR 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii
- D. Lgs . n. 42/2004 e ss.mm.ii;

- D.A. EE.LL. Finanze e Urbanistica 20 Dicembre 1983 n.2266/U;
- L. R. 11 Ottobre 1985 n° 23;
- L. R. 19 febbraio 1986 n° 21;
- L. R. 07 Giugno 1989 n° 30;
- L. R. 07 Giugno 1989 n° 31;
- L. R. 22 Dicembre 1989 n. 45;
- L. R. 1 Luglio 1991 n. 20;
- L. R. 7 Maggio 1993, n. 23
- L. R. n. 3/2003;
- L. R. 16.05.2003 n. 5.
- L.R. n. 12/1994
- Delibera G.R. n. 55/108 – 2000
- L. R. n. 8/2004
- DPGR n. 228/1994
- D.L.von. 42, 22 gennaio 2004
- L.R. n. 5, del 18 maggio 2006
- DPGR n. 82/2006 – Piano Paesaggistico Regionale – Piano Ambito Omogeneo
- L.R. 23 Ottobre 2009, n. 4
- L.R. 21 Novembre 2011, n. 21
- L.R. 23 Aprile 2015, n. 8

PARTE II – DISCIPLINA

CAPITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.7 – MODALITA' DI INTERVENTO

Il PUC di cui alle presenti Norme si attua per mezzo dell'intervento urbanistico preventivo e dell'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo si attua per mezzo dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Recupero e dei Piani di Zona predisposti dal Comune e dai Piani di Lottizzazione convenzionati di iniziativa privata o pubblica.

L'intervento edilizio diretto si attua attraverso il rilascio di Concessioni Edilizie per singoli fabbricati quando ricorrano i presupposti dovuti ai sensi delle Leggi vigenti e nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione.

ART.8 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle Zone di espansione residenziale, artigianale e industriale, etc. (Zone C, D e G).

Nelle Zone B, nel caso in cui si intenda procedere alla realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici o di trasformazioni urbanistiche sia mediante il frazionamento e la vendita a terzi dei propri terreni, è necessario altresì l'intervento urbanistico attuativo preventivo.

Le azioni di trasformazione del territorio soggette a pianificazione attuativa, dovranno assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica, attraverso il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
- previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

ART.9 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'attuazione del PUC, avverrà mediante singoli progetti corredati dalla documentazione prevista nel Regolamento Edilizio, previo accertamento della loro conformità alle prescrizioni di zona, alle Norme dello stesso Regolamento Edilizio, degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, dei regolamenti comunali e locali.

Ai termini del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 164/2014, di seguito si richiama la definizione degli interventi edilizi

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di

edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui sopra prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

“ Per **restauro** si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale”

Ai sensi dell'art. 3-bis. Del D.P.R. 380/2001, lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. **Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.**

Ad integrazione di quanto previsto nel Regolamento Edilizio di seguito si definiscono le categorie operative edilizie sugli immobili, sui complessi edilizi e/o sulle aree nell'ambito del territorio comunale di Musei:

Restauro Conservativo (R)

Prevede la conservazione integrale dell'edificio nella sua articolazione degli spazi distributivi e degli elementi architettonici, strutturali e/o decorativi interni ed esterni. Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri storici e degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, compatibilmente con i caratteri storici e documentali, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

Risanamento conservativo (Rc)

Prevede la conservazione integrale delle sole parti che rivestono interesse architettonico, storico-artistico e/o inserite in prossimità degli organismi di cui al punto a). Per le parti rimanenti sono consentiti adeguamenti, anche strutturali, ma con vincolo di conservazione dell'assetto volumetrico già definito e con eventuali e limitate dotazioni di elementi accessori e impianti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso previste in progetto e compatibili con quelle originarie e della zona omogenea interessata.

Manutenzione ordinaria (Mo):

Riguarda le opere di riparazione, delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria (Ms):

Riguarda le opere o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Ristrutturazione (Rs):

Sono le opere rivolte a trasformare l'edificio mediante una serie di interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi tendenti a migliorare le condizioni igieniche, statiche, d'uso e per conferire compiutezza organica formale, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Demolizione con ricostruzione (Dr):

Nei Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata saranno previsti particolari vincoli alla densità e agli indici di edificazione in rapporto alle singole destinazioni d'uso. Nelle zone omogenee non sottoposte a Piani attuativi, la demolizione con ricostruzione verrà valutata dalla Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta del progetto esecutivo corredato di documentazione fotografica ed elaborati grafici dettagliati.

Demolizione senza ricostruzione (D):

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione saranno verificati in fase di redazione dei singoli piani attuativi di cui alle presenti Norme. Nelle zone omogenee non sottoposte a Piani attuativi, la demolizione senza ricostruzione verrà valutata, di volta in volta, dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base del progetto esecutivo corredato di documentazione fotografica ed elaborati grafici.

Interventi di nuova edificazione (Ne):

Questi interventi sono previsti nelle zone omogenee individuate dal PUC. La densità e gli indici di edificazione sono prescritti nelle presenti Norme.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali dal PPR, all'atto della richiesta della concessione ad edificare, il richiedente sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e segnatamente, delle finiture esterne degli immobili. In caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso

immobile e per un periodo di venti anni rinnovi o nuove concessioni edilizie, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni , in danno al concessionario.

ART.10 – PERMESSO DI COSTRUIRE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Sia nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, sia nelle rimanenti zone, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo le eccezioni disposte dalla L.R. 23/1985 e ss.mm.ii, è subordinata al rilascio del permesso di costruire, previa acquisizione dei pareri e/o autorizzazioni necessari ai sensi della normativa vigente e della corresponsione degli oneri relativi previsti dalle vigenti norme.

Il permesso di costruire è rilasciato per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici.

In conformità all'art. 10bis della L.R. n.23/1985 come modificata dalla L.R. n. 8/2015, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.

Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali prescritti dal PPR (art. 61 comma 2), all'atto della presentazione della SCIA o del permesso di costruire il Richiedente sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili.

In caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso immobile, per un periodo di venti anni, nuovi permessi di costruire e/o autorizzazioni, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al Richiedente.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ricadenti su tutto il territorio comunale deve essere predisposta una dettagliata documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte con simulazioni fotografiche.

I progetti presentati per la richiesta del permesso di costruire o per la SCIA, dovranno garantire specifica documentazione che contenga indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno.

ART.11 – ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/1985 come sostituito dall'art 9 della L.R. n. 8 del 23 aprile 2015, comma 1, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

Nel rispetto dei presupposti di cui al precedente capoverso, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;
- b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;

f) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;

g) muri di cinta e cancellate.

L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

Limitatamente agli interventi di cui al secondo capoverso, lettera a) opere oggettivamente precarie, entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

ART.12 – CALCOLO DEI VOLUMI

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia approvata dal Comune, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete. L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

Nel caso di corpi sfalsati sia altimetricamente sia planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle.

Per i tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Non si tiene inoltre conto dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto, adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, autorimesse e simili e comunque non adibiti ad abitazione. Qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di

campagna. Il punto, quota media del piano di campagna in corrispondenza del prospetto a monte, definisce un piano orizzontale ideale, al di sopra del quale il volume va computato.

Può capitare che la copertura del vano seminterrato non coincida con il suddetto piano ideale, ma che questo suddivida in due parti i locali seminterrati. In tal caso i volumi da non computare, sempre che si verifichino le altre condizioni, sono quelli relativi ai vani o meglio alla porzione di vani che si trovano al di sotto del citato piano ideale. Nel caso di tetto con pendenza maggiore 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri 12 di lato.

CAPITOLO II – ASSETTO AMBIENTALE

ART.13 – GENERALITA'

L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico e abiotico con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali alle emergenze geologiche, al paesaggio forestale e agrario considerati in una visione eco sistemica correlata agli elementi della antropizzazione.

Le tavv.1-14 danno conto delle analisi condotte per l'adeguamento delle conoscenze della banca dati regionali SITR per la definizione dello strumento urbanistico comunale.

Le carte a carattere geologico individuano gli elementi geologici, geomorfologici, litologici e idrogeologici del territorio e i perimetri delle zone di rispetto prescritti dalla normativa vigente in relazione all'assetto idrogeologico e alla presenza dei corsi d'acqua.

Le carte agronomiche individuano la copertura vegetale, l'uso del suolo, le unità di terre, la capacità dei suoli, la suscettività all'uso e i livelli di naturalità.

La sintesi delle conoscenze geologiche, geomorfologiche e agronomiche e il confronto degli esiti delle analisi conoscitive con la disciplina di tutela paesaggistica e ambientale vigente, consentono la costruzione della carta delle aree di tutela ambientale e paesaggistica che individua specifiche porzioni del territorio da assoggettare a una disciplina d'uso che preservi i caratteri di naturalità o specifiche qualità.

Dall'analisi dell'assetto ambientale discendono le seguenti prescrizioni.

ART.13.1 – AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

ART.13.1.1 – DEFINIZIONI

Il Piano di Assetto Idrogeologico (Legge n.183 del 18/05/1989 Art 17 comma 6; Delibera Giunta Regionale Sardegna n.54/33 del 30/12/2004; Decreto dell'Assessore ai Lavori Pubblici Regione Sardegna n.3 del 21/02/2005) definisce le Aree di Pericolosità Idraulica e Geomorfologica.

Sulla base delle indicazioni del PAI sono state acquisite le aree di pericolosità da frane (tav 5a). Seguendo le direttive imposte dall'articolo 26 delle Norme di attuazione del PAI sono state perimetrate le fasce di tutela dei corsi d'acqua (tav. 5b). Le dimensioni delle fasce di tutela sono state attribuite secondo quanto disposto dall'articolo 8 comma 8 delle norme di attuazione del PAI: 10 m dalle sponde per i tratti fluviali con argini artificiali in prossimità del centro urbano, 25 m dalle sponde per i tratti con argini naturali in prossimità dei centri abitati, 25m dalle sponde per i tratti con argini artificiali all'esterno del centro abitato e 50 m dalle sponde all'esterno del centro abitato.

Sono, inoltre, state perimetrate le fasce di rispetto anche per il reticolo idrografico maggiore non gravante su centri edificati in modo da evitare un innalzamento del rischio idrogeologico in quelle aree.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla pericolosità idraulica e da frana, si sono assunti gli esiti dello studio di compatibilità idraulica e geologico-tecnica disposto dall'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle NA del PAI, i cui esiti sono parte integrante del presente piano.

ART.13.1.2 – PRESCRIZIONI

Qualsiasi opera, sia essa pubblica o privata, che ricada all'interno di un'area perimetrale nelle tavv. 5° e 5b dovrà essere eseguita nei termini previsti dalle Norme di Attuazione (NA) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Interventi sulla rete idrografica e sui versanti, Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, D.L. 180/98 e successive modifiche ed integrazioni, aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.148 del 26.10.2012.

In particolare l'Amministrazione comunale garantirà un'efficace attività di prevenzione del rischio idrogeologico sul proprio territorio secondo gli indirizzi e le prescrizioni del TITOLO II delle Norme di Attuazione del PAI con particolare riferimento alle prescrizioni degli art. 8 e 9 per quanto concerne la formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e le attività di vigilanza e controllo previste in capo alla medesima amministrazione.

Gli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica individuate dal presente piano e dalla pianificazione attuativa e di settore sotto ordinata dovranno attenersi alle prescrizioni generali e specifiche previste dal TITOLO III delle NA del PAI che contiene la Disciplina degli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica e prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici si richiamano le prescrizioni dell'art. 8 commi 9 e 10 delle NA del PAI.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei commi 8 e 9 dell'art. 8 delle NA del PAI integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

ART.13.2 – BENI PAESAGGISTICI TIPIZZATI DI CUI AGLI ARTT. 17 E 31 DEL PPR

ART.13.2.1 – DEFINIZIONI

Rientrano in questa categoria i beni individuati per i quali la Tav 14 individuano specifiche aree o fasce di tutela e nello specifico:

- fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna;
- territori coperti da foreste e boschi –
- usi civici

Rientrano tra i beni paesaggistici di cui all'art. 17 delle NTA del PPR i beni puntuali ivi determinati che non individuano fasce o aree di rispetto, ma che sono soggetti a tutela individua. Tali beni sono stati censiti ed individuati nella tavola riepilogativa di sintesi dell'adeguamento delle conoscenze secondo i tematismi del PPR, TAV 23.

ART.13.2.2 – PRESCRIZIONI

Le aree sopra definite sono oggetto di conservazione e tutela finalizzate al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservare l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche. Qualsiasi trasformazione, fatto salvo l'art.149 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e successive modificazioni e integrazioni, è soggetta d autorizzazione paesaggistica.

ART.13.3 – AREE NATURALI E SUBNATURALI DI CUI ALL'ART. 22 DEL PPR

ART.13.3.1 – DEFINIZIONI

Le aree naturali e subnaturali, identificate nella tav. 12, dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione della flora nativa.

ART.13.3.2 – PRESCRIZIONI

Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecostistemica o la fruibilità paesaggistica.

ART.13.4 – AREE SEMINATURALI DI CUI ALL'ART. 25 DEL PPR

ART.13.4.1 – DEFINIZIONI

Le aree seminaturali, identificate nelle tav. 12, sono caratterizzate da utilizzazioni agro-silvopastorale estensiva con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire o mantenere il loro funzionamento. E comprendono ad esempio boschi naturali, ginepreti, pascoli arborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi, torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, etc.

ART.13.4.2 – PRESCRIZIONI

In via generale nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo che pregiudichino la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati e dello status di conservazione delle risorse naturali e delle condizioni in atto per la mitigazione di fattori di rischio e di degrado.

Fatto salvo quanto prescritto al Capitolo III – Assetto Storico Culturale, gli interventi nelle aree seminaturali sono disciplinati al Capitolo IV – Assetto Insediativo.

ART.13.5 – AREE AD UTILIZZAZIONE AGROFORESTALE DI CUI ALL'ART. 28 DEL PPR

ART.13.5.1 – DEFINIZIONI

Le aree ad utilizzazione agroforestale, identificate nelle tav. 12 sono caratterizzate da utilizzazioni agro-silvopastorale intensive con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per mantenere le produzioni quantitative desiderate. Comprendono ad esempio oliveti, vigneti, mandorleti e frutteti in genere, coltivazioni miste, coltivazioni orticole, colture erbacee, prati sfalciabili irrigui, etc.

ART.13.5.2 – PRESCRIZIONI

In via generale nelle aree agroforestali sono vietate le trasformazioni per destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economia e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso o paesaggi agrari di particolare pregio, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agroforestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio.

Fatto salvo quanto prescritto al Capitolo III – Assetto Storico Culturale, gli interventi nelle aree seminaturali sono disciplinati al Capitolo IV – Assetto Insediativo.

CAPITOLO III – ASSETTO STORICO CULTURALE

ART.14 – GENERALITA'

In coerenza con i dettati del PPR sono assunti come patrimonio culturale e pertanto normati secondo limiti e criteri di indirizzo alle trasformazioni atti a garantirne la tutela e la valorizzazione: gli elementi territoriali, areali, lineari o puntuali, edificati e non, che per le loro distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche, hanno contribuito a determinare l'identità del territorio comunale quali:

- Centro di antica e prima formazione;
- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico preordinato;
- Aree di interesse archeologico;
- Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale;
- Reti e elementi connettivi.

ART.14.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.47-59 delle NTA del PPR)

L'assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili e dai manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.

ART.14.2 – DEFINIZIONI

Scheda norma: contiene la descrizione bibliografica specialistica del bene, l'individuazione del perimetro fisico e dei fondali scenici, nonché gli elementi di criticità e di valore anche relazionale, l'individuazione delle aree di rispetto integrale e condizionato e relativa norma gestionale.

Piano di riqualificazione e recupero: è lo strumento urbanistico attuativo di tipo particolareggiato che disciplina il centro di antica e prima formazione.

ART.14.3 – CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E ZONE IMMEDIATAMENTE CONTIGUE- ZONA OMOGENEA "A2 " e ZONA OMOGENEA "B1*"

ART.14.3.1 – DEFINIZIONI

Rappresenta le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il PPR individua, in ambito urbano, i centri di antica e prima formazione che costituiscono i primi nuclei degli insediamenti. Il PUC, nella tavola 16, assume quale delimitazione del centro di antica e

prima formazione la perimetrazione ridefinita nell'ambito dell'atto ricognitivo di verifica del perimetro del Centro di antica e prima formazione approvato dalla RAS con Determinazione n.1437/DG del 10/12/2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia dell'assessorato Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, effettuata ai sensi dell'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR.

IL PUC ricomprende questo ambito urbano nella zona A2 tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR (coerentemente con le disposizioni delle linee guida per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR), e nella zona urbanistica B*.

Si tratta del nucleo urbano che per la peculiare complessità urbanistica si propone come centro storico anche se recentemente modificato nella propria consistenza architettonica. Assolve alla preminente funzione insediativa ma per la particolare connotazione architettonica ed urbanistica, assolve anche ad una funzione di testimonianza storica.

Nell'ambito del centro di antica formazione sono presenti edifici che mostrano sostanziali caratteri di integrità formale, costruttiva e materica ed edifici profondamente manomessi o esito di integrali sostituzioni edilizie, che rappresentano la maggior parte dei casi. La tavola 17 mostra gli esiti delle analisi condotte con riferimento allo stato di conservazione del patrimonio edilizio interno al centro di antica formazione.

In linea di massima gli edifici presenti possono essere distinti in *conservati*, *parzialmente conservati*, *manomessi* o *di sostituzione*. nel primo caso conservano caratteri di integrità di elementi costruttivi e dei materiali, pur presentando a diverso grado fenomeni di degrado materico e talvolta strutturale. Nel secondo caso, pur caratterizzati da sostanziale integrità, presentano alterazioni negli elementi costruttivi, accostamento di elementi o materiali non coerenti, introduzione di finiture improprie. Infine nel terzo caso rappresentano l'esito di operazioni radicali o parziali di demolizione e sostituzione, anche attraverso l'occupazione di sedimi contigui di più edifici, di giustapposizione di corpi secondo logiche non coerenti con i caratteri insediativi storici.

Il centro di antica e prima formazione è rappresentato nella tavola dello zoning come A2, e come zona B*, come da indirizzi delle linee guida per l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR.

SOTTOZONA A2 - tessuti alterati o non riconoscibili a livello edilizio o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR.

Urbanisticamente è normata dal Piano Particolareggiato del centro storico approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.38 del 19/06/1990, al momento in fase di aggiornamento e adeguamento al PPR.

Tale Piano particolareggiato è stato sottoposto alla verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico, Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07, il cui esito è stato assunto dalla DETERMINAZIONE N.1902/DG del 07/08/2008 Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia, ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA.

SOTTOZONE B1* - tessuti alterati o non riconoscibili a livello edilizio o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR, finora ricompresi nella zona B di completamento e pertanto soggetti a significative operazioni di sostituzione o alterazione dell'edificato originario

L'area è attualmente priva di piano attuativo. Il piano particolareggiato del centro storico in fase di adeguamento al PPR dovrà ricomprendere l'intera area urbana.

ART.14.3.2 – PRESCRIZIONI

Sottozona "A2*"

Urbanisticamente è normata dal Piano Particolareggiato del centro storico approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.38 del 19/06/1990, al momento in fase di aggiornamento e adeguamento al PPR.

Tale Piano particolareggiato è stato sottoposto alla verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico, Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07, il cui esito è stato assunto dalla DETERMINAZIONE N.1902/DG del 07/08/2008 Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia, ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA.

Gli interventi consentiti sono definiti dal piano particolareggiato adeguato al PPR il quale assumerà i seguenti parametri

Indice fondiario massimo:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq
Altezza massima	7,50 ml
Piani fuori terra	2
Altezza minima vani residenziali	2,70 ml
Altezza minima vani non residenziali	2,40 ml

Interventi consentiti fino all'aggiornamento del piano particolareggiato:

- interventi previsti dal piano particolareggiato vigente, previa verifica di conformità con le prescrizioni dettate dall'art. 52 delle N.T.A. del PPR come recepite dalla determinazione DETERMINAZIONE N.1902/DG del 07/08/2008 Direzione generale della pianificazione

urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia, ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA., da considerarsi allegata alle presenti N.T.A., con particolare riferimento ai contenuti degli allegati alla determinazione;

- le proposte progettuali dovranno essere supportate da uno studio del progettista volto a far conseguire all'edificio una coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano in cui è inserito, eventualmente anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo; tale studio dovrà essere indirizzato a riassegnare all'unità edilizia caratteri di coerenza e continuità rispetto allo specifico contesto urbano di appartenenza ed ai suoi formali e costruttivi storici e tradizionali.
- in caso di lotti non edificati a seguito di demolizione di edifici preesistenti o in cui sono presenti ruderi per cui risulta impossibile il recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico sulla base di uno studio scientifico che attesti la consistenza e le caratteristiche originarie dell'edificio. Sono eventualmente consentiti anche incrementi di volume rispetto alla situazione originaria, se necessari a garantirne la funzionalità minima e un coerente inserimento rispetto al contesto interessato.

Sottozona "B1*"

La zona B1* è caratterizzata da un più significativo degrado e dalla perdita dei caratteri identitari originari, pur permanendo significativi esempi di edificato tradizionale e una sostanziale corrispondenza del dato insediativo con la struttura originaria del centro storico urbano.

Gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati alla predisposizione di un piano particolareggiato ricomprendente la zona A2 e le zone B1*, redatto secondo i dettami dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR anche nelle aree esterne al centro di antica formazione, il quale dovrà avere come obiettivi primari:

- riqualificazione e recupero dei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico. Tali interventi oltre ai corpi di fabbrica storico-tradizionali devono riguardare anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da conservare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze;
- nei casi in cui l'assetto urbano, l'impianto fondiario, i tessuti degli isolati, nonché i caratteri tipologici e costruttivi risultano profondamente alterati e non riconoscibili, prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;

- mantenere i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

Gli interventi consentiti sono definiti dal piano particolareggiato adeguato al PPR il quale assumerà i seguenti parametri

Indice fondiario massimo:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq
Altezza massima	7,50 ml
Piani fuori terra	2
Altezza minima vani residenziali	2,70 ml
Altezza minima vani non residenziali	2,40 ml

Interventi consentiti fino all'approvazione del piano particolareggiato.

Fatte salve le indicazioni e norme di seguito esplicitate, sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, artigianale, se coerente con il contesto storico tradizionale, di servizio, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva e di ristoro, direzionale, servizi di interesse pubblico, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose nel rispetto della conservazione dell'identità delle comunità locali.

Gli interventi devono essere finalizzati alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se d'interesse storico, o alla modificazione nel senso di un più corretto inserimento nel contesto urbano storico nel caso degli edifici manomessi. Nello specifico, con riferimento alla Tav 17 del PUC:

Edifici conservati: gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione e al recupero, mediante:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare anche le recinzioni, gli elementi connessi agli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, che devono essere conservati e salvaguardati nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze.

Edifici manomessi: Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con eliminazione degli elementi non coerenti.

Edifici di sostituzione: fino all'approvazione del piano particolareggiato adeguato al PPR, oltre agli interventi consentiti nei casi precedenti, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione e riqualificazione. Le proposte progettuali dovranno essere supportate da uno studio del progettista volto a far conseguire all'edificio una coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano in cui è inserito, eventualmente anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo; tale studio dovrà essere indirizzato a riassegnare all'unità edilizia caratteri di coerenza e continuità rispetto allo specifico contesto urbano di appartenenza ed ai suoi formali e costruttivi storici e tradizionali.

Lotti ineditati : in caso di lotti liberi a seguito di demolizione di edifici preesistenti o in cui sono presenti ruderi per cui risulta impossibile il recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico sulla base di uno studio scientifico che attesti la consistenza e le caratteristiche originarie dell'edificio. Sono eventualmente consentiti anche incrementi di volume rispetto alla situazione originaria, se necessari a garantirne la funzionalità minima e un coerente inserimento rispetto al contesto interessato.

Prescrizioni valide per tutti gli edifici:

- A meno di interventi di adeguamenti tecnici e/o igienico-sanitari strettamente necessari per la funzionalità dell'edificio, non sono ammessi, fino alla approvazione del PP adeguato al PPR, interventi che varino la consistenza volumetrica delle singole unità edilizie.
- Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

ART.14.4– AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO PREORDINATO ED AREE CARATTERIZZATE DA EDIFICI E MANUFATTI DI VALENZA STORICO CULTURALE

ART.14.4.1 – DEFINIZIONI

Sono le aree già sottoposte alla disciplina degli aspetti paesistici, ai sensi del .Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.Parte Terza e definite dagli articoli 136 e 142 e individuate dal PPR ai sensi dell'art 143 del medesimo decreto.. tali aree sono delimitate nella Tav 14, fatta salva la definizione di nuovi perimetri da parte degli organi competenti

Nelle aree già sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs 42/2004 Parte Terza valgono le procedure autorizzative di cui all'art.146 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

ART.14.4.2 – PRESCRIZIONI

Non è richiesta l'autorizzazione citata per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici in coerenza con le disposizioni dell'art 149 del D.Lgs 42/2004. La verifica della

sussistenza di tale fattispecie per ciascuna istanza compete all'organo preposto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

ART. 14.5 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

ART.14.5.1 – DEFINIZIONI

Il piano procede alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di rispetto integrale e condizionato dei beni di interesse archeologico così come definiti nelle schede norma ed all'elaborato grafico ricognitivo di cui alla tav.15.

Tali aree sono soggette alle disposizioni di tutela di cui al D. Lgs 42/2004 Parte Terza valgono le procedure autorizzative di cui all'art.146 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

ART.14.5.2 – PRESCRIZIONI

Fatto salvo quanto previsto nella scheda norma, è consentita la realizzazione degli interventi previsti agli artt. 20 delle presenti norme per le zone omogenee "E" e agli artt.23 delle presenti norme per le zone omogenee "H", di cui alle tavv.30 e 31.

ART. 14.6 – RETI ED ELEMENTI CONNETTIVI

ART. 14.6.1 – DEFINIZIONI

Sono i percorsi riconosciuti nella cartografia storica e attuale e individuati quali storicamente e tradizionalmente innervanti il territorio agricolo di Musei.

I percorsi fondativi storici sono stati matrice, alle varie epoche, degli insediamenti sia in ambito urbano che extraurbano. Essi presentano una struttura gerarchizzata e una diffusa copertura del territorio, che vede gli elementi cardine dell'ordinamento territoriale urbano nell'asse viario principale che corre parallelo all'asta fluviale e si dirama articolandosi fino a riconnettersi con la viabilità rurale. L'ordinamento territoriale extraurbano si fonda su una capillare rete viaria organizzata su percorsi matrice che segnano direttrici di penetrazione verso i sistemi agroforestali infrastrutturati e su un fitto sistema di diramazione che garantisce il controllo puntuale del territorio in funzione dell'uso agricolo tradizionale.

Alcuni conservano solo in parte le funzioni originarie, altri hanno, invece, acquisito nuove connotazioni nel quadro della mobilità complessiva.

ART. 14.6.2 – PRESCRIZIONI

E' prescritta di norma la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero degli elementi di cultura materiale ivi presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra a secco ecc.).

È prescritta la conservazione delle alberature e delle essenze autoctone presenti ai lati dei tracciati; in presenza di essenze infestanti (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima ecc.) è ammessa la loro sostituzione con essenze tipiche della flora locale.

È prescritta la manutenzione e il ripristino di quelle parti realizzate con materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Per le opere di riqualificazione e recupero l'intervento dovrà ispirarsi a coerenza di soluzioni formale e materiali rispetto ai caratteri storici esistenti. Nei casi di adeguamento del fondo stradale dei sentieri dovrà al più prevedersi l'uso della terra stabilizzata così come previsto nel caso della realizzazione dei fondi stradali della nuova viabilità rurale.

ART.14.7 – SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE

ART.14.7.1 – DEFINIZIONI

Le sistemazioni agrarie storiche sono costituite da elementi o sistemi infrastrutturali agrari storici spontanei e pianificati che investono il territorio comunale. Gli elementi fisici di tale infrastrutturazione storica, quali muri in pietra autoctona a secco, recinzioni, contenimenti e sistemi di approvvigionamento idrico e distribuzione, costituiscono testimonianze percepibili della stratificazione dell'utilizzo tradizionale della terra.

Oltre alle evidenti funzioni paesaggistica, agricolo-produttiva e di organizzazione e gestione del territorio esse svolgono la funzione di testimonianza degli assetti che hanno storicamente caratterizzato l'agricoltura locale.

ART.14.7.2 – PRESCRIZIONI

- non sono ammessi interventi contrastanti con le finalità della tutela delle testimonianze storiche e paesaggistiche;
- è disposta la conservazione integrale dei sistemi di regimentazione delle acque e dei sistemi tradizionali di infrastrutturazione idrica, dei sistemi di contenimento e di delimitazione dei fondi facenti capo all'assetto storico agricolo tradizionale del territorio.

Fatto salvo quanto sopra, è consentita la realizzazione degli interventi previsti agli artt. 21 delle presenti norme per le zone omogenee "E" e agli artt.24 delle presenti norme per le zone omogenee "H".

CAPITOLO IV – ASSETTO INSEDIATIVO

ART.15 – GENERALITA'

In coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PPR, si intende per assetto insediativo l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività. Rientrano nell'assetto territoriale insediativo le seguenti categorie di aree e immobili rilevate nell'ambito del presente PUC:

- edificato urbano;
- edificato in zona agricola;
- insediamenti turistici;
- insediamenti produttivi;
- sistema delle infrastrutture.

Il PUC, in adeguamento agli indirizzi del PPR, orienta la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa; localizza i nuovi interventi residenziali, produttivi e servizi generali in connessione e integrazione strutturale formale con l'assetto insediativo esistente; conforma ogni nuova costruzione o trasformazione al principio di armonizzazione con il contesto; prevede la definizione di norme per la progettazione di opere infrastrutturali che rispettano il loro corretto inserimento nel paesaggio.

ART.16 – EDIFICATO URBANO

ART.16.1 – DEFINIZIONI

Come rappresentato nella tav.22, l'edificato urbano è costituito da:

- centro di antica e prima formazione;

- espansione sino agli anni '50;
- espansioni recenti;
- espansioni in programma.

Il centro di antica e prima formazione e le zone immediatamente contigue nelle quali permangono significativi caratteri storici, costituisce la zona omogenea "A2" e la zona omogenea "B1*", così come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, individuata nella tavv.22 e 24 del presente PUC e disciplinata all'art 14 e segg.

Le espansioni rispetto al centro matrice costituiscono le sottozone omogenee "B1" e "B2" dei tessuti urbani consolidati e di completamento residenziale, così come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, individuate nella tav.24 del presente PUC e disciplinate agli articoli seguenti

Le espansioni in programma costituiscono le zone omogenee "C", come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, individuate nelle tavv.24 e 25 del presente PUC e disciplinate agli artt.19 e segg. delle presenti norme.

ART.17 – ZONA "B" – completamento

La zona B è integralmente rappresentata da sottozone :

B1* - tessuti alterati o non riconoscibili a livello edilizio o infrastrutturale, riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR, normata al precedente ART 14 delle presenti Norme.

B1 Espansioni compiute fino agli anni Cinquanta dall'impianto urbanistico e dai caratteri architettonici degli edifici in parte **alterati**

B2 aree urbane da completare e/o riqualificare.

ART.17.1.SOTTOZONE "B1" – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI Espansioni compiute fino agli anni Cinquanta. NORME GENERALI

ART.17.1.1 – DEFINIZIONI

Costituiscono gli esiti dei processi di ampliamento del nucleo urbano storico che hanno conservato i caratteri della città compatta. Si rileva la significativa presenza di episodi edilizi che conservano ad un buon livello caratteri di coerenza con l'edificato del centro urbano antico.

ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.67,691 delle NTA del PPR)

La vigente pianificazione paesaggistica prevede per questi ambiti il mantenimento delle caratteristiche insediative coerenti con il nucleo urbano compatto, gli interventi devono prevedere la

riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città.

ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI

In tale zona deve considerarsi prioritaria la pianificazione particolareggiata comunale degli spazi pubblici, dei servizi e del verde e del decoro urbano che mantenga un rapporto di congruenza tra edificazione e spazio pubblico

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Nelle sottozone "B1" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Strumenti di attuazione

Concessione diretta

Categorie operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

Indice fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona "B1" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 2,50 mc/mq.

Superficie coperta

Non deve essere superiore al 50% della superficie del lotto.

Altezza massima degli edifici:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

Distanza minima dai confini:

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde o a cortile secondo la tipologia storica tradizionale dell'edificato compatto.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Tipologie edilizie, caratteri formali

Gli edifici delle sottozone "B1" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente della città compatta al quale si riferiscono e col quale devono armonizzarsi, anche secondo i seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.
- La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.

- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali rivestimenti ceramici, colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato,
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico.
- Non sono consentiti rivestimenti esterni non coerenti con quelli tipici del contesto urbano storico.

Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.

Ulteriori prescrizioni

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine anteriore o posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,40.

Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

ART.17.2.SOTTOZONA "B2" – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale). NORME GENERALI

ART.17.2.1 – DEFINIZIONI

Sono definite sottozona "B2" le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona "B2" è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.22

ART.17.2.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)

Nella sottozona "B2" sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare.

Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani.

ART.17.2.3 – PRESCRIZIONI

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici delle sottozona "B2" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.
- La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Strumenti di attuazione

Concessione diretta.

Categorie operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

Indice fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

Superficie coperta

Non deve essere superiore al 50% della superficie del lotto.

Altezza massima degli edifici:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

Distanza minima dai confini:

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.

- Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.

Ulteriori prescrizioni

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,40.

Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

ART.18 – ZONE “S” – STANDARDS, SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

ART.18.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone “S” le parti di territorio, a servizio delle Zone omogenee “A”, “B” e “C”, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

SOTTOZONE

Nel territorio del comune di Musei, all'interno delle zone "S", si individuano le seguenti sottozone, come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, perimetrata nella tav.22 del presente PUC:

S1: aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

S2: aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;

S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.

S4: aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della Legge 765/67.

ART.18.2 – PRESCRIZIONI

ART.18.2.1 – NUOVA EDIFICAZIONE

Nelle sottozone "S1", "S2", "S3" e "S4" potranno essere realizzati da parte di Enti pubblici e/o da privati nuovi interventi edilizi e/o completamenti compatibilmente con le destinazioni d'uso delle singole sottozone. Fatto salvo quanto prescritto dal piano particolareggiato del centro di antica formazione per zone "S" ivi ricomprese, tutti gli interventi dovranno essere coerenti ai caratteri architettonici del contesto e ispirarsi agli elementi del sistema insediativo tradizionale per forme e materiali.

Indice di fabbricabilità fondiaria

Nelle costruzioni realizzabili all'interno delle Zone S, è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo equiparato a quello delle zone omogenee "A" e/o "B" e/o "C" limitrofe.

Superficie coperta

Non deve essere superiore al 40% della superficie del lotto.

Superficie minima del lotto

Non deve essere inferiore a 1000 mq.

Distanza dagli edifici

La distanza minima tra pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 5,00 ml.

Distanza dal ciglio stradale

La distanza minima dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore a 5,00 ml.

Distanza dai confini

La distanza minima dai confini dovrà essere di 5,00 ml.

Altezza massima degli edifici

L'altezza massima è 9,00 ml rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno. L'altezza sarà misurata dall punto di intersezione tra parete esterna e ultimo solaio al piano di campagna.

Parcheggi

Negli insediamenti devono essere riservati spazi per parcheggi nella misura di 1,00 m per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/89.

Arredo urbano

Fatto salvo quanto prescritto dal piano di recupero e riqualificazione del centro urbano per zone "S" ivi ricomprese, tutti gli elementi dell'arredo urbano dovranno ispirarsi a criteri di semplicità, linearità e dovranno armonizzarsi con il contesto.

ART.18.2.2 – EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE "S"

In funzione del rilievo e del ruolo degli edifici pubblici nella costruzione della trama urbana e nella definizione delle relazioni urbane, fatto salvo quanto prescritto dal piano particolareggiato del centro storico urbano per zone "S" ivi ricomprese, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere regolati attraverso un programma complessivo di riqualificazione funzionale e architettonica esteso all'insieme del sistema dei servizi.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART.19 - ZONA "C" – ESPANSIONE

ART.19.1 - SOTTOZONE "C1" – Espansioni pianificate con P. DI L . approvati o in corso di attuazione

ART.19.1.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.73, 74,75 delle NTA del PPR)

Nella sottozona "C1" - *espansioni da completare e/o riqualificare* sono comprese le aree di espansione urbana già programmate ricomprese in piani di lottizzazione o piani attuativi già attuati o in corso di attuazione.

ART.19.1.2– DEFINIZIONI

Le aree ricomprese all'interno delle sottozone "C1" coincidono con i perimetri dei piano di lottizzazione convenzionati e sono individuati dalla tav.22 del presente PUC.

La zona C è ripartita in diverse sottozone del tipo C1, parte delle quali assoggettate a piano attuativo approvato alla data di adozione del presente PUC. Nei casi in cui lo strumento attuativo risulta decaduto, la zona dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione sulla base dei parametri del piano originario o completata sulla base degli stessi se il piano risulta attuato quasi del tutto.

Per la disciplina dei comparti con piano attuativo vigente si rimanda alla specifica normativa di ciascun piano.

Eventuali varianti ai suddetti piani attuativi, da approvarsi ai sensi dell'art. 21 e 20 bis della L.R. 45/1989 come modificata dalla L.R. n. 8/2015, sono ammesse conformemente ai parametri originari degli stessi.

ART.19.1.3– – PRESCRIZIONI

L'edificazione delle sottozone "C1" è regolata dalle norme generali e particolari previste nelle NTA dei PdiL approvati per ogni singola sottozona omogenea e fatti salvi dal PUC.

I nuovi interventi, fatte salve le tipologie edilizie previste dai piani di lottizzazione vigenti, dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno;
- Le coperture a falde inclinate dovranno essere realizzate con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti con aggetto non superiore a cm 50.
- Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona.

Si riportano di seguito le sottozone C1:

ART.19.1.4– Sottozona C11 – P. di L. "SAMURA"

Piano attuato per circa il 100%.

- $it = 1,00 mc/mq$

ART.19.1.5– Sottozona C12 - PEEP "Zona 167 "

Piano attuato per circa il 100%.

- $it = 0,90 mc/mq$

ART.19.1.6– Sottozona C13 - PEEP “SU MULLONI ”

Piano attuato per circa il 58%.

- $it = 1,00 mc/mq$

ART.19.1.7– Sottozona C14 - P. di L. “IS FORADAS”

Piano attuato per circa il 41%.

- $it = 1,00 mc/mq$

ART.19.1.8– Sottozona C15 – PRU “SU CANALI”

Piano attuato per circa l' 71%.

- $it = 1,00 mc/mq$

ART.19.1.9– Sottozona C16 - P. di L. “MURTAS - MURTAS”

Piano attuato per circa il 36%.

- $it = 1,00 mc/mq$

ART.19.1.10– Sottozona C17 - P. di L. “FRATELLI FLORE”

Piano attuato per circa l' 9%.

- $it = 1,00 mc/mq$

ART.19.1.11– Sottozona C18 - P. di L. “SU CANALI (PARTE)”

Piano attuato per circa l'60%.

- $it = 1,00 mc/mq$

ART.19.2 - SOTTOZONE “C3” – Prescrizioni valide per tutte le sottozone C qualora vengano assoggettate a nuovo piano attuativo.

Qualora le zone C comprese le zone C3 individuate dal PUC dovessero essere assoggettate a nuova pianificazione attuativa al fine dell'espansione urbana, per intervenute esigenze di riqualificazione o per situazioni di inapplicabilità e di impossibilità di riproporre l'eventuale piano attuativo previgente la pianificazione attuativa dovrà sottostare alle prescrizioni e norme di cui ai seguenti articoli.

Nei casi in cui sia prevista la redazione di un nuovo piano attuativo, si dovrà tener conto delle situazioni in essere, tenendo conto ad esempio dei casi in cui si riconosca una viabilità non pianificata ma ormai consolidata, anche se eventualmente differente da quella prevista nei vecchi strumenti di pianificazione ma non realizzata.

In adeguamento agli indirizzi del PPR, art.75 delle NTA, gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione previsti nelle sottozone "C3" sono orientati a completare l'impianto urbano ed ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

ART.19.2.1 – SOTTOZONE "C3" – PRESCRIZIONI per nuovi piani attuativi

Destinazione d'uso:

Nelle sottozone "C3" sono consentite le seguenti attività: residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti.

Volumi/abitanti:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 300 mc ad abitante per zone omogenee "C3" dei quali:

- 210 mc per la residenza;
- 60 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali, negozi di prima necessità, studi professionali, bar, tavole calde e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti;
- 30 mc per servizi pubblici.

Strumento di attuazione – Intervento urbanistico preventivo:

Piani di Lottizzazione convenzionati, Piani Particolareggiati, Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Categorie operative:

Tutte le categorie operative previste nell'art.9 delle presenti Norme.

Indice di fabbricabilità territoriale:

Nelle sottozone "C3" è consentito l'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,00 mc/mq.

Comparto minimo d'intervento:

Esteso all'intero comparto, come individuato nella cartografia del PUC.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo esteso all'intero comparto, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre una soluzione di Piano attuativo comunque esteso all'intero comparto e attuabile per stralci funzionali, convenzionabili separatamente. I relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente, tra i diversi proprietari.

Dotazione minima di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in rapporto agli insediamenti residenziali

L'intervento urbanistico attuativo dovrà assicurare una dotazione minima per standards riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 6,00 mq per abitante. Tale quantità complessiva dovrà essere ripartita nel modo appresso indicato:

S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade: 5,00 mq per abitante.

S4: aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della Legge 765/67: 1,00 mq per abitante.

Tipologia

Le tipologie ammesse sono:

- Casa monofamiliare;
- Casa bifamiliare.

Numero dei piani fuori terra

I fabbricati possono svilupparsi su un numero massimo di piani fuori terra pari a due.

Superficie minima del lotto:

Il lotto minimo non dovrà essere inferiore a 400 mq.

Indice di copertura:

Non superiore al 1/4 della superficie del lotto.

Altezza degli edifici:

Non superiore a ml. 8,50 a monte.

Distacchi dagli edifici:

Non inferiore a ml. 10,00

Distanza dal ciglio stradale, larghezza delle strade

Nelle strade previste nei piani attuativi e nelle strade comunali e provinciali prospicienti il comparto, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 5,00.

Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di ml. 9,00 di cui ml. 3,00 per marciapiedi.

E sempre da evitare la realizzazione di strade con un solo ingresso o sbocco (vicolo cieco).

Distanza dai confini

Non inferiore a ml. 5,00.

Caratteri architettonici e materiali

Negli interventi di cui alle categorie operative previste all'art.9, dovranno di norma utilizzarsi materiali da costruzione tradizionali. Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona.

I nuovi interventi dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno;
- Le coperture a falde inclinate dovranno essere realizzate con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti con aggetto non superiore a cm 50.

Parcheggi privati:

Nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq. per ogni 10,00 mc di costruzione, così come previsto nella L. 122/1989.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le strade, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n. 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n.55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare a firma di Tecnico abilitato, adeguati studi per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

ART.20 – ZONE “D” – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART.20.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone industriali, artigianali e commerciali le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione agricoli e/o della pesca.

SOTTOZONE

Nel territorio del comune di Musei, all'interno delle zone “D”, si individuano le seguenti sottozone:

D2: Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali: sono tutte le aree di limitata estensione solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali. La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 91, 92, 93 delle NTA del PPR)

Nella sottozona “D2” sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come “insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali”.

ART.20.3 – PRESCRIZIONI

SOTTOZONE “D2” - insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali

Designano tutte le aree di limitata estensione, solitamente limitata al singolo Comune, e caratterizzate da attività per lo più artigianali. La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

Sono rappresentate da un comparto assoggettato a piano attuativo approvato alla data di adozione del presente PUC.

Per i riferimenti normativi si rimanda alla normativa del piano attuativo.

Eventuali varianti al suddetto piani attuativo, da approvarsi ai sensi dell'art. 21 art. 20bis della L.R. 45/1989 come modificata dalla L.R. 8/2015, sono ammesse conformemente ai parametri originari dello stesso.

La sottozona è' assoggettata ad un piano per gli insediamenti produttivi approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 07/05/2001, alla quale si rimanda per i parametri e i riferimenti normativi che disciplinano questo comparto. Detto piano risulta allo stato attuale attuato per circa il 28%.

ART.21 – ZONE “E” – USO AGRICOLO

ART.21.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone agricole le parti di territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

SOTTOZONE

Nel territorio di Musei, all'interno delle zone E, si individuano le seguenti sottozone (ai sensi del D.P.G.R. n°228/94):

E1: aree caratterizzate da una produzione agricola **tipica e specializzata**,

E2: aree di **primaria** importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Sono ulteriormente distinte in:

E3 – Aree che, caratterizzate da un **elevato frazionamento fondiario**, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

E5 - Aree **marginali per l'attività agricola** nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Risultano ulteriormente specificate in:

Il territorio comunale di Musei è principalmente classificato in aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva E2.

ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR E NORMATIVA SOPRAORDINATA (artt. 79,80,82,83,84 delle NTA del PPR)

Le zone E sono le parti di territorio comunale destinate prevalentemente ad usi agricoli, ovvero da recuperare a tali attività produttive. In queste zone insiste per lo più un edificato del tipo sparso o enucleato composto da unità abitative unifamiliari collegate o meno alla conduzione del fondo.

La normativa di attuazione è redatta in conformità alle indicazioni dei D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 , all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, alle direttive previste dal Piano Paesaggistico Regionale, all'art. 13 bis della L.R. 4/2009 (come modificata dalla L.R. 21/2011) e alla deliberazione di Giunta Regionale n. 20/29 del 15/05/2012.

ART.21.3 – PRESCRIZIONI

In queste zone il PUC disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, subordinando la realizzazione di nuovi edifici ai soli casi in cui sarà dimostrata la necessità ai fini della conduzione del fondo.

I principi di riferimento sono:

- preservare la destinazione agricola dei fondi;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria;
- riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi;
- recuperare e ristrutturare gli edifici storici e tradizionali;
- conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, ecc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio;
- orientare gli interventi di nuova costruzione secondo modelli di riferimento progettuale, attribuendo le caratteristiche costruttive formali e compositive.

ART.21.3.1 - EDIFICATO ESISTENTE

L'edificato esistente in zona agricola, sulla base dell'analisi dello stato attuale, risulta caratterizzato da diverse situazioni, sintetizzabili nei quattro casi di seguito riportati:

- 1) *edificato agricolo connesso a conduzione imprenditoriale del fondo;*
- 2) *edificato agricolo connesso a conduzione non imprenditoriale del fondo;*
- 3) *edificato in agro a carattere residenziale e turistico;*
- 4) *edificato in agro a carattere storico-tradizionale da recuperare, seppure in disuso.*

PRESCRIZIONI

Edificato agricolo connesso a conduzione imprenditoriale e non del fondo.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Se i fondi possiedono ancora potenzialità volumetrica residua, i nuovi interventi (per i quali si rimanda alla disciplina prevista per la nuova edificazione) dovranno risultare strettamente connessi all'attività svolta sul fondo, nonché supportati da valida giustificazione sulla necessità degli stessi. La realizzazione di nuove volumetrie non potrà prescindere dalla giustificazione dei volumi esistenti, ovvero dovranno essere dimostrati l'utilizzo e la funzione di questi in funzione dell'attività svolta, inoltre i nuovi volumi potranno essere assentiti solo se effettivamente dimostrato che quelli esistenti non risultano sufficienti ai fini dello svolgimento dell'attività.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere finalizzati alla riqualificazione del contesto agrario interessato.

Nel caso di conduzione imprenditoriale del fondo gli interventi dovranno inoltre essere improntati, oltre che alla riqualificazione del contesto agrario, anche alla valorizzazione di questo e dell'attività agricola stessa, secondo principi di:

- riqualificazione della campagna, intesa in tutte le sue componenti di paesaggio, funzionalità, ripopolamento;
- costituzione di filiere legate allo sviluppo turistico e/o produttivo compatibile con gli usi previsti in agro.

A questo scopo, l'Amministrazione comunale dovrà promuovere gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio agrario attraverso politiche di incentivazione mirate da un lato alla conservazione dell'integrità dello stesso, dall'altro al rilancio economico delle attività che questo consente. Dovranno pertanto essere incentivate iniziative che promuovano:

- il riaccorpamento dei suoli, spesso caratterizzati da frazionamenti ed eccessive parcellizzazioni;
- lo sviluppo della gestione aziendale delle attività consentite nelle zone agricole;
- l'insediamento in agro attraverso logiche tipiche del "maso", ovvero attraverso il favorirei forme societarie assistite atte a contrastare il frazionamento dei fondi a seguito di successione ereditaria, passaggi di proprietà, etc.;
- la salvaguardia della qualità paesaggistica attraverso norme ed azioni sull'infrastrutturazione rurale e sulla scelta del disegno dei campi, previo commissionamento di specifici studi da parte di tecnici del settore.

Edificato in agro a carattere residenziale e turistico.

In adeguamento a quanto prescritto all'art.83 comma 2 delle NTA del PPR, per le costruzioni esistenti nelle zone agricole che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti o comunque non più legate

a un'attività agricola o ad altra attività prevista in zona agricola, sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici e/o di superficie, intesa in tutte le sue accezioni.

Eventuali altri interventi potranno essere attuati solamente in caso di ripresa dell'attività agricola o di altra attività ammissibile nella zona di appartenenza, compatibilmente con i requisiti necessari e previa dimostrazione della giustificazione delle strutture esistenti in connessione a dette attività e della necessità di ulteriore edificazione rispetto a quella presente.

In adeguamento a quanto prescritto all'art.83 comma 5 delle NTA del PPP, per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo è consentita la modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla riutilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli artt. 8,9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998 n.27.

Per residenze connesse ad attività agricole in essere e per le attività esistenti legate a turismo rurale, agriturismo e punti di ristoro, oltre agli interventi menzionati al primo capoverso, per ulteriori eventuali nuovi interventi ammissibili in caso di possesso dei necessari requisiti, si rimanda alla normativa specifica illustrata nei paragrafi successivi relativi a nuova edificazione.

Ogni tipo di intervento dovrà comunque perseguire obiettivi di riqualificazione del paesaggio agrario secondo i dettami del PPR.

Edificato in agro storico tradizionale da recuperare, seppure in disuso (medaus e furriadroxius).

Gli edifici storico-tradizionali presenti nell'agro di Musei sono rappresentati dai cosiddetti medaus e furriadroxius.

Relativamente al loro stato di conservazione, in alcuni casi versano in buone condizioni o comunque risulta recuperabile la struttura originaria, in altri sono ormai ridotti a ruderi.

PRESCRIZIONI

- Nel caso di edifici integri o recuperabili, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e risanamento conservativo, ristrutturazione a carattere conservativo. Ogni intervento dovrà comunque perseguire il mantenimento delle caratteristiche originarie, al fine di garantire la conservazione di tutti gli elementi identitari tipici del bene.
- Ai fini del recupero e del mantenimento della funzionalità del bene, sono consentiti eventuali usi compatibili con le attività previste nelle zone agricole, anche se trattasi di attività non prettamente agricola.

- Nel caso di ruderi in cui è possibile il recupero, riguardo alle modalità operative, si rimanda alla specifica disciplina regionale. E' comunque possibile ripristinare la "presumibile" volumetria originaria, previo idoneo studio scientifico-tecnico che giustifichi e supporti la volumetria presunta.
- In caso di presenza di rudere le cui condizioni siano tali da giustificare la demolizione, ai fini della conservazione del bene, le presenti norma consentono, in caso venga comunque attuato un intervento di recupero, di poter ripristinare la volumetria originaria anche in presenza di lotto minimo di 1 ha, anziché di 3 ha come previsto ordinariamente. E' altresì concessa, sempre in caso di di lotto minimo di 1 ha, la possibilità di incrementare la volumetria originaria, se strettamente giustificata ai fini della funzionalità del bene. La possibilità di deroga di utilizzare un lotto minimo di 1 ha non si applica in caso di demolizione e ricostruzione anche di parti.

ART.21.3.2 - NUOVA EDIFICAZIONE

Interventi ammessi

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

- fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, con la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati ad uso residenziale;
- fabbricati per l'agriturismo e per il turismo rurale;
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, comprese strutture a supporto quali edifici per il ristoro e l'accoglienza nel numero massimo di 20 posti letto;
- fabbricati per punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola;
- attrezzature e impianti di carattere particolare che per le loro caratteristiche non possono essere ubicate in altre zone omogenee, quali cabine Enel, telefoniche, impianti radio, etc.

Sono vietate le opere di colmamento e di scavo che modificano la conformazione del suolo e il regime di deflusso delle acque meteoriche.

La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.

I nuovi interventi dovranno essere attuati nel rispetto del PPR e della normativa vigente e dovranno in ogni caso garantire:

- la preservazione della destinazione agricola del fondo;
- la riqualificazione e riutilizzazione del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole con l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali.

Indice di fabbricabilità fondiaria e lotto minimo di intervento

- **edifici per la residenza:** la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari. Le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi;
- **fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali:** l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq, ad esclusione delle zone E5; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ettari 0,50.
Nelle zone E5 l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq.
I volumi destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli verranno localizzati nella zona D2, salvo quelli in stretta connessione con la gestione aziendale;
- **fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva):** la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;
- **strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale:** la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;
- **strutture per agriturismo:** per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;
- **strutture di appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli:** sono ammissibili purchè

si tratti di edifici di ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici comunali finalizzata ad escludere, sia in base alle caratteristiche distributive interne che per caratteristiche complessive del manufatto, la destinazione residenziale o per altri usi diversi dal ricovero e dalla custodia delle attrezzature agricole. Anche tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche.

Ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte per l'edificazione, solamente per gli imprenditori agricoli è ammessa la possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati; negli altri casi il fondo deve essere contiguo.

I volumi realizzabili devono comunque essere sempre calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica.

Altezza massima

- Per i fabbricati connessi all'attività agricola o zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali è consentita un'altezza massima di ml. 3,50; Per motivate e dimostrate esigenze aziendali e funzionali (stalle, silos, ecc..), tale altezza massima può essere derogata fermo restando il limite del numero di piani fuori terra consentiti;
- Per i fabbricati destinati alla residenza è consentita un'altezza massima di ml. 6,00;

Numero dei piani:

- I fabbricati connessi all'attività agricola o zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali possono svilupparsi su un solo piano fuori terra;
- I fabbricati destinati alla residenza possono svilupparsi su un numero massimo di piani fuori terra pari a due;
- In nessun caso è consentito il ricorso a piani interrati;
- È consentita la realizzazione del piano seminterrato purché l'altezza massima interrata lungo il lato a monte sia inferiore o uguale ad 2/3 dell'altezza totale del piano seminterrato;
- Il piano seminterrato è conteggiato quale piano utile ai fini del calcolo del numero massimo dei piani consentiti.

Distanza minima dai confini:

- Non inferiore a ml. 10,00. Per allevamenti zootecnici intensivi non inferiore a ml. 50.

Distanza minima tra edifici appartenenti ad aziende contigue:

- Non dovrà essere inferiore a ml. 20,00

Distanza minima tra edifici all'interno dell'azienda:

- Non dovrà essere inferiore a ml. 5,00, ferma restando la logica aggregativa che caratterizza l'edificato tradizionale in agro che deve essere assunta a parametro della nuova edificazione; tale distanza dovrà essere rispettata anche tra gli edifici destinati alla residenza e quelli destinati alle attività agricole o zootecniche al fine di mantenere separate in fabbricati distinti le funzioni abitative e quelle produttive;
- È consentito localizzare in un unico fabbricato le funzioni residenziali con quelle produttive a condizione che per queste ultime sia utilizzato l'indice di fabbricabilità fondiaria ridotto a 0,03 mc/mq; in tal caso non è consentita, all'interno della medesima azienda, la realizzazione di altri fabbricati destinati all'attività produttiva.

Distanza dal ciglio stradale:

- Non inferiore a ml. 30,00 da strade, Statali e Provinciali;
- Non inferiore a ml. 10,00 da strade comunali, consortili e vicinali.

Serre fisse e impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata:

- Le distanze di cui sopra non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza;
- Per le serre fisse, non dotate di strutture murarie fuori terra, la distanza dai confini di proprietà e/o di zona deve essere non inferiore all'altezza alla gronda della serra stessa;
- Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie, nonché gli impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in cui insistono.

Tipologie edilizie

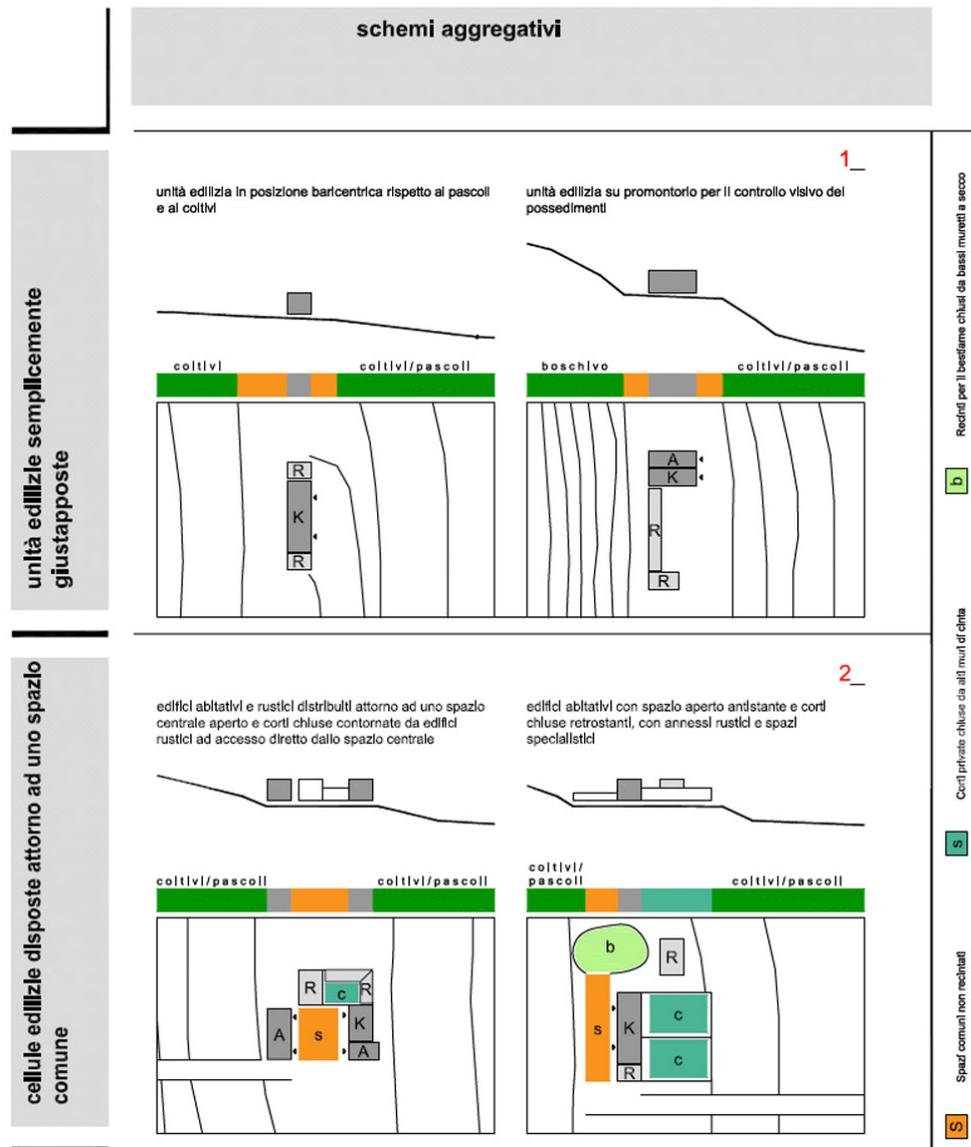
L'edificazione dei fabbricati destinati alla residenza deve essere adeguata al tipo edilizio tradizionale ispirata alla semplicità formale e costruttiva, rispettando gli elementi di seguito descritti:

- il fabbricato dovrà essere composto come giustapposizione di cellule elementari rettangolari il cui rapporto dimensionale tra i due lati deve essere contenuto nella seguente proporzione: $a \leq b \leq 3a$ con $a \leq$ ml. 5,00; la giustapposizione è consentita lungo lo stesso asse o perpendicolarmente ad esso o attorno a uno spazio comune, la "corte", secondo gli schemi tradizionali propri dei "medaus";
- l'elevazione del secondo livello del fabbricato deve essere contenuta all'interno dell'ingombro del piano terreno evitando così la realizzazione di corpi in aggetto;
- la copertura deve essere realizzata a due falde parallele;

- limitare le opere di scavo ai casi strettamente necessari, fermo restando il divieto di realizzare piani totalmente interrati;
- limitare le opere di rilevato ai casi necessari per la regolarizzazione del sedime del fabbricato e in questi casi ricorrere all'uso del sistema di contenimento dei fronti liberi con muri a secco realizzati con materiali e tecniche tradizionali;
- le aperture devono rispettare i seguenti rapporti dimensionali:
 - o per gli accessi:
 - porte esterne: larghezza inferiore a ml. 1,20 e altezza inferiore o uguale a ml.2,10;
 - accessi carrai: larghezza inferiore a ml. 2,50 e altezza inferiore a ml.2,40;
 - o per le aperture finestrate:
 - per le finestre: larghezza inferiore a ml.1,00 e altezza inferiore a ml.1,30;
 - per le portefinestre: larghezza inferiore a ml.1,00 e altezza inferiore a 2,30;
- la finitura superficiale dei fronti deve essere realizzata con intonaci a base di malta di calce aerea o malta debolmente idraulica (anche attraverso l'aggiunta di modiche quantità di leganti cementizi: malte bastarde); la colorazione deve essere ottenuta attraverso l'utilizzo di pigmenti naturali (ossidi, pigmenti vegetali, anche argille o terre locali) e dovrà garantire l'uniformità dei fronti evitando effetti decorativi non congrui con il modello tradizionale (spugnature, sfumature, stucco, effetti falso degrado, placcaggi in pietra);
- la copertura delle falde deve essere realizzata con tegole tipo coppo sardo in laterizio non trattato;

- non sono ammesse le recinzioni di qualunque tipo che limitino la continuità tra l'area circostante l'edificio e il fondo agricolo;

MEDAUS E BODDEUS MINORI - Relazione fra le cellule e gli spazi aperti



- limitare le opere di scavo ai casi strettamente necessari, fermo restando il divieto di realizzare piani totalmente interrati;
- limitare le opere di rilevato ai casi necessari per la regolarizzazione del sedime del fabbricato e in questi casi ricorrere all'uso del sistema di contenimento dei fronti liberi con muri a secco realizzati con materiali e tecniche tradizionali;

Le recinzioni perimetrali del fondo dovranno adeguarsi al tipo tradizionale ispirandosi a semplicità formale e costruttiva favorendo il ricorso all'impiego della muratura a secco in conci di pietra locale. È consentita la realizzazione di recinzioni in muratura non a secco purché rifinita superficialmente con intonaci di malte del tipo già descritto per gli edifici della residenza. È sempre consentita la realizzazione di recinzioni metalliche di tipo provvisoriale per l'esercizio delle attività connesse allo sfruttamento del fondo.

Devono essere conservati gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco.

ART.21.3.3 – AUTORIZZAZIONI

Il rilascio di titoli edilizi per nuovi fabbricati, in particolar modo per quelli residenziali, è subordinato all'accertamento di tutti i requisiti previsti dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 20/29 del 15/05/2012, nonché alle puntuali verifiche che la stessa deliberazione impone agli uffici tecnici comunali.

Le Amministrazioni comunali dovranno ad attestare preliminarmente all'invio della istanza per il rilascio di qualsivoglia parere, nulla osta autorizzazione, compresa quella paesaggistica - la conformità dell'intervento progettato ai vigenti strumenti urbanistici comunali, con specifica attestazione di aver adempiuto alla verifica della connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Il piano aziendale a corredo del progetto, a firma di Tecnico abilitato, dovrà giustificare e dichiarare:

- le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
- le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente;
 - che l'attività agricola ha carattere intensivo o estensivo;
 - che gli edifici sono dimensionati sulla base delle specifiche esigenze funzionali del fondo interessato dal piano aziendale di investimento.

ART.21.3.4 - VIABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE

Le realizzazioni di nuove strade di penetrazione agraria dovrà prevedere l'uso di terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere o con sistemazioni e tecnologie similari. Il ricorso all'uso

di cementi ed asfalti è consentito nei casi in cui non sia possibile potervi provvedere con tecnologie alternative.

ART.21.3.5 - SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge n. 319/76 e relativa circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento dei reflui, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

ART.21.3.6 - AGRITURISMO

Nelle Zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00 per le nuove attività e per quelle esistenti, nell'eventualità che queste ultime debbano ampliarsi.

Per le attività esistenti, con superficie del fondo inferiore a ha 3, sono ammessi tutti gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e riadeguamento funzionale senza aumento della volumetria esistente.

E' consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi in conformità a quanto previsto all'art. 12 lett. a) delle NTA del PPR.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per almeno 20 anni.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti connessi all'attività agrituristica, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

ART.21.3.7 - PUNTI DI RISTORO

Nelle Zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola dotati di non più di venti posti letto con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera di Consiglio

Comunale sino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo già edificato a scopo residenziale la superficie minima di 3 ha, vincolata al punto di ristoro, deve essere aggiuntiva rispetto a quella minima già vincolata per l'intervento residenziale eseguito.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza non inferiore a mt. 1000 dal perimetro delle zone A, B, C, D, F, G, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART.21.3.8 - TURISMO RURALE

Nelle Zone E è ammesso l'esercizio del turismo rurale secondo quanto prescritto agli artt. 8,9 e 10 della L.R. n.27 del 12 agosto 1998.

ART.22 – ZONE “F4” – NUOVE ZONE TURISTICHE

ART.22.1 – DEFINIZIONI

Sono classificate zone omogenee F4, le parti del territorio di interesse turistico da realizzarsi.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- Residenze turistiche e servizi strettamente connessi con la residenza turistica
- Servizi pubblici
- Alberghi e complessi ricettivi in genere
- Servizi ed attrezzature culturali, turistiche, sportive e ricreative;
- Esercizi commerciali alimentari e non alimentari;
- Attività artigianali e di servizio, purché non inserite nell'elenco di cui al D.M. 1994 di attuazione dell'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e non rumorose o moleste;
- Insediamenti turistici mobili (campeggi, installazioni di roulottes e campers).

ART.22.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 88, 89, 90 delle NTA del PPR)

Coerentemente con gli indirizzi della pianificazione paesaggistica il PUC prevede lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio di Musei attraverso l'utilizzo e la riqualificazione degli insediamenti esistenti. Il PUC favorisce pertanto interventi rivolti al recupero e al riprogetto degli insediamenti esistenti a scopi turistici con finalità rivolte alla valorizzazione degli stessi nel senso del miglioramento della qualità dell'offerta turistica e nel senso della proposizione programmi rivolti alla valorizzazione delle potenzialità del territorio nel senso del turismo culturale

ART.22.3 – PRESCRIZIONI

In queste aree il PUC si attua per mezzo di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La densità edilizia in queste aree è stabilita, ai sensi dell'art.4 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20/12/1983, in 60 mc per abitante insediabile, suddivisi in:

- 50 mc per residenze
- 10 mc per servizi.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere cedute al Comune una volta sistemate.

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 90, comma 1°, delle N.T.A. del P.P.R., occorre prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario.

Nel PUC la zona omogenea F4 individua un'area nella quale è già presente una prima edificazione originariamente a carattere rurale.

- indice di edificabilità fondiario massimo: 0,30 mc/mq;
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico: 30% della superficie territoriale;
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport :20% della superficie territoriale;
- Altezza max edifici: 6 mt per alberghi, 4,50 metri per le altre destinazioni compatibili con la zona omogenea, comprese le residenze turistico-alberghiere;
- Numero complessivo piani (compresi gli interrati): 2 distacco dai confini non inferiore a 5,00 m;
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m;
- distacco tra edifici non inferiore a 10,00 m;

INTERVENTI CONSENTITI SUGLI EDIFICI ESISTENTI FINO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia interna.

ART.23 – ZONE “G” – SERVIZI GENERALI

ART.23.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone “G le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di carattere generale, quali strutture per l’istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito e la comunicazione, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Nel territorio del comune di Musei, all’interno delle zone “G”, si individuano le seguenti sottozone:

- *Sottozona “G1”- ambiti destinati ad attrezzature di servizio*
- *Sottozona “G2”- ambiti destinati a parchi urbani e verde attrezzato*
- *Sottozona “G4” - ambiti destinati a infrastrutture di interesse territoriale*

ART.23.2 – PRESCRIZIONI

ART.23.2.1 – SOTTOZONA “G1”- ambiti destinati ad attrezzature di servizio

Comprendono le strutture per l’istruzione superiore (scuola secondaria superiore università, ...), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche, ...), per la cultura (musei, padiglioni per mostre, ...), direzionali (credito, comunicazioni, uffici, carceri ...), ricreative e ricettive.

Le zone G1 del comune di Musei fanno capo a strutture già esistenti, quali:

- Cimitero
- Depuratore
- Canile
- Autorimessa comunale

Su questi fabbricati potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi gli interventi necessari a garantire l’efficiente funzionamento degli impianti e delle strutture presenti.

ART.23.2.2 – SOTTOZONA “G2”- ambiti destinati a parchi urbani e verde attrezzato

Sono parti del territorio dalle rilevanti peculiarità ambientali e con importanti funzioni strategiche da un punto di vista naturalistico, culturale ed economico.

Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

Considerata la localizzazione strategica e l'elevata sensibilità ambientale dei siti le trasformazioni ammissibili si prestano ad assolvere a funzioni di elevato livello qualitativo nei settori sportivo, ricreativo, culturale e di ristoro.

Gli obiettivi prioritari degli interventi dovranno essere legati alla valorizzazione e fruizione dell'area, attraverso interventi di ripristino ambientale collegati alla creazione di un polo attrezzato per le attività del tempo libero, dello sport e di tipo scientifico didattiche.

Il PUC ripartisce la zona G2 in due sottozone: G2.1 (Impianti sportivi) e G2.2 (Parco della Pineta).

G2.1 – Impianti sportivi

In relazione alle caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali della zona G2.1 il presente Piano prevede per quest'area le seguenti finalità:

- preservare gli elementi insediativi ed ambientali esistenti;
- preservare e valorizzare gli elementi di connessione con l'utilizzo tradizionale del territorio attraverso la tutela, il mantenimento, il restauro e la valorizzazione dell'ambiente naturale, storico, architettonico e paesaggistico - considerato nella sua unitarietà e nelle sue connessioni urbanistiche con il restante territorio - e il recupero delle parti eventualmente alterate;
- salvaguardia delle specifiche particolarità antropologiche, idrogeologiche, geomorfologiche, vegetazionali e zoologiche;
- promozione delle attività economiche tradizionali, turistiche e di servizio compatibili con l'esigenza primaria della fruizione sportiva e del mantenimento del patrimonio edilizio esistente;
- promozione e disciplina delle funzioni di servizio per il tempo libero e di organizzazione dei flussi turistici.

Allo scopo di garantire il perseguimento delle finalità sopra riportate e il rispetto delle caratteristiche naturali, paesistiche, antropologiche, storiche e culturali locali proprie dell'area, dovrà essere redatto un apposito piano particolareggiato, nonché uno specifico regolamento, che disciplinino in particolare:

- la tipologia e le modalità di costruzione di opere e manufatti eventualmente necessari alla gestione dell'area degli impianti sportivi;
- le modalità di riqualificazione dell'edificato esistente
- i criteri di riqualificazione e valorizzazione delle aree libere pubbliche (spazi verdi, giardini, orti, cortili) presenti nell'area;

d) il soggiorno e la circolazione del pubblico con qualsiasi mezzo di trasporto;

- e) lo svolgimento di attività sportive, ricreative ed educative;
- f) i limiti alle emissioni sonore, luminose o di altro genere, nell'ambito della legislazione in materia;
- g) lo svolgimento delle attività da affidare a interventi di occupazione giovanile, di volontariato, con particolare riferimento alle comunità terapeutiche, e al servizio civile alternativo;
- h) l'accessibilità attraverso percorsi e strutture idonee per disabili, portatori di handicap e anziani.

Il regolamento dovrà altresì valorizzare gli usi, i costumi, le consuetudini e le attività tradizionali delle popolazioni residenti sul territorio, nonché le espressioni culturali proprie e caratteristiche dell'identità delle comunità locali e prevederne la tutela anche mediante disposizioni che autorizzino l'esercizio di attività particolari collegate agli usi, ai costumi e alle consuetudini suddette.

G2.2 – Parco della Pineta

In relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona G2.2 il presente Piano prevede la creazione di un parco, con le seguenti finalità:

- preservare gli elementi ambientali (protezione del suolo e del sottosuolo, della flora, della fauna e dell'acqua);
- preservare e valorizzare gli elementi di connessione con l'utilizzo tradizionale del territorio attraverso la tutela, il mantenimento, il restauro e la valorizzazione dell'ambiente naturale, storico, architettonico e paesaggistico - considerato nella sua unitarietà e nelle sue connessioni urbanistiche con il restante territorio - e il recupero delle parti eventualmente alterate;
- salvaguardia delle specifiche particolarità antropologiche, idrogeologiche, geomorfologiche, vegetazionali e zoologiche;
- fruizione a fini scientifici, culturali e didattici;
- promozione delle attività economiche tradizionali, turistiche e di servizio compatibili con l'esigenza primaria della tutela dell'ambiente naturale e storico;
- promozione e disciplina delle funzioni di servizio per il tempo libero e di organizzazione dei flussi turistici.

Allo scopo di garantire il perseguimento delle finalità sopra riportate e il rispetto delle caratteristiche naturali, paesistiche, antropologiche, storiche e culturali locali proprie dell'area, dovrà essere redatto un apposito piano particolareggiato, nonché uno specifico regolamento del parco, che disciplinino in particolare:

- la tipologia e le modalità di costruzione di opere e manufatti eventualmente necessari alla gestione del parco;
- i criteri di riqualificazione e valorizzazione delle aree libere pubbliche e private (spazi verdi, giardini, orti, cortili) presenti all'interno del parco;
- il soggiorno e la circolazione del pubblico con qualsiasi mezzo di trasporto;
- lo svolgimento di attività sportive, ricreative ed educative;
- lo svolgimento di attività di ricerca scientifica e biosanitaria;
- i limiti alle emissioni sonore, luminose o di altro genere, nell'ambito della legislazione in materia;
- lo svolgimento delle attività da affidare a interventi di occupazione giovanile, di volontariato, con particolare riferimento alle comunità terapeutiche, e al servizio civile alternativo;
- l'accessibilità nel territorio del parco attraverso percorsi e strutture idonee per disabili, portatori di handicap e anziani.

Il regolamento del parco dovrà altresì valorizzare gli usi, i costumi, le consuetudini e le attività tradizionali delle popolazioni residenti sul territorio, nonché le espressioni culturali proprie e caratteristiche dell'identità delle comunità locali e prevederne la tutela anche mediante disposizioni che autorizzino l'esercizio di attività particolari collegate agli usi, ai costumi e alle consuetudini suddette.

ART.24 –ZONE “H” –AREE SENSIBILI

ART.24.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone H le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

Nel territorio del comune di Musei sono interamente rappresentate da zone H1.

- Sottozona “**H1**” – aree archeologiche

ART.24.2 –PRESCRIZIONI: SOTTOZONA“H1” – aree archeologiche

La sottozona H1 è costituita dai seguenti comparti:

H1.1 – Area archeologica Tombe Romane in località Sa Masania

H1.2 – Nuraghe Cottis de Is Procus

H1.3 – NuragheCucuru 'e Friccas

Per gli interventi ammissibili nelle aree H1.1, H1.2 e H1.3 si rimanda alla specifica disciplina contenuta nelle Schede Norma allegate al presente Piano.



COMUNE DI SILIQUA
PIANO URBANISTICO COMUNALE



VARIANTE URBANISTICA N°4

NORME DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI

Arch. CONCAS MARCO

Ing. MANCOSU SERGIO

IL SINDACO

Il responsabile
Settore Gestione del Territorio
(Georn. Mauro Cuccu)

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1: Contenuti, significato e campo d'applicazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale

Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Urbanistico Comunale, ai sensi del titolo IV della Legge Regionale n°45 del 22.12.1989 e successive modificazioni e integrazioni. Il nuovo Piano Urbanistico Comunale viene di seguito chiamato P.U.C. Il P.U.C. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale nel suo insieme e governa i processi di trasformazione del territorio perseguendo le finalità di cui all'Art. 1 della legge regionale 45/89 citata.

Il campo di applicazione del PUC è rappresentato dall'intero territorio comunale.

Art.2: Validità ed efficacia del P.U.C

Il PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'art.20 della L.R.45/89.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel PUC hanno efficacia nei confronti dei privati e delle pubbliche Amministrazioni nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

In caso di contrasto nell'applicazione dei diversi elaborati del PUC, le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto agli elaborati grafici.

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti di attuazione del PUC, ai sensi degli art. 21 e 22 della L.R. n° 45/89, della legislazione nazionale vigente e come specificato nelle presenti norme.

Art.3: P.U.C. e trasformabilità del territorio

Il PUC promuove, coordina e governa, in modo diretto ed indiretto, l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.

Tale processo riguarda qualsiasi opera che comporti una modificazione del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali condotte a fini agricoli produttivi.

Le attività estrattive sono regolate dal Piano Regolatore delle Attività Estrattive ai sensi dell'art.6 della L.R. n° 30 del 07.06.1989 che produce effetti nei confronti del PUC secondo le disposizioni contenute nell'art. 11 della L.R. n° 30/89.

Art.4: Elaborati del P.U.C

Il PUC è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per brevità definite anche semplicemente NTA/**var4** o Norme, dalla Relazione Illustrativa, dalla Relazione Geologica e Geotecnica, dalla relazione Agronomica Ambientale e Territoriale, Relazione S.C.P.A. e matrice di valutazione S.C.P.A., dal Nuovo Regolamento Edilizio Comunale/**var4**, nonché dagli elaborati grafici appresso specificati :

Tav 1 - Carta delle acclività ;

Tav 2 - Carta Geologica;

Tav 3 - Carta Idrogeologica;

Tav 4 - Carta Morfologica ;

Tav 5 - Carta dell'uso attuale del suolo;

Tav 6 - Carta dell'unità di paesaggio e dei suoli;

Tav 7 - Carta delle capacità d'uso dei suoli ;

Tav 8 - Carta della suscettività d'uso dei suoli all'uso agricolo;

Tav 9 - Carta della suscettività d'uso dei suoli all'uso pascolativo;

Tav 10 - Carta del rischio idrogeologico;

Tav 11 - Carta Geotecnica delle aree urbanizzate;

Tav 12/var4 - Zonizzazione del territorio comunale Nord;

Tav 13/var3 - Zonizzazione del territorio comunale Centro;

Tav 14/var3 - Zonizzazione del territorio comunale Sud;

Tav 15/var4 - Zonizzazione del centro urbano ;

Tav 16 - Carta dei beni culturali extraurbani;

Tav 17 - Carta della rete fognaria ;

Tav 18 -; Carta della rete idrica

Tav 19 - Carta dell'illuminazione pubblica e della rete viaria

Tav 20 - Carta degli usi civici

Tav 21 – Perimetrazione area a rischio idraulico (Ri) nel territorio comunale sovrapposte alla zonizzazione del PUC

Tav 22 – Perimetrazione aree inondabili (Hi) nel territorio comunale sovrapposte alla zonizzazione del PUC

Art. 5: Legislazione urbanistica nazionale e regionale

Il PUC è redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale. Esso interpreta tale quadro legislativo in termini progressivi ed evolutivi in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato.

Art.6: Legislazione ambientale

Il PUC opera per la tutela delle risorse naturali, paesaggistiche e ambientali ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale competente.

Indipendentemente dai contenuti del PUC rimangono comunque in vigore :

- 1) Il Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art.10 della Legge 6 Luglio 2002, n°137 (che sostituisce il Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999 n°490/99);
- 2) La Legge Regionale n°28 del 12 Agosto 1998 "contenente norme per l'esercizio in materia di tutela Paesistica trasferite alla R.A.S. con art.6 del D.P.R. 22.05.1975, n°480 , e delegate

con l'art.57 del D.P.R. 19.06.1979 , N°348 " , il D.A.D.A. n°3186 del 26.10.1998 e le relative circolari esplicative ;
3) la L.R. 31/89.

Art. 7: Leggi di salvaguardia

Dall'adozione del PUC si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge n°1902 del 03 .11.1952 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.8: Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati

Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione convenzionata, Piani per l'edilizia economica e popolare, Piani per gli insediamenti produttivi, concessioni ed autorizzazioni edilizie) già approvati alla data di adozione del PUC rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia.

In caso di previsioni del PUC difformi rispetto al contenuto degli strumenti urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far data dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi strumenti urbanistici attuativi.

Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale degli strumenti urbanistici attuativi e non comportino modifiche alla dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico.

Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti urbanistici attuativi, il PUC ne prevede, in taluni casi un uso diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza.

In tali casi le previsioni del PUC prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici attuativi in oggetto

Art. 9: Regolamento edilizio

Le presenti NTA si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento edilizio comunale, per brevità d'ora in avanti chiamato REC.

In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le Norme presenti con i relativi elaborati grafici.

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC

Art.10: Strumenti di attuazione

Il PUC si attua per mezzo di :

- Denuncia Inizio Attività (DIA) ai sensi dell' art.2 della L.R. n°5 del 16 Maggio 2003, art. 22 D.P.R. 380/2001;
- Autorizzazioni edilizie ai sensi dell'art.1 della L.R. n°5 del 16 Maggio 2003;
- Concessioni edilizie dirette ai sensi dell'art.10 del D.P.R. n°380 del 06 Giugno 2001 (ex art.1 L.10/77);
- Piani Particolareggiati Attuativi L. n°1150 del 17 Agosto 1942 e succ. modificazioni;
- Piani di Lottizzazione convenzionata ai sensi della L. n°1150 del 17 Agosto 1942 e succ. modificazioni;
- Piani per gli insediamenti produttivi ai sensi della L. n°865 del 22 Ottobre 1971 e succ. Modificazioni;
- Piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della L. n°167 del 18 Aprile 1967 e succ. modificazioni;
- Programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'art.23 della L.R. n°45 del 22 Dicembre 1989;
- Piani di risanamento urbanistico, ai sensi dell'art. 37 della L. n°23/85 (PRU)
- Piani di comparto ai sensi dell'art.27 della L.R. 45/89 ;
- Programmi complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94 ;
- Programmi agricoli di dettaglio (PAD).

Art.11: Criteri di gestione dei casi di trasformazione edilizia ed urbanistica

Ai sensi dell'art. 10 della legge 765/67, dell'art.4 della legge 847/64 e successive modificazione e integrazioni, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono, dei nuclei elementari di verde attrezzato, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi oltreché alle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della legge.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste nel PUC, in assenza di strumenti urbanistici attuativi, possono subire, da parte dei proprietari, interventi di trasformazione, soltanto per adeguarsi alle presenti norme, oppure essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio o per cessione gratuita, se inserite in un comparto sottoposto a strumento urbanistico attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Dalla data di adozione del presente PUC, l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione sulle superfici stesse, ad eccezione dei casi previsti dalle presenti norme di demolizione e ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del PUC allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile della costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita,

non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento.

Art.12: Disposizioni di carattere generale

In tutto il territorio comunale varranno le seguenti disposizioni di carattere generale:

- Autorizzazione al riutilizzo dei caselli ferroviari, delle cantoniere e di eventuali dispense carbonai per uso agrituristico, ristorativo e ricreativo in generale, con ristrutturazioni che non ammettano lo sconvolgimento delle strutture ma ne conservino l'aspetto originale almeno esterno.
- La conservazione delle infrastrutture storiche della linea ferroviaria Siliqua - Campanasissa etc., e ove necessario restauro dei ponti ed almeno degli imbocchi delle gallerie in vista di un possibile ripristino della strada ferrata a scartamento ridotto che unita a quella da Santadi a Pantaleo, integrata fino a Cirifoddi, e ripristinata fino Capoterra, consentirebbe la circolazione all'interno del Parco del Sulcis in modo ampio e completo.
- Divieto esteso ed assoluto di effettuare arature a "ritocchino" sui versanti con acclività superiore al 20%
- Divieto esteso ed assoluto di effettuare decespugliamenti su versanti con profondità di suolo media inferiore a 20 cm e acclività superiore al 20%
- Per motivi di precauzione della salute pubblica in tutto il centro urbano è fatto divieto di installare impianti radioelettrici per telefonia mobile.

Art.12 bis : Calcolo dei volumi

Per il calcolo dei volumi deve farsi riferimento alle schede riportate nella Circolare dell'Ass.re agli EE.LL. Fin. Urb. n. 2° del 20/03/78 e al D.Lgs. n. 115/2008 art 11 comma 1 e comma 2.

Art.12 ter: Norme generali in materia di Codice Civile (Regio Decreto 16 Marzo 1942, n°262)

Per quanto non specificatamente previsto nei successivi art. 13,14,15,16,17,18 si dovrà far specifico riferimento alle norme contenute nel Codice Civile in materia di :

1. Distanze nelle costruzioni , piantagioni e scavi e dei muri, fossi e siepi interposte tra i fondi;
2. Luci e vedute;
3. Stillicidio.

TITOLO TERZO

SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO

COMUNALE

Art.13: (zone omogenee "A") - Centro Storico

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

La zona "A" è soggetta a piano particolareggiato. In attesa dello studio suddetto sono consentiti i seguenti interventi :

* manutenzione ordinaria e straordinaria ;

* restauro e recupero.

*risanamento conservativo;

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all' intero isolato ai sensi dell'art.3 della L.R.n°20 del 01.07.1991. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci convenzionati separatamente, e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Per gli interventi di risanamento conservativo e di recupero, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente. Per le nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico o ambientale e le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Le autorizzazioni e le concessioni edilizie rilasciate devono tendere a riportare il tessuto edilizio allo stato originario, eliminando coperture piane, serramenti metallici, intonaci non tradizionali, rivestimenti di pareti e tutti quei particolari costruttivi in contrasto con l'uso e la tradizione.

Sono proibite le demolizioni totali salvo i casi previsti dalla legge. Ovvero nel caso di impossibilità tecnica al recupero statico o di crolli imminenti, asseverata dal progettista ed in presenza di pericolo per la pubblica incolumità, sono consentite parziali demolizioni previa istanza di autorizzazione o qualora il caso lo richieda tramite ordinanza sindacale.

Per gli interventi da assentirsi in regime di Piano Attuativo (P.P., P. di R.. etc.),eventuali incrementi di volumetrie, sempreché siano considerati compatibili con i carichi urbanistici e con le presenti Norme di Attuazione non potranno superare l'indice fondiario medio della zona "A".

MODALITA' D'INTERVENTO

Si sono individuate 4 modalità d'intervento e più precisamente:

1) RISANAMENTO CONSERVATIVO (art.3 D.P.R. n°380/2001 e art.31 del Legge 05 Agosto 1978 n°457);

Si applica ad organismi edilizi di valore storico tradizionale, nei quali è assolutamente prevalente (e riconoscibile) la dimensione della continuità e dell'identità almeno nei seguenti elementi:

impianto

tipologia

materiali costruttivi

coperture

facciate

Per questi organismi è prescritta la conservazione fisica e tipologica integrale, a meno dell'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.: ascensori per portatori di handicap).

La valutazione conservativa deve tener conto:

a) della effettive recuperabilità fisica e tipologica; deve trattarsi cioè di un palazzotto, di una corte media, o piccola ma efficiente e igienicamente dotata dei necessari requisiti, o almeno accorpabile ad altra contigua;

b) dell'inserimento in un contesto non omogeneamente sostituito.

E' prevista la rimozione di eventuali superfetazioni recenti, che non siano in contrasto con le logiche costruttive e del tipo edilizio sia nei suoi assetti originari, sia nel suo processo storico tradizionale di modificazione.

E' vietata la demolizione delle strutture murarie interne ed esterne e l'alterazione degli schemi distributivi di base.

2) RIABILITAZIONE INTEGRATA

Si applica ad organismi edilizi che conservano significativi caratteri tradizionali, investiti da fenomeni di sostituzione, parziale intasamento, degrado.

Al loro interno il progetto dovrà riconoscere:

i corpi di fabbrica e gli elementi originari;

quelli aggiunti in epoca recente, distinguendo quelli che generano intasamento da quelli correttamente ubicati;

i corpi di fabbrica le cui strutture portanti in elevazione risultino demolite o non recuperabili allo scopo di proporre soluzioni che garantiscano il recupero fisico e tipologico del manufatto il progetto dovrà quindi in primo luogo tendere al recupero dell'organismo, anche mediante ricostruzioni parziali di strutture murarie degradate.

Solo per dimostrata impossibilità di rispettare i requisiti statici ed igienici di base saranno consentite parziali e circoscritte modifiche dei corpi di fabbrica originari.

L'obiettivo della riabilitazione integrata sarà perseguito con particolare cura nei casi in cui tali organismi edilizi siano inseriti in un contesto (isolato, allineamento, strada) dove prevale la categoria del risanamento conservativo.

E' comunque consentito l'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.:ascensori per portatori di handicap).

3) RECUPERO TIPOLOGICO

Si applica ad organismi edilizi prevalentemente sostituiti rispetto alla struttura preesistente, ma non incompatibili con la tipologia originaria, a condizione che le trasformazioni rese necessarie da intasamenti, superfetazioni e integrazioni vengano effettuate attraverso un adeguamento alle regole dell'edilizia tradizionale;

Al loro interno il progetto dovrà riconoscere:

- gli eventuali corpi di fabbrica e gli elementi costruttivi originari;

- i corpi di fabbrica e gli elementi sostituiti o aggiunti che generano intasamento e sono comunque incompatibili con le regole dell'edilizia tradizionale;

allo scopo di produrre una proposta di trasformazione capace di risanare il degrado fisico e tipologico della casa tradizionale mediante:

il recupero degli elementi costruttivi originari

la riorganizzazione (anche mediante demolizione e ricostruzione) dei corpi aggiunti o sostituiti.

E' ammessa la demolizione senza ricostruzione di porzioni dei corpi di fabbrica tradizionali qualora la loro permanenza crei ineliminabili condizioni di antigenicità. Qualora tuttavia tali condizioni fossero causate da aggiunte o sostituzioni recenti, la demolizione dovrà riguardare preliminarmente queste ultime.

Volumi sostitutivi di quelli demoliti potranno essere inseriti in altri e più opportuni ambiti del lotto interessato; tali volumi saranno dimensionati in misura minore o uguale al preesistente in assenza di Piano Attuativo.

L'obiettivo della conservazione degli elementi "originari" dovrà essere prioritariamente perseguito in tutti i casi in cui tali organismi edilizi siano inseriti in contesti (isolato, allineamento, strada) a prevalente conservazione (categorie del risanamento e della riabilitazione).

E' comunque consentito l'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.:ascensori per portatori di handicap ...).

4) INTERVENTO INNOVATIVO DI SOSTITUZIONE

Si applica ad Organismi edilizi totalmente sostituiti secondo criteri tipologici e costruttivi in contrasto non sanabile con i tessuti storico-tradizionali.

L'impatto di questi organismi con il loro intorno urbano è tale da non consentire alcuna valutazione di compatibilità, ma anzi induce ad auspicare che la situazione evolva nel tempo, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, verso le tipologie dell'edilizia tradizionale

In questo caso si rendono dunque possibili:

a) la manutenzione in tutte le sue forme

b) la ristrutturazione edilizia con riassetto con e senza variazione di volume, purché attraverso piano Particolareggiato di attuazione.

CATEGORIE DI INTERVENTO (così come definite dall'art.31 L.457/78) e art. 3 D.P.R. 380/2001	MODALITA' DI INTERVENTO	STRUMENTO ATTUATIVO
manutenzione ordinaria (lett. a))	in tutti i casi	Autorizzazione e/o Denuncia inizio attività (art. 15 L.R. 23/85 artt. 1 e 2 L.R. n°5 del 16.05.2003)
manutenzione straordinaria (lett. b))	in tutti i casi	Autorizzazione Edilizia (art.7 D.L. 23/01/82 lett.a - D.L. n.398 del 05/10/93 artt. 1 e 2 L.R. n°5 del 16.05.2003)
restauro e risanamento conservativo (lett c))	in tutti i casi	Autorizzazione Edilizia (art.7 D.L. 23/01/82 lett.a - D.L. n.398 del 05/10/93 artt. 1 e 2 L.R. n°5 del 16.05.2003)
ristrutturazione edilizia con riassetto (lett. d))senza incremento di volume (Definizione Integrata a seguito della Circolare 7 Agosto 2003, n.4174 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti)	in tutti i casi	Concessione edilizia (Art. 10 D.P.R. 380 /2001 ex art. 1 L.10/77)
ristrutturazione edilizia con riassetto e Variazione di volume	in tutti i casi	Piano di Recupero o Piano Particolareggiato esteso almeno a un isolato (D. Floris 2266/u1983).
ristrutturazione urbanistica (lett e)	in tutti i casi	Piano di Recupero esteso ad almeno un isolato (Art.34 L.R. n°23/85).

DEFINIZIONI

LE CATEGORIE DI INTERVENTO sopra elencate corrispondono, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dall'art. art.3 D.P.R. n°380/2001.

In proposito si rende necessaria una più articolata definizione delle categorie stesse:

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché i disposti dell' art.3 D.P.R. n°380/2001 costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnomorfologici esistenti:

opere interne

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- 3) riparazione e sostituzione parziale o totale dei pavimenti
- 4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio opere esterne
- 5) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e di caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti
- 6) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi
- 7) riparazione e sostituzione dei solo manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti che saranno del tipo coppo o similari in laterizio.
- 8) riparazione e sostituzione dei canali di grondaie pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 9) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni
- 10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collassanti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modifica delle opere interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio d'intervento
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme.
- 3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico fisici degli intonaci esistenti nonché del loro colore e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo.
- 4) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto

concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, scempiato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento del numero, della posizione, e dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio

5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

L'insieme sistematico di opere di cui il comma precedente fa riferimento configurano pertanto un'attività conoscitiva ed operativa richiedente notevole rilevanza tecnico-culturale in relazione ai caratteri degli oggetti cui è rivolta.

Fatti pertanto salvi i limiti ed i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42, o da altri atti amministrativi e legislativi, il "restauro e risanamento conservativo", può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia, qualora dagli elaborati di analisi dello stato di fatto emergano elementi tali da imporre l'adozione delle cautele operative e degli obiettivi propri di tale categoria.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle monumentale leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, o ambientale. Si configurano come ristrutturazioni edilizie i seguenti interventi:

- 1) la modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria) ma anche con ricorso a nuovi materiali. In tali casi l'analisi dello stato di fatto deve essere estesa ai fronti edilizi contermini
- 2) il rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva. del tipo di materiali di copertura che saranno coppi o similari in laterizio
- 3) la sostituzione delle strutture orizzontali
- 4) l'unione dei locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso la demolizione di parte dei setti murari interni
- 5) il rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- 6) il rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e l'inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- 7) l'inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato dallo stato di fatto, e della volumetria esistente

8) la modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente.

e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RIASSETTO SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIE

Si applica a quei casi nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio-base) ha generato condizioni di antigenicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri. In questi casi può risultare opportuna la demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricati a parità di volumetrie impegnate. Tale categoria d'intervento è subordinata:

- alla formazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico comunale.

f) IDEM, CON INCREMENTO DI VOLUMETRIA

Come sopra, con la clausola che l'intervento è subordinato alla formazione di un P.di R. di iniziativa pubblica o privata.

g) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, CON O SENZA VARIAZIONE DI VOLUME

E' la categoria d'intervento prevista per tutti quei casi nei quali la modalità del RECUPERO TIPOLOGICO non può applicarsi senza un intervento di ricomposizione fondiaria che razionalizzi intasamenti, superfetazioni e frazionamenti.

Anche in questo caso, gli interventi di demolizione e/o nuova costruzione non potranno aver luogo senza la formazione di un P. di R. di iniziativa pubblica o privata.

INTERVENTI IN REGIME DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DIRETTA

Sono assentibili mediante autorizzazione o concessione diretta, senza il vincolo del Piano attuativo, tutti i casi in cui il P.U.C. non prevede l'obbligo del Piano attuativo stesso (d cui ai commi seguenti) e per i quali si applichino le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- ristrutturazione interna

PIANI DI RECUPERO CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (art.27 legge 5 Agosto 1978 n°457 e art. 34 L.R. 11 Ottobre 1985 n°23)

Sono assentibili solo previa predisposizione di apposito Piano di Recupero tutti quei casi, opportunamente contrassegnati sulle planimetrie del P.U.C., nei quali l'analisi ha evidenziato l'assoluta necessità di un intervento di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Si tratta di organismi edilizi frazionati ed intasati in modo tale da rendere praticabile il risanamento al di fuori di una procedura unitaria che includa anche, ove necessario, la ricomposizione fondiaria. L'elaborazione dei Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, sarà condotta sulla scorta delle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione, in particolare per quanto riguarda il rispetto delle MODALITA' DI INTEVENTO previste nel presente articolo per ciascun organismo edilizio incluso nel P. di R..

Il P. di R. si intende esteso a comparti edilizi caratterizzati da omogeneità tipologica, morfologica e funzionale ed affetti da uno o più dei seguenti elementi critici:

- carenze di natura statico-fisica (fatiscenza)
- carenze di natura tecnologica (impianti)
- carenze di natura igienica (servizi)
- carenze di natura funzionale (caratteri distributivi)
- abbandono.

In considerazione della particolare struttura fisico-tipologica, proprietaria e sociale del centro, l'unità minima di intervento (U.M.I.) è individuata nell'edificio singolo in quanto unità costruttiva e

tipologica individuabile e riconoscibile, coincidente con almeno un'abitazione con tutte le sue pertinenze di superfici e volumi.

Devono essere comunque esperite le condizioni per una progettazione estesa a più unità edilizie, ove queste fossero organicamente collegate nel tessuto urbano, ed il piano deve comunque contenere la documentazione completa di tali elementi ed elaborare una proposta omogenea almeno per gli affacci pubblici relativi a corti comuni.

Il P. di R. di iniziativa pubblica è predisposto previa consultazione dei proprietari e gli utenti degli immobili interessati e li vincola alla osservanza delle norme in esso contenute; può prevedere l'intervento pubblico diretto o l'incentivo ed il sostegno all'operatore privato; costituisce titolo indispensabile per l'impiego dei fondi regionali e locali per il recupero anche a fini agrituristici, secondo le finalità della legge regionale in materia.

Sul P. di R. di iniziativa privata; il Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, delibera entro 30 gg. La procedura di approvazione e quella prevista dall'art.20 della Legge Regionale 22 Dicembre 1989 n°45. Il piano approvato consente la presentazione dei progetti edilizi che ne seguano le disposizioni ed il rilascio delle relative concessioni.

Il P. di R. deve prevedere i contenuti urbanistici ed edilizi necessari, i rilievi e i progetti architettonici di massima (scala 1:200), la destinazione d'uso degli immobili, l'indicazione dei materiali, le norme di attuazione e lo schema di convenzione.

NORMATIVA EDILIZIA DI DETTAGLIO DELLE ZONE OMOGENEE "A" - Centro Storico

ALTEZZE DEGLI EDIFICI:

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale.

COPERTURE

A tetto o in coerenza con preesistenze contigue.

La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purché non ecceda il 25% della superficie coperta.

ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA:

E' sempre consentita, nel rispetto delle tipologie tradizionali.

RADDOPPIO IN ALTEZZA:

E' in particolare consentito quando la sopraelevazione completi un fronte o un allineamento, cioè nel caso di un lotto singolo compreso tra altre unità immobiliari ciascuna delle quali contenga già corpi di fabbrica a 2 (o più) piani legittimamente assentiti e purché non produca ombre portate non compatibili con l'igiene dei fabbricati confinanti.

FRAZIONAMENTI

E' fatto divieto, in generale, di frazionare le unità immobiliari con corte, che non dovrà essere fisicamente divisa da una recinzione, ed i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere affini a quelli della corte originaria.

UNITA' DI CLIMATIZZAZIONE

Nel caso di nuova costruzione o nuova installazione le unità esterne di climatizzazione quando devono essere posizionate su facciate che prospettano vie e piazze pubbliche, devono essere autorizzate previa dimostrazione dell'impossibilità di altro posizionamento ed in ogni caso previo studio specifico dei prospetti interessati che limitino il più possibile l'impatto visivo e/o dimostrino il corretto inserimento nella facciata.

VINCOLI PER GLI ELEMENTI COSTRUTTIVI ORIGINARI (PORTALI, APERTURE, PROSPETTI, GRONDE, BALCONI, CORNICI...)

I caratteri costruttivi originari, rilevati e documentati sono da considerarsi elementi fissi e non rimovibili se non previo parere dei competenti Organi tecnici e sulla base di una accurata documentazione fotografica e grafica sugli aspetti costruttivi.

RECINZIONI:

dovranno avere un'altezza non superiore a 3.00 m e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti, ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi;

RIVESTIMENTI:

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

COPERTURE A TETTO:

da eseguirsi con manto di tegole che saranno del tipo coppo o simili in laterizio, su falde con pendenza compresa tra il 23% ed il 30%. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse superiori ai 40 cm.;

COPERTURE PIANE:

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

INFISSI:

dovranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto per l'alluminio non verniciato mentre è tollerato il PVC purché i colori siano di tonalità che si armonizzino con l'ambiente circostante.

LOGGIATI:

è consentita la costruzione di loggiati sui prospetti principali interni al lotto;

BALCONI:

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

LOTTI VUOTI:

Nel caso di organismi edilizi privi di fabbricati, formati dal solo recinto con l'area racchiusa e/o ruderi di fabbricati preesistenti, è ammissibile l'intervento in concessione diretta solo nell'eventualità che una documentazione inoppugnabile, mediante foto storiche, mappe catastali, tracce sul posto, ne garantisca la consistenza originaria, ed è assentibile solo nei limiti dei volumi documentati.

Nel caso di lotti resi liberi a seguito di un crollo, i proprietari dovranno presentare entro i 15 giorni successivi la documentazione dello stato di fatto, secondo i criteri previsti per gli ordinari elaborati progettuali. La ricostruzione secondo le fattispecie previste nei due commi precedenti sarà subordinata alle norme relative alle MODALITA' DI INTERVENTO prevista per quello specifico organismo edilizio. In assenza di tale documentazione, non verrà dato luogo ad alcun rilascio di autorizzazione o concessione.

Art. 14: (zone omogenee "B") Completamento residenziale

Le zone omogenee "B" comprendono le parti del territorio totalmente e parzialmente edificate diverse dalle zone "A" e costituiscono la fascia edificata recente con impianto viario sostanzialmente definito.

In queste stesse aree possono essere ubicate tutte le attività connesse alla residenza, comprese la residenza e la recettività turistica, le attività artigiane non moleste od inquinanti, le attività commerciali, gli studi professionali, curando la piena compatibilità funzionale ed estetica con le tipologie residenziali.

In generale l'edificazione sarà prevista sul fronte strada lungo i fili già definiti dagli edifici esistenti o lungo i fili stabiliti dall'Amministrazione Comunale, e le nuove costruzioni dovranno impegnare il

lotto fino ai confini laterali in modo da formare fronti stradali continui o isolati a chiusura perimetrale.

Qualora la nuova edificazione, derivante dalle norme di cui al capoverso precedente, risulti in aderenza ad un edificio preesistente essa potrà avere una profondità del corpo di fabbrica pari a quella dell'edificio preesistente.

Onde favorire la continuità del fronte stradale o la chiusura degli isolati sugli allineamenti stabiliti, si prevede che ogni ampliamento di edificio esistente, che non impegni i confini laterali, debba tendere a realizzare la prevista continuità o chiusura.

In queste aree l'uso dei colori nei paramenti esterni dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale attraverso la predisposizione, da parte del richiedente autorizzazione o concessione, di apposito elaborato; qualora uno studio in tal senso non sia stato direttamente elaborato dall'Amministrazione medesima.

La distanza minima tra pareti prospicienti di edifici dovrà essere di m. 8 ;in conseguenza a ciò la distanza degli edifici dai rispettivi confini sarà di m. 4 è ammessa la costruzione in aderenza al muro di confine qualora tra questa e il fabbricato prospiciente vi sia una distanza di ml.4,00 e lo stesso non abbia pareti prospicienti finestrate .

Gli interventi ammissibili con concessione diretta in tali zone sono:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro come disciplinato dall'art. 1 L.R. n°5 del 16/05/03¹;

- b) le nuove costruzioni, gli ampliamenti e/o la ristrutturazione di edifici esistenti entro l'indice massimo di 3 mc/mq.

Laddove la planimetria di piano lo preveda con apposita simbologia l'allineamento sarà prescritto dallo stesso P.U.C.

Le tipologie saranno del tipo isolate, a schiera o a corte con una altezza massima di m.7.50 alla linea di gronda, comunque non superiore ad una volta e mezzo la larghezza della carreggiata stradale così come definita dal Nuovo Codice della Strada in Vigore;.

E' prescritto un rapporto massimo di copertura non superiore al 60%.

Nelle zone omogenee "B*" che comprendono le parti di territorio individuate nel vecchio P.D.F. in zona "A" Centro Storico e che sono state modificate in zona di completamento nel presente P.U.C. valgono le prescrizioni generali delle zone "B".

Nelle zone omogenee "B1" che comprendono parti di territorio totalmente o parzialmente edificate non previste come tali nel vecchio P.di F., e negli edifici individuati in zonizzazione come elementi architettonici di pregio storico artistico e più precisamente: vico Lamarmora n. 7-9-45, via Garibaldi n.61, gli interventi ammissibili sono quelli previsti dai punti A,B e C dell'art.31 della L.457/78.

Art. 15

(eliminato)

Art. 16: (zone omogenee "C") Espansione residenziale

Le zone omogenee "C" sono le porzioni di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata stabilita dalla normativa della Regione Autonoma Sardegna per le zone "B".

In queste stesse aree possono essere ubicate tutte le attività connesse alla residenza, comprese la residenza e la recettività turistica, le attività artigiane non moleste od inquinanti, le attività commerciali, gli studi professionali, curando la piena compatibilità funzionale ed estetica con le tipologie residenziali.

L'edificazione di tali aree è subordinata alla approvazione dei piani attuativi (P.P., P. di L., P.E.E.P., etc...).

All'interno delle zone "C" ,in fase di stesura del PUC sono state individuate delle zone (Cs) sulle quali dovranno prioritariamente localizzati i servizi. Tali aree sono C a tutti gli effetti, ad esse si applicano le stesse norme delle aree individuate in "C".

L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere che essi si adeguino alle scelte generali del P.U.C.; nell'esercizio di tale prerogativa, la stessa disporrà uno schema preliminare di piano, formulato sulla base di un piano quotato dell'area in oggetto e comprendente i seguenti elementi:

- a) individuazione dell'intorno paesistico ambientale, nonché del rapporto fra la struttura urbana esistente ed il nuovo impianto ai fini della salvaguardia e dell'integrazione tra il sito e la nuova edificazione;
- b) definizione delle urbanizzazioni e della disposizione planovolumetrica di massima dei volumi e del minimo movimento delle terre; dovranno comunque essere identificati i principali elementi di sistemazione del terreno;
- c) localizzazione degli spazi ad uso pubblico in aree effettivamente utilizzabili, comprensive degli elementi di arredo urbano;
- d) localizzazione delle aree in cui si riserva il 50% della volumetria del piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18/04/1962 n.167 e successive modificazioni.
- e) convenzione con la quale i lottizzanti devono impegnarsi a:
 - 1) cedere gratuitamente al Comune ,entro i termini prestabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti dalla lottizzazione;
 - 2) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota verrà determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
 - 3) eseguire ed ultimare le opere di cui al precedente paragrafo entro un termine stabilito, comunque non superiore ai dieci anni;
 - 3) fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 16bis: (nuove zone omogenee "C":subzona C1(1) - C1(2) - C1(3))

Le lottizzazioni in zona "C" dovranno inoltre adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- Comparti di intervento definiti dal Consiglio Comunale nel rispetto, di norma, dei comparti già delimitati e conteggiati nella cartografia di piano, con l'avvertenza che ove per fondati motivi urbanistici si dovesse derogare dai suddetti comparti, come delimitati in piano, l'Amministrazione dovrà comunque eseguire uno studio di assetto esteso a tutto il comparto da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale;

- Indice territoriale 0,9 mc/mq;
- superficie residenziale 60%
- superficie per l'istruzione 6.75%
- superficie attrezzature interesse comune 3%
- superficie per spazi pubblici attrezzati 13,5%
- superficie per viabilità e sosta pubblica 16,75%
- Indice fondiario massimo 1,40 mc/mq;

lotto minimo 250 mq. per casa a schiera o in tessuto continuo e 500mq. per casa isolata;

altezza massima 7,50 m;

distacco minimo dai confini 5,0 m;

distacco minimo degli edifici 10,0 m;

spazi esterni: organizzati e mantenuti a verde e a parcheggio privato;

superficie minima parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi della L. n°122 del 24.03.1989.

Art. 17: (zone omogenee "C*- C*(1) - C*(2)- C*(3)- C*(4)- C*(5)-C*(6)-C*(7)- C2(1) ") Espansione con lottizzazioni già adottate, approvate o convenzionate

Si tratta di ambiti consolidati coperti da Piani di Lottizzazione definiti sia mediante gli strumenti di convenzionamento, sia dal punto di vista dell'edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici.

- Lottizzazione individuata sulla tav.n.15 del PUC con lettera C*(1) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata (rep.n.153 del 22.03.1985) "Mattiscedda 1" approvata con decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.1462/U del 29/12/78 e successive varianti del 5/5/83 edel 15/12/86 Decreto n.6455/U del 15/12/86; lavori di urbanizzazione primaria realizzati con C.E. n.29/85 del 13/6/85 e ultimati in data 23/06/1987 così come risulta dal certificato di collaudo redatto dall'ing. Roberto Corpino in data 13/01/1988;
- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C*(2)corrispondente al P.E.E.P. Piano di zona per l'edilizia economico popolare 167, approvato dalla R.A.S. con decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.519/U del 5/6/78 e con le successive varianti:
 - o variante n.1 decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.104/U del 21/1/87;
 - o variante n.2 approvata con deliberazione C.P. del 18/11/93 dichiarata esecutiva con provvedimento del CO.CI.CO. n.00232/94 del 17/2/94;
 - o variante n.3 approvata con deliberazione del C.C. n.10/10/97 avente per oggetto "Riadozione definitiva con variante essenziale del Piano per l'Edilizia Economico Popolare" dichiarata esecutiva con provvedimento del CO.CI.CO. n.01981/97 del 31/10/97 cui ha fatto seguito la pubblicazione sul B.U.R.A.S.\ annunci legali parte terza N.5864 in data 22/12/97;

Opere eseguite a seguito di concessioni edilizie I.A.C.P. ultima C.E. n.02/83 del 12/4/83.

- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C*(3) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata (rep.n.118 del 18/7/84) denominata "Bachis Salvatore e più - Rio Forrus" approvata con decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.703 del 28/7/77 e con delibera C.C. n. 72 del 28/10/83 resa esecutiva con provvedimento del CO.RE.CO. di Cagliari connota n. 17833del 22/3/84; Opere di urbanizzazione eseguite con C.E. n. 54 del 12/12/84 e parzialmente collaudate dal punto di vista tecnico con verbale del 21/10/97 trasmesso con nota prot. 9585 del 22/10/97;
- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C*(4) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata (rep. n.120 del 3/7/84) denominata "Is Concalis Tola Angelino e più" approvata con decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.718/U e successiva nota assessoriale n.6456/U del 15/12/86; Opere di urbanizzazione autorizzate con C.E. n.18/86 del 22/8/86 e mai iniziate e portate a termine entro i 10 anni successivi al rilascio della C.E. così come previsto dalla stessa convenzione per fallimento della Cooperativa che avrebbe dovuto realizzare le opere; a tutt'oggi la suddetta lottizzazione è in mano al Curatore fallimentare (dott. Luigi Serra) il quale ha in mandato gli adempimenti di nuova adozione della stessa pratica;
- Lottizzazione individuata sulla tav.n.15 del PUC con lettera C*(5) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata (rep.n.84792 del 23/6/2000 relativamente alla "Cessione di aree e la realizzazione di opere a carattere pubblico primario previste dal Piano) denominata "Mattiscedda 2" approvata con delibera di C.C.n.63 del 17/7/98, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 12/9/98; Piano attualmente in vigore con opere di urbanizzazione primaria in esecuzione a seguito di C.E. n.40/2000.

- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C*(6) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata denominata "Tassinari e Nannini" località "Matta Uannenna", approvata con delibera del C.C. n° 17 del 10/05/2002, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 13/06/2002.
- Lottizzazione individuata sulla tav.n.15 del PUC con lettera C*(7) località "Mattiscedda" corrispondente alla Lottizzazione residenziale convenzionata denominata "Cardia Salvatore e più". approvata con delibera del C.C. n° 16 del 10/05/2002, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 13/06/2002
- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C2(1) località "Monte Uannenna" corrispondente alla Lottizzazione residenziale denominata "Uannenna di Boi Gioconda e più" approvata con delibera del C.C. n° 45 del 07/11/2003, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 21/09/2004.
 - Indice di fabbricabilità territoriale 1.0 mc/mq;
 - Indice di fabbricabilità fondiario 1.86 mc/mq;
 - Superficie minima del lotto = mq 500;
 - Altezza max. non superiore a ml. 7.5, ad eccezione dei casi con pilotis, per i quali è consentita una aggiore altezza di m. 2.5; in ogni caso l'altezza minima non dovrà essere minore di ml.3.50;
 - I distacchi tra gli edifici non dovranno essere inferiori ai ml. 8.00;
 - La distanza minima tra i fabbricati, tra i quali sono interposte strade destinate al grande traffico, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, compresi i marciapiedi, maggiorata di ml.6.00 per lato;
 - La distanza minima tra i fabbricati, tra i quali sono interposte strade destinate al piccolo traffico, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, compresi i marciapiedi, maggiorata di ml.4.00 per lato;
 - La superficie coperta massima non dovrà essere maggiore di 1/3 di quella del lotto.

Art. 18 (zone omogenee "D")

Sono le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti produttivi, siano essi di carattere industriale, manifatturieri, artigianale, commerciale o ad essi assimilabili.

ZONA D1

In tale zona, già esistente, sono ammessi impianti industriali, commerciali, artigianali.

In tale zona, sulla base della vigente normativa, sono ammessi interventi tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata mediante piani di lottizzazione, P.I.P., piani di risanamento o piani di recupero.

Il piano attuativo dovrà essere esteso al comparto minimo fissato in ha. 01.00.00. da approvarsi ai sensi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.45/89, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:

- Altezze massima: 12,00 m , tale altezza massima è derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici, quali camini, prese d'area , antenne e/o simili , e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva;
- Distanze dai confini: 5 m dai confini privati; 10 m dai confini stradali di comparto mentre i distacchi dalle strade provinciali e statali sono regolate dal Nuovo Codice della Strada L. 285/92, distacco dalle ferrovie secondo la norma di settore .
- Distanza degli alvei fluviali: 15 m dalle sponde; le recinzioni dovranno essere realizzate del tipo amovibili in modo da permetterne la pulizia

- Inedificabilità assoluta pari a 150 m , di rispetto dai corsi d'acqua ricompresi nell'elenco di cui alla Delibera di Giunta Regionale n ° 27/31 del 27.03.93¹
- Indice di copertura Ic: 0,5 mq/mq

La predisposizione del piano, attuativo dovrà essere effettuato nell'ambito di uno studio che tenga conto della funzionalità del comparto in previsione di altri piani contermini del collegamento con la viabilità di contorno, infrastrutture tecnologiche (alimentazione idrica, elettrica e scarichi di acque nere, industriali e meteoriche), urbanizzazioni primarie; detto studio dovrà comunque essere sottoposto alla verifica preliminare di fattibilità del Servizio Urbanistica dell'Ente o essere compatibile con l'eventuale studio di comparto di cui l'ente potrà dotarsi.

Deve essere riservato a spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici il 10% dell'intera superficie (5% per parcheggi e 5% per spazi attività collettive e verde), con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce di rispetto e per canalizzazioni tecnologiche lungo le strade. Nel caso di insediamento commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

E' vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali da adibire per il personale di custodia, per una superficie utile massima di 100 mq per unità produttiva, annessa alla costruzione principale.

All'interno del singolo lotto devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati alla attività del complesso nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti. Tali aree dovranno interessare almeno il 20% dell'intero lotto; le superfici restanti e le aree di minimo distacco non potranno essere occupate da costruzioni accessorie o strumentali al di fuori di quelle previste dal piano attuativo e dovranno essere sistemate a verde privato.

Per costruzioni accessorie e strumentali si intendono tettoie aperte, locali di sgombero, ponti, gru, silos, che non superino l'altezza massima di metri 3,50 misurata lungo il muro di recinzione. Tali costruzioni fanno parte del computo dell'indice Indice massimo di copertura ammissibile (Ic: 0,5 mq/mq).

E' obbligatoria, quando richiesto dal tipo di lavorazione, la costruzione di impianti di depurazione per qualsiasi fumo o emissione gassose di qualsiasi genere, e per liquami di lavorazione prima che siano immessi nella rete fognaria pubblica o nei sistemi di smaltimenti autonomi. Questi impianti dovranno essere dettagliatamente illustrati negli elaborati di progetto ed approvati dagli enti competenti in materia sanitaria.

L'allaccio alla rete fognaria pubblica, quando non venga dotato di altro sistema di smaltimento compatibile, sarà a totale cura e spese dell'utente qualunque sia la distanza dal punto di allaccio attuale.

Per quanto riguarda gli impianti già realizzati, si prevedono interventi di riordino e ristrutturazione ampliamento con mantenimento dei volumi esistenti nel rispetto della destinazione d'uso e delle norme di attuazione fissate per la zona. Sono fatte salve le preesistenza purché realizzate con regolare titolo concessorio.

ZONA D2

E' la parte del territorio, in ambito 2a nel P.T.P., destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, già oggetto di variante con deliberazione C.C. n.63/2000 (esente da vizi CO.RE.CO. 29/11/2000)

L'edificazione è consentita solo previo strumento urbanistico attuativo per una superficie territoriale di almeno un ettaro.

Sono ammessi uffici, laboratori, mense, magazzini ed attrezzature di servizio funzionali all'esercizio dell'attività.

Sono altresì ammessi volumi tecnici (canne fumarie, ponti gru, tettoie, silos ecc.) nella misura massima del 15% della superficie fondiaria.

E' vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali da adibire per il personale di custodia, per una superficie utile massima di 100 mq.

E' vietato l'insediamento di industrie classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

La superficie minima dei lotti è di mq. 1000.

a) L'indice di copertura è del 40% della superficie fondiaria con possibilità di incremento per volumi tecnici, fino ad una misura del 15%.

b) $I_f = 3 \text{ mc/mq}$

Modalità di attuazione : Il piano di lottizzazione

Standard di servizi : 12% della superficie totale. La cubatura necessaria a realizzare i servizi pubblici viene stabilita in ragione di 1 mc./mq. di superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico per tale destinazione. I verdi pubblici devono costituire preferibilmente fasce alberate di alto fusto lungo il filo interno dei marciapiedi stradali. Tali fasce costituiscono opere di urbanizzazione primaria e, in quanto tali devono essere realizzate dai privati lottizzanti e la loro cessione al comune deve essere prevista in concessione. E' prescritta la destinazione a verde alberato di almeno 1/10 della superficie fondiaria di ciascun lotto edificabile. Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato sul fronte d'ingresso della viabilità ai lotti in contiguità prospettica con le fasce alberate di verde pubblico.

ZONA D3

In tale zona, di nuova individuazione, sono ammessi impianti industriali, commerciali, artigianali.

In tale zona, sulla base della vigente normativa, sono ammessi interventi tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata mediante piani di lottizzazione, P.I.P..

Il piano attuativo dovrà essere esteso all'intero comparto e successivamente l'attuazione avverrà per stralci funzionali della superficie minima di ha. 01.00.00. da approvarsi ai sensi e con le procedure di cui all'art. 20 della Legge n°45/89, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:

- Altezze massima: 8,00 m, tale altezza massima è derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici, quali camini, prese d'area, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva;
- Distanze minime dai confini: 5,00 m dai confini privati; 10,00 m dai confini stradali di comparto mentre per le distanze da strade pubbliche si rimanda alle norme del Nuovo codice della Strada D.Lgs. 285/92 e succ modificazioni e suo regolamento di attuazione.
- Distanza degli alvei fluviali: 10 m per inedificabilità e realizzazione di scavi di cui all'art. 96 lett. f del R.D. 525/1904
- Inedificabilità assoluta pari a 150 m, di rispetto dai corsi d'acqua ricompresi nell'elenco di cui alla Delibera di Giunta Regionale n° 27/31 del 27.03.93¹
- Indice di copertura I_c : 0,5 mq/mq
- Indice di permeabilità: 15 % della superficie fondiaria

La predisposizione del piano attuativo dovrà essere effettuato nell'ambito di uno studio che tenga conto della funzionalità del comparto in previsione di altri piani contermini del collegamento con la viabilità di contorno, infrastrutture tecnologiche (alimentazione idrica, elettrica e scarichi di acque nere, industriali e meteoriche), urbanizzazioni primarie; detto studio dovrà comunque essere sottoposto alla verifica preliminare di fattibilità del Servizio Urbanistica dell'Ente o essere compatibile con l'eventuale studio di comparto di cui l'ente potrà dotarsi.

Deve essere riservato a spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici il 10%, ai sensi dell'art. 8 del D.A. n°2266/U del 1983 dell'intera superficie (5% per parcheggi e 5% per spazi attività collettive e verde), con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce di rispetto e per canalizzazioni tecnologiche lungo le strade. Nel caso di insediamento commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Per singolo lotto potrà essere previsto un alloggio per il personale di custodia di dimensioni massime di 28 mq tali che non si configuri come residenza al fine della conformità della destinazione d'uso ammessa dal Decreto Floris.

All'interno del singolo lotto devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati alla attività del complesso nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti. Tali aree dovranno interessare almeno il 20% dell'intero lotto; le superfici restanti e le aree di minimo distacco non potranno essere occupate da costruzioni accessorie o strumentali al di fuori di quelle previste dal piano attuativo e dovranno essere sistemate a verde privato.

Per costruzioni accessorie e strumentali si intendono tettoie aperte, locali di sgombero, ponti, gru, che non superino l'altezza massima di metri 3,50 misurata lungo il muro di recinzione. Tali costruzioni fanno parte del computo dell'indice massimo di copertura ammissibile (Ic: 0,5 mq/mq).

E' obbligatoria, quando richiesto dal tipo di lavorazione, la costruzione di impianti di depurazione per qualsiasi fumo o emissione gassose di qualsiasi genere, e per liquami di lavorazione prima che siano immessi nella rete fognaria pubblica o nei sistemi di smaltimenti autonomi. Questi impianti dovranno essere dettagliatamente illustrati negli elaborati di progetto ed approvati dagli enti competenti in materia sanitaria.

L'allaccio alla rete fognaria pubblica, quando non venga dotato di altro sistema di smaltimento compatibile, sarà a totale cura e spese dell'utente qualunque sia la distanza dal punto di allaccio attuale.

Art. 19: (zone "G") Servizi di interesse generale

Sono quelle parti del territorio destinate a servizi di interesse generale e di carattere tecnologico precisamente G1 zona militare, G2 area FS, G3 area FMS, G4 mattatoio, G5 depuratore, G6 caserma, G7 area sportiva Is Forrus, G8 cimitero, G9 casa dell'anziano, G10 servizi tecnologici, G11 area servizi "Castello dell'Acquafredda", G12 Area fronte S.S. 130.

Nelle zone G destinate ad accogliere impianti tecnologici di interesse generale quali quelli di depurazione, pompaggio, deposito idrico etc., qualora siano dall'Amministrazione Comunale concesse temporaneamente ad enti che assumano la gestione del servizio rispettando l'utilità sociale, il P.U.C. si attua per intervento diretto dei concessionari; la concessione ad edificare sarà così subordinata alla stipula di apposita convenzione.

Gli impianti dovranno rispettare rigorosamente le norme contro la produzione di inquinanti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

ZONA G1 (zona militare)

ZONE G2 e G3 (FS e FMS)

In tali zone sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti sino ad un massimo di indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq., tale indice può essere incrementato solo attraverso un Piano Attutivo Sono comunque sempre consentiti gli interventi di cui all'art.3 Lett. a,b,c D.P.R. 380/2001 - Art.31 della L.431/78 lett. a, b, c.

ZONA G4 (mattatoio) ambito 1 di P.T.P.

In tale zona sono consentiti unicamente interventi destinati ad un ottimale funzionamento dell'impianto, oltre che alla riconversione dell'utilizzo anche ad altre attività attinenti di servizi di interesse generale diverse dal solo utilizzo come mattatoio, di cui all'art.3 D.P.R. 380/2001 e ai punti A,B e C dell'art.31 della L.457/78.

ZONA G5 (depuratore)

In tale zona sono consentiti unicamente interventi destinati ad un ottimale funzionamento dell'impianto.

ZONA G6 (caserma e fabbricati comunali)

In tale zona sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti sino ad un massimo di indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq, tale indice può essere incrementato solo attraverso un Piano Attuativo.

ZONA G7 (area sportiva)

In tale zona gli interventi sono consentiti solo attraverso la preliminare predisposizione di un Piano Attuativo.

ZONA G8 (cimitero)

In tale zona sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti sino ad un massimo di indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq. **La disciplina della zona G8(cimitero) si demanda alle Norme Tecniche di Attuazione e Regolamentari del Piano Regolatore Cimiteriale.**

ZONA G9 (casa dell'anziano)

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, consolidamento statico e ampliamenti limitatamente agli interventi previsti nel progetto già approvato .

ZONA G10 (servizi tecnologici sip - telecom)

In tale zona sono consentiti unicamente interventi destinati ad un ottimale funzionamento dell'impianto.

ZONA G11 (zona Castello dell'Aquafredda)

In tale zona sono consentiti edifici, attrezzature, impianti e servizi pubblici di interesse generale (comunale o sovracomunale).

Gli interventi sono attuati attraverso concessione diretta secondo il Piano attuativo, approvato con deliberazione del C.C. n° 23 del 16/05/2003, e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 16/06/2003 .

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio. Per quanto riguarda lo studio di compatibilità ambientale si fa riferimento alla variante approvata con deliberazione C.C. n.16 del 2/5/2001.

Gli usi compatibili nella zona G11 sono:

- a) ricerca scientifica;
- b) attività educative;
- c) attività di restauro del manto vegetale;
- d) attività di restauro e conservazione dei beni architettonici ed archeologici;
- e) attività ricreative senza installazioni fisse;
- f) edilizia museale.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici con le ulteriori specificazioni:

- a) I.F. max. = $5.600:82.160 = 0.07$ mc/mq
- b) H. max. = 6.50 ml
- c) Rapporto di copertura max. = $800 : 82.160 = 0.009$ mq/mq
- d) La dotazione di parcheggi la cui sistemazione sarà a fondo naturale con l'esclusione di pavimentazione di tipo stradale sarà di 0.50 della superficie lorda degli edifici oltre 1/10 della cubatura prevista. (parcheggio 800 mq.> 580 superficie minima richiesta).

ZONA G12 (*servizi d'interesse generale area fronte S.S.130*)

In tale zona sono consentiti edifici, attrezzature, impianti e servizi pubblici e privati di interesse generale comunque normati ai sensi dell'art. 3 del D.A. n°2266/U del 20.12.1983 (comunale o sovracomunale).

Gli impianti dovranno rispettare rigorosamente le norme contro la produzione di inquinanti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In tale zona, l'edificazione è consentita solo in presenza di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata

Il piano attuativo dovrà essere esteso al comparto minimo fissato in ha. 01.00.00. da approvarsi ai sensi e con le procedure di cui all'art. 20 della Legge n°45/89, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:

- L'indice massimo di fabbricabilità territoriale: 0,30 mc/mq.
- Le distanze minime degli immobili dai confini: 5,00 m dai confini privati; 10,00 m dai confini stradali di comparto mentre per le distanze da strade pubbliche si rimanda alle norme attuative del Nuovo codice della Strada D.Lgs. 285/92 e succ modificazioni e suo regolamento di attuazione.
- altezza massima degli edifici: 8,00 m.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale della presente zona, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o uso pubblico, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggi.

Art 20: (zone "S")

Sono così classificate le zone destinate a spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi che rivestano un interesse di quartiere.

Sono individuate come tali, dal Piano Urbanistico Comunale, le zone capaci di soddisfare, su aree idonee ed accessibili, la quantità minima (a norma del Decreto del P.G.R. 1/8/1977 n.9743-271 e successive modificazioni ed integrazioni) di spazi a copertura dei fabbisogni relativi alle zone "A" centro storico e "B" completamento.

Nelle restanti zone "C" di espansione, "D" artigianali, saranno individuate dagli strumenti attuativi le seguenti quantità minime di spazi pubblici riservati ad attività collettive, a verde o a parcheggi e, comunque, secondo il rispetto delle norme vigenti alla data dell'adozione dello strumento attuativo stesso.

Le aree destinate ai servizi di cui ai punti precedenti, ove risultassero ancora inedificate, ovvero non utilizzate a parcheggio, saranno sistemate a verde.

Nelle zone "S" il P.U.C. si attua per intervento diretto e, deve comprendere la sistemazione complessiva della zona interessata.

Gli edifici dovranno essere realizzati in conformità alle leggi ed ai regolamenti speciali che stabiliscono le norme edilizie per questa categoria di servizi; dovranno inoltre essere studiate in modo da evitare barriere architettoniche.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione la quale potrà affidarne la concessione del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, attraverso l'atto d'obbligo(convenzione), si impegnino a costruire a proprie spese gli edifici necessari e ne assumano la gestione garantendone i fini sociali.

Art. 21: (zone omogenee "H")

Sono così classificate le parti di territorio non altrimenti identificate (come zone A, B, C, D,G, E), che rivestono un particolare interesse archeologico, naturalistico o ambientale, geomorfologico o Paesaggistico, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e

stabilità ambientale. Sono altresì classificate come zone H la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade statali e comunali.

Nel territorio di Siliqua sono state identificate le seguenti zone H:

ZONA Hc (*zona sottoposta a vincolo cimiteriale*)

In tale zona è vietata ogni tipo di edificazione come previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 modificato con D.Lgs. n.360/93 e successive modifiche e integrazioni), ma la volumetria che scaturisce dall'indice applicabile in tale zona, di 0,001 mc/mq, può essere utilizzato nelle zone limitrofe.

ZONA HV (*zona di rispetto stradale viario*)

In tale zona è vietata ogni tipo di edificazione.

Si fa inoltre presente che per quanto non specificatamente indicato nella zonizzazione extraurbana e nelle presenti N.T.A. per quanto attiene alle fasce di rispetto della viabilità fuori dai centri abitati, si dovrà fare riferimento sempre alle norme contenute negli art.26-27-29 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.P.R. 16.12.1992, n°495 integrato e corretto con D.P.R. 24.04.1993, n°147 3 con D.P.R. 610/1996

ZONA Hf (*zona del parco fluviale dell'alveo del Rio Cixerri*)

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui al T.U. (Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42), i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico. In questa zona H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della legge 06/08/1967 n.765, limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici.

ZONA Hfr (*zona di rispetto del boschetto di frassini*)

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui al T.U. (Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42), i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica).
Dal limite del boschetto si prevede una fascia di rispetto di 50 m di profondità, nella quale è vietata ogni tipo di trasformazione.

ZONA HAM (*zona di interesse paesistico e naturalistico*)

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui al T.U. (Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42), i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
In questa zona H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della legge 06/08/1967 n.765, limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici.

ZONA HI (*zona di rispetto lacuale*)

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'ex art. 7 della L. 1497/39 ora Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42 sostituito dal T.U. i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
In questa zona H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della legge 06/08/1967 n.765, limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici.

ZONA HAM1 (*zona del Castello dell'Acqua Fredda*).

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui al T.U. (Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42), i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

In questa zona H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della legge 06/08/1967 n.765, limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici.

Art. 21 bis: (Aree gravate da usi civici)

Tali aree sono individuate nelle carte degli usi civici .

A modifica e rettifica delle indicazioni degli elaborati relativi alle zonizzazioni, e quindi con valenza prescrittiva, per tali aree è previsto il diritto per gli usi civici a favore della comunità di Siliqua. Non è conseguentemente consentito alcun intervento edilizio, ad eccezione di eventuali impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio oltretutto quelle volte alla tutela della pubblica incolumità. Nelle aree gravate da usi civici con specifica classificazione urbanistica (B, G, e S), è possibile, previa richiesta di sgravio, sospensione, sclasificazione o trasferimento del vincolo, formulata ai sensi di legge, realizzare opere di interesse collettivo.

Art. 22: (zone omogenee "E") Disciplina delle zone agricole

1. Le presenti norme sono realizzate in conformità con le indicazioni del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n°2266/U e del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, "Direttive per le zone agricole" emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e delle N.A. del P.T.P. n. 11 "Del Marganai".

2. Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel Comune di Siliqua, perseguendo le seguenti finalità:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Siliqua.

Art. 23: Attività consentite nelle zone agricole

Entro le zone agricole del Comune di Siliqua (come dalla tavola della *delimitazione delle zone agricole*, che riporta la zonizzazione del territorio comunale) sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C.. Sono fatte salve le attività produttive preesistenti purché realizzate con regolare titolo concessori. Per tali attività sono consentite gli interventi di cui all'art. 3 lett. a,b,c, DPR 380/2001.

Art. 24 : Individuazione delle sottozone agricole

Nel Piano Urbanistico Comunale lo spazio rurale viene classificato come segue:

ZONE E2 (*zona agricola principale*)

aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

ZONE E2R (*zona agricola principale inedificabile ad uso residenziale*)

aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni sui quali non è possibile ubicare i volumi residenziali da essi prodotti ma allocabili altrimenti.

ZONE E3 (*zona degli orti afiurbani*)

aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

ZONE E5a (*zona agricola marginale*)

aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

ZONE E5f (*zona agricola-forestale*)

aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

2. I confini delle zone E2, E2R, E3, E5a ed E5f, sono riportati nella tavola *carta della zonizzazione del territorio comunale*.

3. Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati al successivo art.25.

Art. 25 : Criteri per l'edificazione nelle zone agricole (art.3 del D.P.GR. n°228 del 03.08.1994 e art.4 del D.A. n°2266/u 1983

1. Entro il territorio del Comune di Siliqua sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 27;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq;
- f) impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. - Indice di edificabilità 1,00 mc/mq;

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- g) Attrezzature ed impianti particolari che per le loro caratteristiche non possono essere localizzati in altre zone (ad esempio piccoli depositi per lo stoccaggio provvisorio del GPL, centraline per il rilevamento dei dati atmosferici ,ecc.);
- h) l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, e che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa richieste di concessione/autorizzazione edilizia o D.I.A. (per le specifiche tecniche vedere i dettami dell'art. 23 commi 12 e 12 bis del Regolamento edilizio);

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di metri 500 per i Comuni di II, III e IV classe e di metri 1000 per i Comuni di I classe.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a metri 500 per i Comuni di II, III e IV Classe, e metri 2000 per i Comuni di I Classe, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale. Tali limiti di distanza non si applicano nelle isole di La Maddalena. San Pietro e S. Antioco.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie); la realizzazione dell'intervento subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

I fabbricati residenziali dovranno distare dai confini dei lotti non meno di 6m e la distanza fra essi e gli edifici funzionali all'agricoltura nello stesso lotto non dovrà essere meno di 12m. Inoltre, dovranno, essere ubicati e realizzati in maniera tale da inserirsi in modo armonioso nel contesto ambientale e nel paesaggio circostante.

2. Ai **fini edificatori** la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è

tassativamente stabilita in ha 1,00. Al fine di raggiungere la superficie minima indicata è possibile utilizzare più corpi aziendali.

3. Gli indici di copertura consentiti sono i seguenti: per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: **max 10% della superficie fondiaria**.

Per gli impianti serricoli: **max 50% della superficie fondiaria**.

4. Nelle aree classificate come **zone agricole E2, E2R ed E3**, fatta eccezione per le zone di cui al successivo comma 7, si applicano gli indici di edificabilità massimi previsti al precedente comma 1. Nelle aree entro la zona E2R è vietata l'edificazione residenziale.

5. Nelle aree classificate come **zone agricole E5a**, fatta eccezione per le zone di cui al successivo comma 7, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,05 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 27;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq.

6. Nelle aree classificate come **zone agricole E5f**, fatta eccezione per le zone di cui al successivo comma 7, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 7;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq.

7. Nelle aree entro le zone E2, E3, E5a, E5f in cui la pendenza sia superiore al 30% e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione, ad eccezione dei manufatti precari da realizzarsi per il solo periodo venatorio ad uso riparo dalle intemperie e come punto di ritrovo delle varie compagnie (come meglio normate all'art. 25 comma 1 lett.h). Tali aree possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di esse.

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

dichiarazione sostitutiva di atto notorio o atto equipollente da parte del conduttore del fondo o da chi pur non essendo imprenditore agricolo o – anche avendo superfici idonee – non svolga – principalmente l'attività di imprenditore agricolo, in cui egli dichiara che le opere da effettuarsi sono necessarie alla conduzione del fondo;

attestato di iscrizione alla Camera di Commercio, Agricoltura e Artigianato della ditta richiedente.

Per aziende agrituristiche: dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 7 comma 3.

Piano di miglioramento aziendale a firma di tecnico abilitato, per legge, che deve comprovare le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta e deve comprendere:

relazione tecnica, contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con un razionale piano di sviluppo aziendale, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;

elaborati di progetto contenenti corografia, planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, carta dei suoli aziendali, carta della vegetazione e dell'uso attuale del suolo, carta degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), carta quotata degli interventi in scala uguale, disegni particolari delle opere da realizzare;

relazione facoltativa sulla *fattibilità economico-finanziaria dell'intervento*;

piano agro-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e le adottate per ridurre tali impatti.

a) studio di compatibilità agro-ambientale, previsto al successivo art. 26, nel caso in cui l'intervento riguardi:

-fabbricati zootecnici, ad eccezione delle strutture per l'allevamento ovino;

-impianti in edifici di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta.

9. Per lo svolgimento delle attività previste al presente articolo, nelle zone E con superficie minima di intervento pari a 0.5, e nelle zone E3 con superficie minima di intervento pari a 0.25 ha, è ammessa:

a) l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi; L'installazione potrà essere realizzata, previa richieste di autorizzazione edilizia o D.I.A., corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;

il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;

il rispetto delle norme di riferimento;

l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, la realizzazione di strutture appoggio in muratura di dimensioni massime di 20 mq. con lato minimo m.3 .

L'installazione potrà essere realizzata una tantum, previa richiesta di concessione edilizia, corredata di progetto redatto ai sensi del precedente comma 8.

Art. 26 : Contenuti degli Studi di compatibilità Agro-Ambientale

Lo Studio di Compatibilità Agro-Ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. 25, comma 8, lettera e), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale – oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche – che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo S.C.A.A. sarà valutato da un esperto secondo quanto indicato nella normativa regionale di riferimento (L.R. 28/98 e relative direttive) nominato dall'amministrazione, o facente parte anche come membro supplente della Commissione edilizia, sulla base delle caratteristiche evidenziate nello studio stesso. La valutazione negativa dello S.C.A.A. non consente il rilascio della concessione.

Art. 27: Agriturismo

In tutte le zone agricole è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi nazionali e regionali sull'agriturismo. In particolare gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 23 giugno 1998 n. 18. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

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

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. I nuovi volumi o le ristrutturazioni dovranno essere realizzati utilizzando le tipologie edificatorie rurali locali.

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

Art. 28 : Punti di ristoro e turismo rurale

Nelle zone agricole sono ammessi **punti di ristoro** indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq. I nuovi volumi o le ristrutturazioni dovranno essere realizzati utilizzando le tipologie edificatorie rurali locali.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo. Nel caso in cui non sia evidente il confine riportato nell'aerofotogrammetria, o questo non coincida col catastale, il limite dovrà essere identificato con il confine catastale.

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

L'attività di turismo rurale dovrà essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui al comma 1 ;

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

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

L'attività di turismo rurale potrà essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

alberghi diffusi;

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

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

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

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

Art. 29 : Frazionamenti e accorpamenti

I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

Art. 30 : Restauro e ampliamento

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

Ogni intervento effettuato anche ai sensi del comma precedente nelle zone E ed H2 deve essere anche corredato di uno studio di compatibilità agro-ambientale relativa all'intervento stesso, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Lgs. 42/2004.

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

Art. 31: Annessi rustici e altri insediamenti produttivi

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 metri se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. Per avicunicoli e 100 metri per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tal scopo destinate dai PAD, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento 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 normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004. nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

Art. 32 : Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/95e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come non edificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 4.

Art. 33 : Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui al D.Lgs. 192/99 e successive modifiche e integrazioni, e della L.R. 14/2000 e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale o sovracomunale.

Art. 34 : (Normativa di tutela valorizzazione e fruizione delle zone archeologiche e delle emergenze storico culturali in ambito urbano e rurale, ai sensi dell'Art. 19, h della L.R. 27.12.89 n.45 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.11

DEFINIZIONE

Costituiscono "Emergenze storico-culturali" i manufatti puntuali o i sistemi insediativi urbani e rurali (ivi compresi recinti e unità culturali), coincidenti con i <complessi di importanza storico-artistica e ambientale> di cui all'Art. 19 della L.R. 45/89, che vengono individuati negli appositi elaborati come costituenti il reticolo e i nodi del sistema storico-tradizionale dell'insediamento umano nel territorio di Siliqua e che formano quindi uno degli elementi portanti della struttura dei paesaggi agrari ed urbani.

Per quanto concerne le emergenze archeologiche o monumentali, esse sono individuate attraverso i seguenti elaborati:

- * Carta dei beni culturali extraurbani (ricadenti nelle differenti zone omogenee)
- * Elenco degli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ex L.1089/39 ;
- * Elenco delle emergenze per le quali il presente Articolo costituisce proposta di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ex L.1089/39, di cui al punto seguente.

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali rilevanti o monumentali in ambito urbano essi sono individuati nelle apposite planimetrie di Zonizzazione in scala 1:2000 e precisamente:

chiesa parrocchiale di San Giorgio,

chiesa di San Sebastiano,

chiesa di Sant'Anna,

chiesa di San Giuseppe,

Monte granatico, in prossimità della chiesa parrocchiale di San Giorgio ;

Serbatoio dell'acquedotto comunale del 1901, nella piazza Sant'Anna ;

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali rilevanti in ambito rurale, essi sono individuati nell'apposito SCHEDE DELLE STRUTTURE STORICHE DEL TERRITORIO DI SILIQUA.

Le strutture e gli edifici storici individuati nel territorio di Siliqua sono i seguenti :

Chiesa di San Giacomo in località Santu Jaccu, nella stessa area sono riconoscibili alcuni ruderi (monastero e cimitero) ;

Chiesa di Santa Margherita, in prossimità del Castello ;

Chiesa di San Marco (ruderi) in località omonima ;

Chiesa di Santa Maria di Puaddas in località Puaddas (ruderi), il sito della chiesa corrisponde all'antico villaggio di Puaddas ;

Ponte romano (resti) in prossimità della chiesa di Santa Maria, all'interno dell'alveo del Cixerri ;

Castello dell'Acqua Fredda, già soggetto a vincolo paesaggistico e monumentale ;

ASPETTI NORMATIVI

Il vincolo specifico del D.Lgs. 42/2004 ex L.1089/39 riguarda le due emergenze vincolate e precisamente:

Castello dell'Acqua Fredda ;

Per tutte le "emergenze" localizzate nelle zone A, B, del P.U.C. . è sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definiti nella Normativa della Zona

A. Le relative prescrizioni particolareggiate sono assimilate alle Modalità e Categorie di intervento previste nella stessa Normativa.

E' in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico - tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sotto zona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.

Vige per tali "emergenze" il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le "emergenze" stesse.

Per le restanti "emergenze" localizzate nelle Zone e Sottozone E, G, H:

* è definita l'appartenenza alla Sottozona Ha, con un vincolo di inedificabilità esteso ad un raggio di m 100 attorno al manufatto vincolato o comunque tutelato, fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità eventualmente risultante dalla specifica destinazione delle aree comprese in tale intorno in altra porzione della relativa Sottozona, mediante trasferimento di volumetria ed iscrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari di tale asservimento di superficie e volumetria;

* è sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché la Ristrutturazione interna come definita dalla Normativa per la Zona "A".

* è in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino stato di tutti gli elementi storico-tradizionali

quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sotto zona in cui risulta

incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.

Per l'edilizia storico-tradizionale in ambito rurale, distinta dalle altre "emergenze" archeologiche e architettoniche, la Normativa prevede:

* l'individuazione planimetrica mediante apposite schede delle strutture insediative storiche del territorio;

- la definizione delle categorie di intervento ai sensi del R.E.

E' sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definito nella Normativa della Zona A.

E' in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico - tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale/i, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sotto zona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico - tradizionali esistenti.

Art. 35: (Individuazione e criteri per gli "ambiti di recupero" L.R. 45/89, Art. 19, h

L'intero Nucleo Storico - Zona "A" è da considerarsi nel suo insieme Ambito di Recupero.

Le Sottozone B contermini il Nucleo Storico - Zona "A" sono pure da considerarsi Ambito di Recupero.

DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

Il tessuto insediativo storico è un sistema organizzato costituito da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti.

Gli interventi di recupero, partendo dall'esigenza di risanamento degli edifici, dovranno dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento, delle corti interne, delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.

Gli interventi di recupero dovranno, altresì, valorizzare la eventuale presenza di attività non residenziale e di servizio, anche attraverso un attento studio di caratterizzazione degli affacci delle stesse attività su percorsi o spazi pubblici o semi pubblici.

Gli interventi di recupero, per migliorarne le condizioni di utilizzo o ripristinare l'immagine, devono in ogni caso essere coerentemente rapportati alle caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive del contesto.

A tal fine, fermo restando il rispetto delle norme di attuazione del P.U.C. e degli eventuali vincoli e prescrizioni della Soprintendenza, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico devono, di norma, uniformarsi ai seguenti criteri generali di progettazione:

A) interventi sugli edifici da conservare:

eliminazione delle superfetazioni degradanti;

modificazione delle aggiunte improprie, qualora sia possibile una loro possibile integrazione nel processo di riqualificazione dell'edificio;

riconfigurazione planimetrica di corpi minori appartenenti all'edificio da recuperare interni all'unità edilizia, nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'intero organismo edilizio;

restituzione di tutte quelle parti distrutte, a seguito di crolli parziali o totali, verificatisi anche dopo la fase di presentazione del progetto di recupero;

salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendone la permanenza della figuratività e della consistenza materica, nel rispetto delle strutture preesistenti per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati;

definizione del progetto, del relativo capitolato d'appalto e delle procedure esecutive con metodologia di lavoro commisurata al "vecchio", escludendo, di norma, metodi e parametri tipici del "nuovo";

necessità che ogni richiesta sia accompagnata da una accurata indagine diretta e, eventualmente, documentaria nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo in elevazione e in profondità.

Nei limiti consentiti dalle sopra richiamate norme di attuazione della strumentazione urbanistica, appare di particolare interesse lo studio:

di soluzioni modificative per la restituzione di parti alterate, finalizzate al recupero di valori estetici e tipomorfologici in parte manomessi o cancellati;

di soluzioni innovative, volte a far progredire l'idea culturale del recupero in presenza di edifici storici fortemente alterati o già ampiamente demoliti, tali da portare ad un nuovo organismo, coerente rispetto alla tipomorfologia dell'organismo originario irrimediabilmente compromesso, ovvero a soluzioni progettuali che si pongono in rapporto dialettico rispetto all'organismo preesistente.

Dal punto di vista metodologico, è indispensabile, qualunque sia la soluzione progettuale prescelta, assicurare la coerenza culturale tra il metodo concettuale e il processo elaborativo dell'intero progetto (che deve essere coerente in ogni suo singolo segmento), che devono sempre avere come fini la conservazione fisica e la valorizzazione dell'immagine architettonica, garantendone la stabilità e la fisicità.

Modifiche alle tecnologie ed ai sistemi degli organismi edilizi da recuperare, in linea di coerenza con quanto sopra espresso, sono ammessi soltanto in casi documentati e necessari, purché l'innovazione sia consapevole e rispettosa dei manufatti esistenti.

In particolare, per quanto concerne le tecnologie costruttive e le tecniche di esecuzione, l'intervento di recupero deve assicurare:

1. la conservazione delle murature esterne ed interne portanti nonché delle principali tramezzature caratterizzanti la distribuzione interna della tipologia storica;
2. il rifacimento, solo quando strettamente necessario, purché eseguito con materiale e tecniche compatibili con la preesistenza (es. metodo del "cuci e scuci");
3. la messa in evidenza di particolari strutturali e architettonici significativi;
4. la conservazione degli intonaci originari esistenti, da non rimuovere ma da reintegrare, così come le tinteggiature e i sistemi di decorazione, anche se solo conservati parzialmente; in assenza di tali permanenze, per la finitura esterna (intonaci e tinteggiature) si farà riferimento a quelle originarie delle architetture della zona, affini per tipologia ed epoca;
5. la conservazione delle aperture originarie esterne, secondo la loro forma e posizione; i relativi serramenti, devono essere realizzati sulla base di abachi, caratterizzati da partiture e configurazioni coerenti con i tipi originari preesistenti e omogenei ad analoghi tipi riscontrabili
6. nella zona per forma di edilizia coeve ed affini:
7. il mantenimento della giacitura dei solai, sia nella quota che nella tessitura dell'orditura principale e secondaria, compreso il tavolato di ripartizione dei carichi orizzontali, nelle apposite sedi di appoggio della muratura; le sostituzioni, necessarie solo per ridotta resistenza del materiale, devono avvenire con impiego di materiale analogo per le parti in vista (intradosso) e con rinforzi commisurati al tipo di struttura esistente (es.: un secondo tavolato per aumentare la rigidità generale, sovrapposto all'originario) e con modalità anche

innovative (es.: travi in legno lamellare, impalcato in lamiera grecata al di sopra di quello da conservare, anima del solaio in calcestruzzo con rete elettrosaldata al di sopra dell'impalcato, ecc.); gli impieghi di strutture in c.a. o acciaio, anche per parti limitate della fabbrica, potranno essere ammessi solo in casi eccezionali, sulla base di comprovate esigenze di stabilità generale e da attuarsi sempre nel rispetto delle caratteristiche tipo morfologiche, distributive e spaziali dell'organismo architettonico;

8. la conservazione dei controsoffitti, nel rispetto della spazialità originaria, delle pavimentazioni e delle altre opere di rifinitura che vanno, per quanto possibile, reintegrate o sostituite con materiali, colori e disegni affini agli originali;
9. la conservazione dei collegamenti verticali e delle coperture a tetto con gli stessi materiali, rifiniture, pendenze e arredi, nonché con la stessa giacitura in cui oggi si trovano, qualora non costituiscano rifacimento di epoca contemporanea.

Le tecniche di consolidamento devono avere come obiettivo principale il miglioramento della resistenza e della durabilità dell'edificio per quanto possibile nel rispetto degli schemi statici originari.

Qualora le valutazioni sullo stato di sicurezza evidenzino cause di vulnerabilità legate ad irregolarità nella conformazione geometrica o delle masse dovrà essere approfondito l'effetto di variazioni dello schema statico prodotte da eventuali nuovi giunti o connessioni che aumentino il grado di regolarità. Le tecniche previste devono tenere conto della effettiva disponibilità di mano d'opera specializzata nell'esecuzione degli interventi progettati (sia che si tratti di tecniche o materiali innovativi, sia che si tratti di tecniche o materiali il cui uso era diffuso in passato).

I documenti di progetto devono descrivere accuratamente le fasi di lavoro, le procedure di messa in opera dei materiali, i controlli, ecc.

I tipi di intervento di consolidamento devono, in ogni caso, rispettare l'estetica e l'identità storico-architettonica

dell'edificio preesistente, nonché assicurare una compatibilità tra materiali nuovi e quelli originari, al fine di evitare sia dannose concentrazioni di sforzi dovute a diversa rigidità o resistenza o duttilità, sia l'insorgere nel tempo di fenomeni fisico-chimici di rigetto.

B) interventi sulle aree libere, pubbliche o private, contigue alle costruzioni da conservare

riapertura delle aree cortilizie e impianto di giardini;

conservazione e ripristino di orti e giardini e, comunque, di tutte le aree di pertinenza di edifici storicamente significativi;

sistemazioni integrate "pubblico-privato" di spazi pubblici limitrofi alle zone da recuperare, sulla base di soluzioni unitarie, atte a definire idonei interventi di arredo e di riqualificazione della spazialità urbana (piani del colore, illuminazione pubblica, pavimentazioni, insegne ecc.);

recupero dei tracciati stradali preesistenti di valore storico-documentario e ripristino degli allineamenti storicamente certi dei fronti edilizi;

C) interventi infrastrutturali su complessi edilizi e urbani

In relazione alle opere infrastrutturali, l'intervento va finalizzato in particolare alla reintegrazione morfologica degli spazi storici oggetto di intervento, anche attraverso la definizione di soluzioni tecniche idonee a ridurre l'impatto visivo e il degrado fisico dei manufatti storici da parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Al riguardo, dovrà pervenirsi, anche attraverso il coordinamento con gli enti concessionari per i servizi pubblici, alla definizione di soluzioni tecnologiche basate sull'integrazione tra diverse utenze impiantistiche (ad esempio "tunnel tecnologici"), che garantiscano in ogni caso la conservazione delle pavimentazioni originali, intervenendo preferibilmente in contesti urbani già soggetti ad alterazioni dei manufatti e delle sedi stradali.

I provvedimenti sulle opere infrastrutturali devono contribuire a ridurre il degrado apportato ai tessuti storici anche attraverso interventi, quali l'installazione di opere di urbanizzazione a rete,

l'adeguamento alle nuove normative sulla sicurezza degli edifici (impianti telefonici, elettrici, di condizionamento, termici, VV.FF.).

Art. 36 : (Confronto tra gli Usi consentiti e le Norme di Zona ai sensi dell'Art. 19, 1e della L.R. 45/89 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.11

L'insieme delle Norme di Attuazione del presente P.U.C., riguardanti tutte le destinazioni di Zona, senza esclusione alcuna, sono subordinate all'applicazione delle disposizioni di cui agli Art. 18, 19, 20, 21, 22, 32, 34, 36 delle NTA del P.T.P. n.11.

In particolare, per ciò che concerne i succitati Art. dal 18 al 22, riguardanti il regime degli **USI CONSENTITI**, delle prescrizioni in essi contenute si è tenuto preventivamente conto nel compilare gli articoli delle presenti Norme. In allegato, le *Tabelle di Compatibilità dello SCPA* definiscono per tutte le *Zone e Sottozone di P.U.C.* l'inclusione nei rispettivi *ambiti di tutela del P.T.P.*, con richiamo esplicito ai relativi **USI CONSENTITI**.

Per ogni eventuale residua difformità, prevarrà naturalmente la Normativa del P.T.P.

Art. 37: (Prescrizioni integrative e compensazioni ambientali per gli ambiti di trasformazione, Indirizzi per gli aspetti percettivi e formali, per le preesistenti attività produttive e di cava Art. 15, 16, 28 a) delle N.T.A. del P.T.P. n.11

Prescrizioni integrative.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli ambiti "S" sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale ovvero rapporto tra superfici permeabili totali e superficie territoriale corrispondente: > dell'85% per le S3, del 60% per S1,2,4
- **A.g** - Indice di piantumazione generale, ovvero il numero di unità arboree messe a dimora nell'unità di superficie territoriale: > 100/ha per le S3, >50/ha per S1,2,4
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico: > del 40% per S1,2,4

Tali parametri valgono invece solo come criteri orientativi per gli interventi, ma non sono quantitativamente vincolanti, per gli ambiti "S" già edificati e/o attrezzati, ed in particolare per quelli nei quali assume carattere prevalente il recupero architettonico e culturale di edifici storico-tradizionali. Per tutte le aree pubbliche esistenti sono in generale esclusi interventi che comportino ulteriori

compattazioni e sigillazioni, eliminazione di essenze con diametro del tronco maggiore di 25 cm misurati ad altezza di un metro, salvo casi di comprovata necessità, ed a condizione che una quantità di superficie permeabile e di essenze almeno pari per estensione e qualità sia ripristinata in un raggio di 200 m.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli "ambiti di trasformazione" delle Zone C, sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale: > del 40 % della superficie di Zona interessata
- **P.s** - Indice di permeabilità specifico, ovvero il rapporto tra le superfici private non impermeabilizzate e la Superficie fondiaria corrispondente: > del 50%
- **A.g** - Indice di piantumazione generale: 80/ha
- **Sv.pu** - Indice di superficie a verde sul fondo privato. Almeno il 40%.
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico. Almeno il 60%.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli "ambiti di trasformazione" delle Aree Artigianali, ovvero le Zone D, sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale: > del 50 % della superficie di Zona interessata
- **P.s** - Indice di permeabilità specifico: > del 55%
- **A.g** - Indice di piantumazione generale: 60/ha
- **Sv.pu** - Indice di superficie a verde sul fondo privato. Almeno il 30%.

· **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico. Almeno il 35%.

Per i parcheggi da mettere in opera ex novo in aree pubbliche e private è prescritto, salvo motivate eccezioni, l'uso di pavimentazioni permeabili del tipo "prato armato" e similari; tale prescrizione si estende anche agli interventi di recupero e ristrutturazione dei parcheggi esistenti. I parcheggi così allestiti contribuiranno al computo della superficie permeabile rispetto ai parametri di zona di cui sopra.

Alberature

L'Indice di piantumazione è espresso in numero di essenze arboree per ettaro. Si deve quindi intendere che tale numero vada rapportato alla effettiva estensione delle superfici interessate dall'intervento. Oltre all'obbligo di mettere a dimora essenze arboree nella misura prevista si deve intendere che l'indice di piantumazione include anche un numero di arbusti pari ad 1,5 volte le essenze arboree stesse.

In generale, e salvo casi specifici da attestarsi mediante adeguata relazione specialistica, le specie arboree da impiantarsi dovranno essere in misura prevalente prescelte tra quelle autoctone.

Mitigazioni della Viabilità e degli impianti trasportistici in genere.

Tutte le **nuove strade di Piano** per le quali le Tavole di Zonizzazione individuano filari di alberature dovranno essere progettate e realizzate in conformità alle sezioni previste e con la piantumazione indicata. Anche per quanto riguarda arterie esistenti, il P.U.C. individua alcune localizzazioni preferenziali di essenze arboree ad integrazioni di sezioni stradali che ne sono prive: in questo caso, saranno gli eventuali interventi di risistemazione a dover rispettare la prescrizione del P.U.C..

Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale di cui al punto i dell'art.19 della L.R. 45/89.

Nessuna delle Zone di trasformazione dovrà costituirsi come barriera ambientale aggiuntiva; al contrario, ciascuna di esse dovrà predisporre opportuni "corridoi biotici", sotto forma di fasce verdi, alberature lungo gli assi stradali, continuità dei verdi privati interni ai lotti o accorpati, tipologia di recinzioni "filtrante", etc. La stesura dei Piani Attuativi dovrà uniformarsi al disegno previsto o proporre alternative che garantiscano standard almeno equivalenti, o migliorativi, relativamente alle caratteristiche di potenzialità biotica sopra indicate.

E' fatto obbligo in generale ai soggetti pubblici e privati di seguire, nell'esecuzione di interventi su:

- corsi d'acqua
- laghetti di cava in alveo
- risistemazione di ambiti e piazzali di cava
- assi stradali
- recinzioni

gli indirizzi e le prescrizioni di cui alle Tabelle di Compatibilità dello SCPA allegate e desunti dagli elementi di progetto contenuti nei Rapporti di settore.

Si richiamano in particolare:

- *la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti)*
- *le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura vegetale dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento*
- *la ricostituzione di "corridoi biotici" lungo gli assi stradali mediante filari alberati, inerbimento delle scarpate, costituzione di "dune alberate" di fiancheggiamento e mascheramento.*

Tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della "Schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari").

Per quanto riguarda l'attività delle cave in esercizio si rimanda interamente al disposto dell'Art. 15 delle NTA del P.T.P. n.11, con particolare riferimento:

- al divieto negli ambiti di tutela "1"
- all'obbligo di minimizzare gli impatti
- all'obbligo di provvedere a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi
- all'obbligo di presentare, per eventuali rinnovi delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività di cavazione, opportuno SCPA anche ai sensi del successivo Art. 34.

Per quanto riguarda le preesistenti attività produttive si rimanda interamente al disposto dell'Art. 16 delle NTA del P.T.P. n.11, con le seguenti cautele:

- esclusione di qualunque ampliamento di impianto industriale negli ambiti "3b"
- esclusione di qualunque ampliamento degli usi estrattivi negli ambiti 2b, 2c, 3b.

Clausola cautelativa

Nel caso di eventuali incongruenze tra le Norme di Zona e le prescrizioni di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle esclusioni dagli *Usi consentiti* di cui alle NTA del P.T.P. n.11, prevale senz'altro quanto disposto da queste ultime.

Art. 38: (Elementi di Normativa per lo "STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE")

Nell'ambito del presente P.U.C., lo "STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE" di cui alla Normativa di Attuazione del P.T.P. n.11 è regolato prioritariamente dalle disposizioni di cui alle stesse Norme, e segnatamente dall'art. 9 qua di seguito riportato:

1. Negli ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico lo studio di compatibilità paesistico-ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

2. Lo studio di compatibilità è pertanto strumentale rispetto alla verifica tecnica e giuridica della sussistenza di tale fondamentale requisito e rappresenta un indispensabile presupposto di apprezzamento conoscitivo per l'adozione degli atti autorizzatori, di approvazione e/o di controllo di competenza degli Organi ed Uffici dell'amministrazione regionale.

3. In tutti i casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'amministrazione regionale - in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, approvare o assoggettare a controllo - i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:

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

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

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

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

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

4. Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è obbligatorio limitatamente ai soli casi per i quali esso è espressamente previsto dalla presente normativa. Anche in tali casi, tuttavia, tale studio non è necessario, indipendentemente dall'uso e dall'interessato grado di tutela, sia per gli interventi di cui al precedente art. 5, 2° comma, sia per ogni altro intervento anche di

ristrutturazione delle strutture murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazione d'uso né comportino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti superficiali e di volume necessari - nei limiti ed in conformità dei vigenti strumenti urbanistici comunali - per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

5. La Giunta regionale, con motivata deliberazione, sentita la competente Commissione consiliare, può determinare in via generale le fattispecie di esclusione dallo studio di compatibilità paesistico ambientale da sostituirsi con il normale accertamento da compiersi ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art.10 della Legge 6 Luglio 2002, n°137 a cura diretta dall'Assessorato competente in materia di tutela del paesaggio con o senza il preventivo parere del C.T.R.U.." nonché dal successivo art.10:

"1. I Comuni, nei casi previsti dalle presenti norme, debbono provvedere a predisporre lo studio di compatibilità paesistico ambientale da allegarsi al P.U.C. di adeguamento.

2. Nell'individuazione di nuove zone e volumetrie edificabili in sede di P.U.C., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale mira ad accertare gli effetti sul territorio che derivano dai nuovi insediamenti previsti e verifica la congruenza delle previsioni volumetriche con i contenuti del P.T.P..

3. Tale studio potrà essere articolato per specifici ambiti d'area o subsistemi d'intervento e dovrà contenere quanto già previsto al precedente articolo alle lettere: a), b) ed e). Esso dovrà inoltre contenere i seguenti elaborati su scala non inferiore a 1/10000:

a) indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi utilizzabili;

b) simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;

c) documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento."

Per gli strumenti di attuazione previsti dal P.U.C. negli ambiti di applicazione obbligatoria della Normativa sullo S.C.P.A., le procedure relative allo Studio stesso dovranno considerarsi assolute qualora venga accertata la conformità del Piano Attuativo in questione con le previsioni contenute nelle Tavole di Zonizzazione del P.U.C. stesso e nelle relative Norme di Attuazione.

Nel territorio comunale di Siliqua sono inoltre e comunque obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

a) Gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. di seguito elencati:

- Piani per gli insediamenti produttivi ai sensi della L. n°865 del 22 Ottobre 1971 e succ.
- Piani di risanamento urbanistico, ai sensi dell'art. 37 della L. R. 23/85 (PRU)
- Piani di comparto ai sensi dell'art.27 della L.R. 45/89 ;
- Programmi complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94 ;
- Programmi agricoli di dettaglio (PAD).

b) Tutti gli interventi previsti nelle sottozone H e nelle fasce di rispetto

c) le seguenti opere agricole :

c1) coltivazioni agricole intensive su terreni incolti o seminaturali;

c2) infrastrutture idrauliche agricole di rilevante entità;

c3) primi rimboschimenti e dissodamenti destinati a consentire la conversione ad altro tipo di sfruttamento del suolo;

c4) impianti di allevamento di suini e di volatili da cortile di dimensioni superiori ai ... per i suini ed a ... per i volatili da cortile;

c5) opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;

d) tutte le opere industriali contemplate nell'allegato II della direttiva del Consiglio delle Comunità Europee n° 85/337 del 27/06/1985;

e) le seguenti opere di infrastrutturazione urbana:

e1) infrastrutturazione della zona omogenea D;

- e2) villaggi di vacanza e complessi alberghieri;
- e3) impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;
- e4) impianti di depurazione;
- e5) depositi di fanghi;
- e6) stoccaggio di rottami di ferro;
- e7) piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

Per gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal P.U.C negli ambiti di applicazione obbligatoria dello S.C.P.A., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1 - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
- 2 - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- 3 - indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con verifica della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:1000);
- 4 - simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- 5 - documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;
- 6 - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

In tutti gli altri casi in cui è prescritto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, i soggetti proponenti, sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione Comunale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare o approvare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

1 - quadro di riferimento progettuale:

- 1.1 - le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;
- 1.2 - l'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tener conto nella redazione del progetto (norme tecniche generali e specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);
- 1.3 - le motivazioni tecniche delle scelte progettuali,
- 1.4 - le ricadute e gli impatti economici ed occupazionali
- 1.5 - le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;

2 - quadro di riferimento ambientale:

- 2.1 - definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturali, insediativi ecc...) interessati direttamente o indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione del progetto;
- 2.2 - dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto;
- 2.3 - stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;
- 2.4 - descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;

3 - quadro di riferimento paesistico:

3.1 - simulazione, con illustrazioni visive e prospettiche, degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio;

3.2 - documentazione fotografica su cui riportare la simulazione di cui al precedente punto

3.3 - individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime, ed in particolare dimostrazione della effettiva compensazione degli impatti indotti con l'opera mediante:

- contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nei limiti previsti dalle presenti Norme
- piantumazioni, schermature, mitigazioni che rispettino i limiti sempre previsti dalle presenti Norme

Art. 39: (Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali di cui alla Del. G.R. n.55/108/2000 in cui è previsto il rilascio di autorizzazione commerciale)

I criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali sono differenziati sulla base di:

- *settore merceologico* (alimentare o non alimentare);
- *tipologia di struttura alimentare* (Esercizio singolo o Centro Commerciale);
- *superficie di vendita della struttura commerciale*;
- *zonizzazione prevista dal P.U.C.*

Alla verifica della "compatibilità" è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita.
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Nelle seguenti zone omogenee sono previste le norme, mentre i criteri sono definiti dalla tabella 1- "Abaco delle compatibilità":

ZONE A

Devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti nella muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica. Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono, e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

Gli edifici di pregio individuati in applicazione dell'art. 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10/2000, per i quali si applicano le stesse norme delle zone A sono rappresentati nella tavola della zonizzazione con apposita simbologia.

ZONE B

Nelle zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) Del. G.R. 29/12/2000 n.55/108 esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziali sature nelle zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di

tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante i supermercati di idonea potenzialità;

- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale di tale comparto è traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale, e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate.

ZONE C

Per le zone C si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B.

ZONE D E ZONE G

Nelle Zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) Del. G.R. 29/12/2000 n.55/108 esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq. sempre che previsti dal P.U.P. di cui al punto 5.2 Del. G.R. 29/12/2000 n.55/108.

CENTRI COMMERCIALI URBANI DI VIA O DI STRADA

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, è consentita la realizzazione di *centri commerciali urbani di via o di strada* non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100. Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'art.21 della L.R. n.45/89.

DOTAZIONE PARCHEGGI

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela si rimanda alla tabella 2. Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesti dal Decreto Ass. LL.PP. – Finanze e Urbanistica 20/12/83 n. 2266/U.

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

Con riguardo alle norme relative all'individuazione delle aree di parcheggio nel caso di strutture miste alimentari + non alimentari e per la dotazione di aree di sosta e movimento dei veicoli merci si rimanda a quanto previsto ai punti 5.3.2.2 e 5.3.3 della delibera G.R. n 55/108/2000.

VERIFICA CONDIZIONI DI COMPATIBILITA'

Alla richiesta di C.E. a seguito della quale dovrà essere rilasciata autorizzazione sia di apertura, che di trasferimento o ampliamento di una struttura di vendita, il richiedente dovrà presentare adeguati elaborati, a firma di ingegnere o architetto iscritto all'albo professionale, che dimostrino:

- la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- la verifica di impatto trasportistico a livello di rete (solo per le strutture di vendita con dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto);

Tali verifiche dovranno essere predisposte nei casi e con le modalità previste ai punti 5.4.1 e 5-4-2 della delibera citata; gli elaborati saranno esaminati dalla Commissione Edilizia e dopo il parere della medesima il Responsabile del servizio esprimerà il consenso o il diniego.

TABELLA 1 - Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale e nuova localizzazione (zona omogenea)

Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 100 mq	Ammissibili
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV ≤ 150 mq	ammissibili
	Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita
Zona B	Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 1.500 mq	Ammissibili
Zona C	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non Alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	Ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
Zona D e Zona G	Esercizi prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	1.500 ≤ SV ≤ 2.500 mq	Ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	ammissibili	

TABELLA 2 - Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita con SV ≤ 250 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >250 e ≤ 1.500 mq	Medie Strutture di Vendita con SV ≥ 1.500 mq	Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0.12xSV and SP ≥ 3xSV			
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0.05xSV and SP ≥ 1.25xSV		PA ≥ 0.11xSV-15 and SP ≥ 2.75xSV-375	PA ≥ 0.1xSV and SP ≥ 2.5xSV	
Zone B	Media dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0.04xSV and SP ≥ 1xSV	PA ≥ 0.112xSV-18 and SP ≥ 2.8xSV-450	PA ≥ 0.1xSV and SP ≥ 2.5xSV	
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA = SP = 0				

Superfici non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita	Grandi Strutture di Vendita
Zone C, D, G	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0.04xSV and SP ≥ 1xSV		
	Media dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0.03xSV and SP ≥ 0.75xSV	
Zone A	Altre zone – Bassa dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0.02xSV and SP ≥ 0.5xSV	

PA = Posti Auto	SV = Superficie di Vendita	SP = Superficie di Parcheggio
------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

Per le definizioni di Esercizi di Vicinato (**EV**), Medie Strutture di Vendita (**MSV**), Grandi Strutture di Vendita (**GSV**), Centri Commerciali (**CC**) si rinvia all'art.4 comma 1 del D. Lgs. 114/98.

note

1.-come da indicazioni di cui alla Determinazione n° 784/DG del 07/11/05 della direzione Generale Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Urbanistica della Regione Sardegna per la verifica di coerenza

Art. 40: (Prescrizioni relativa alle aree a pericolosità H di cui alle norme di attuazione del P.A.I.)

Si riportano di seguito le norme di attuazione del P.A.I. approvato con D.A. LL.PP. 21 Febbraio 2005 n°3 e Delibera di G.R. n°17/14 del 26.04.2006, aggiornato con D.P.G.R.S. n°35 del 21.03.2008, da applicarsi in ciascuna delle zone omogenee sopra definite, come perimetrata a rischio idraulico nei seguenti atti:

1. traslazione delle indicazioni del PAI sullo strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 4 comma 5 dlle N.T.A. del PAI, approvata con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna n. 6 del 22.12.2009
2. lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica relativo al procedimento di variante n. 3 del PUC in località Us Gibbas e Nuraxi Oniga approvato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna n. 11 del 24/11/2010.

Nella seguente tabella si riportano le aree di rischio presenti nelle varie zone omogenee del PUC:

zona omogenea	Presenza di aree di pericolosità idraulica molto elevata (HI4)	Presenza di aree di pericolosità idraulica elevata (HI3)	Presenza di aree di pericolosità idraulica media (HI2)
B	Si	Si	Si
C*(3)	No	Si	Si
D1	Si	No	No
D3	Si	Si	Si
E2	Si	Si	Si
E2\R	Si	Si	Si
G3	No	Si	No
G5	Si	No	No
G6	Si	Si	Si
G7	Si	No	No
G8	No	Si	Si
G12	Si	Si	Si
Hf	Si	Si	Si
Hv	Si	Si	Si
Hc	Si	Si	Si
S3	Si	Si	Si
S4	Si	Si	Si

40.1 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.T.A. del PAI, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
 - a) le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
 - b) gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
 - c) le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;

- d) le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
 - e) le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
 - f) nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle N.T.A. del PAI sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica
2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a) la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
 - b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
 - c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - e) gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
 - f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - h) i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
 - i) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
 - j) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
 - k) la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
 - d) gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
 - e) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
 - f) la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
 - g) le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
 - h) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
 - i) i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
 - j) nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:
- a) strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
 - b) protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
 - c) cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
 - d) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
 - e) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
 - f) nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
 - g) nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a) l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
 - b) la manutenzione ordinaria o straordinaria;
 - c) l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del PAI;
 - d) gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del PAI.
6. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.
7. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24 delle N.T.A. del PAI:

- a) è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
 - b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
 - c) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;
 - d) è richiesto per gli interventi di cui al comma 6;
8. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

40.2 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, delle N.T.A. del PAI nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 40.1.
2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 40.1, comma 4.
3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
 - a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 40.1, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - d) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiarie previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.
7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.
8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.T.A. del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

40.3 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.T.A. del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 40.1 e 40.2.
2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
 - a) le nuove costruzioni nei centri edificati;
 - b) i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
 - c) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
 - d) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
 - e) la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
 - f) le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
 - g) gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
 - h) la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
 - i) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
 - j) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
 - k) la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.T.A. del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.
4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

INDICE

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
Art. 1: Contenuti, significato e campo d'applicazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale	2
Art.2: Validità ed efficacia del P.U.C.....	2
Art.3: P.U.C. e trasformabilità del territorio.....	2
Art.4: Elaborati del P.U.C.....	3
Art. 5: Legislazione urbanistica nazionale e regionale	3
Art.6: Legislazione ambientale.....	3
Art. 7: Leggi di salvaguardia	4
Art.8: Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati.....	4
Art. 9: Regolamento edilizio.....	4
TITOLO SECONDO ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC	5
Art.10: Strumenti di attuazione.....	5
Art.11: Criteri di gestione dei casi di trasformazione edilizia ed urbanistica	5
Art.12: Disposizioni di carattere generale	6
Art.12 bis : Calcolo dei volumi.....	6
Art.12 ter: Norme generali in materia di Codice Civile (Regio Decreto 16 Marzo 1942, n°262)	6
TITOLO TERZO SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE	7
Art.13: (zone omogenee "A") - Centro Storico	7
Art. 14: (zone omogenee "B") Completamento residenziale	14
Art. 15.....	15
Art. 16: (zone omogenee "C") Espansione residenziale	15
Art. 16bis: (nuove zone omogenee "C":subzona C1(1) - C1(2) - C1(3)).....	16
Art. 17: (zone omogenee "C*- C*(1) - C*(2)- C*(3)- C*(4)- C*(5)-C*(6)-C*(7)-C2(1) ") Espansione con lottizzazioni già adottate, approvate o convenzionate.....	17
Art. 18 (zone omogenee "D")	18
Art. 19: (zone "G") Servizi di interesse generale.....	21
Art 20: (zone "S").....	23
Art. 21: (zone omogenee "H").....	23
Art. 21 bis: (Aree gravate da usi civici).....	26
Art. 22: (zone omogenee "E") Disciplina delle zone agricole	26
Art. 23: Attività consentite nelle zone agricole	27
Art. 24 : Individuazione delle sottozone agricole	27
Art. 25 : Criteri per l'edificazione nelle zone agricole (art.3 del D.P.GR. n°228 del 03.08.1994 e art.4 del D.A. n°2266/u 1983	28
Art. 26 : Contenuti degli Studi di compatibilità Agro-Ambientale.....	30
Art. 27: Agriturismo	31
Art. 28 : Punti di ristoro e turismo rurale.....	31
Art. 29 : Frazionamenti e accorpamenti.....	32
Art. 30 : Restauro e ampliamento	32
Art. 31: Annessi rustici e altri insediamenti produttivi	32

Art. 32 : Edifici in fregio alle strade e alle zone umide	33
Art. 33 : Smaltimento dei reflui	33
Art. 34 : (Normativa di tutela valorizzazione e fruizione delle zone archeologiche e delle emergenze storico culturali in ambito urbano e rurale, ai sensi dell' Art. 19, h della L.R. 27.12.89 n.45 e dell' Art. 38 delle NTA del PTP n.11	33
Art. 35: (Individuazione e criteri per gli “ambiti di recupero” L.R. 45/89, Art. 19, h	35
Art. 36 : (Confronto tra gli Usi consentiti e le Norme di Zona ai sensi dell'Art. 19, 1e della L.R. 45/89 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.11.....	38
Art. 37: (Prescrizioni integrative e compensazioni ambientali per gli ambiti di trasformazione, Indirizzi per gli aspetti percettivi e formali, per le preesistenti attività produttive e di cava Art. 15, 16, 28 a) delle N.T.A. del P.T.P. n.11	38
Art. 38: (Elementi di Normativa per lo “STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE”).....	40
Art. 39: (Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali di cui alla Del. G.R. n.55/108/2000 in cui è previsto il rilascio di autorizzazione commerciale).....	43
TABELLA 1 - Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale e nuova localizzazione (zona omogenea)	46
TABELLA 2 - Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela	47
Art. 40: (Prescrizioni relativa alle aree a pericolosità H di cui alle norme di attuazione del P.A.I.)	48
40.1 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI4)	48
40.2 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI3).....	51
40.3 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI2).....	52

 **modifiche apportate con variante n. 4**