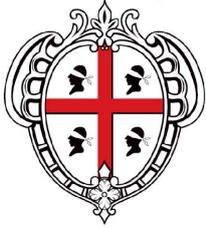


Regione Autonoma
della Sardegna



Provincia Sud Sardegna



Comune di Mandas (SU)



Comune di Serri (SU)



Comune di Escolca (SU)



Comune di Isili (SU)



Comune di Nuragus (SU)



Comune di Genoni (SU)



Committente:

RWE

RWE RENEWABLES ITALIA S.R.L.
via Andrea Doria, 41/G - 00192 Roma
P.IVA/C.F. 06400370968

Titolo del Progetto:

PARCO EOLICO "LOBADAS"

- Comuni di Mandas, Serri, Escolca, Isili, Nuragus e Genoni(SU) -

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO

N° Documento:

PELOB-RP12

ID PROGETTO:

PELOB

SEZIONE:

C

TIPOLOGIA:

T

FORMATO:

A4

Elaborato:

**STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI
URBANISTICI**

FOGLIO:

1 di 1

SCALA:

-

Nome file:

PELOB -RP12_Stralcio norme tecniche di attuazione
strumenti urbanistici

A cura di:

 **iat** CONSULENZA
E PROGETTI
www.iatprogetti.it



I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l.
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. Fabrizio Murru
Ing. Andrea Onnis
Pian. Terr. Eleonora Re
Ing. Elisa Roych
Ing. Marco Utzeri

Contributi specialistici:

Ing. Antonio Dedoni (Acustica)
Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia)
Dott. Matteo Tatti (Archeologia)



Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
0	15/11/2023	Prima emissione	IAT	GF	RWE



Comune di Mandas

Provincia di Cagliari

Regolamento Edilizio

con annesso Programma di Fabbricazione

Norme di Attuazione

“ZONA A – Piano Particolareggiato Centro Storico”

La Zona A comprende, fra le zone del Centro Storico, la parte più antica e di particolare pregio ambientale. Si ritiene che il pregio della zona sia dovuto alle particolari tipologie edilizie in essa esistenti e cioè:

- *tipi edilizi in linea al filo stradale con cortili e loggiati attigui sul retro;*
- *corpi principali in notevole arretramento con costruzioni(logge ecc.)al filo strada e cortile patio intermedio.*
- *Gli interventi consentiti in tale zona dovranno essere precisati da “Piano Particolareggiato” o Piano di Recupero.*
- *In assenza di tali Piani sono consentiti gli interventi previsti ai punti a/b/c/ dell’art.37 della legge 5/08/78,n°457 -*

E’ altresì consentito:

- 1)L’uso del piano terra per destinazioni d’uso artigianale.*
- 2)L’uso del piano terra per destinazioni di carattere culturale, sociale e turistico.*

LIMITI DI DENSITA’ FONDIARIA

Sono sempre consentiti gli interventi risanamento conservativo. La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare per tali opere quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l’indice fondiario non può superare quello medio della Zona.

1)LIMITI DI ALTEZZA DEI FABBRICATI:

Per operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche 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, in nessun caso i metri 7,5.

LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI:

per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere Storico Artistico o Ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore Storico Artistico o Ambientale.

“ZONA B1 DI COMPLETAMENTO INTERNO”

Ricadono nella Zona B1 gli Isolati del vecchio nucleo quasi totalmente edificati, non aventi particolari caratteristiche ambientali. Non sono ivi possibili notevoli modifiche nel disegno urbano la cui tessitura è ormai ben definita, e quindi previsto il semplice completamento dei pochi lotti ancora liberi mediante singola concessione. Sono consentite ristrutturazioni del tessuto viario e dell'edilizia esistente, purchè estese per una zona ragionevolmente ampia.

I nuovi allineamenti segnati in planimetria sono vincolati nel caso di Ricostruzione e Ristrutturazione dei fabbricati esistenti o di esproprio dell'area di rettifica. Gli edifici possono sorgere a filo stradale ed essere del tipo in linea quando la larghezza stradale consenta il rispetto dei minimi distacchi fra le pareti finestrate(mt.8)

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Gli arretramenti rispetto agli allineamenti stradali previsti potranno essere consentiti, purchè mediante convenzione tra tutti i proprietari interessati ,lo stesso arretramento venga assicurato per tutto il fronte dell'isolato o per almeno un fronte di 50 mt. Questo arretramento dovrà essere destinato a parcheggio o spazio pedonale ad uso Pubblico.

Ove tale arretramento non sia di almeno 2,50 l'area risultante potrà essere destinata ad uso privato con l'obbligo di sistemazione a giardino.

Sono ammessi i distacchi dai confini laterali nella misura di mt.4 ;una misura diversa è ammessa previa convenzione tra i due proprietari confinante nella quale si preveda un distacco fra pareti finestrate di almeno mt.8,00.

Per questa zona si prescrive una edificazione che non superi i 5 mc/mq. di utilizzazione fondiaria, precisando che qualora siano consentite costruzioni superiori a tre metri cubi per metro quadrato di

area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a 25 metri, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona e contenenti la disposizione Planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa; il rapporto di copertura non può essere superiore a 2/3.

In caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra purchè non eccedano il 70% dell'indice fondiario preesistente, purchè previsti nel Piano Particolareggiato.

L'altezza max, degli edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con l'eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi e, in nessun caso i mt.10.

Sono ammesse costruzioni accessorie di altezza non superiore a mt.3,00 per una cubatura max. pari al 25% di quella del fabbricato principale edificabile, precisando che tali costruzioni accessorie devono rispettare tutti i parametri edilizi di zona e rientranti nella cubatura massima consentita.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.20; 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.

Ai fini di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ZONA B2 COMPLETAMENTO ESTERNO

La zona B2 è estesa alle parti più recenti dell'aggregato urbano, già pressoché completamente urbanizzate, edificate e con struttura viaria in genere già definita attraverso allineamenti esistenti. I nuovi allineamenti segnati in planimetria sono vincolati nel caso di ricostruzioni o ristrutturazioni dei fabbricati esistenti, o di esproprio dell'area di rettifica.

Gli edifici possono essere del tipo in linea e possono sorgere al filo strada quando la larghezza stradale consenta il rispetto dei minimi distacchi tra pareti finestrate (mt.8)

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

Gli arretramenti rispetto agli allineamenti stradali previsti potranno essere consentiti purché, mediante convenzione fra tutti i proprietari interessati, lo stesso arretramento venga assicurato per tutto il fronte dell'isolato, o per almeno un fronte di mt.50.

Questo arretramento dovrà essere destinato a parcheggi o spazio pedonale ad uso pubblico. Ove tale arretramento sia almeno di mt.2,50, l'area risultante potrà essere destinata ad uso privato con

l'obbligo di sistemazione a giardino.

Sono ammessi i distacchi dai confini laterali nella misura di mt.4; una misura diversa è ammessa previa convenzione tra i due proprietari confinanti nella quale si preveda un distacco tra pareti finestrate di almeno mt.8,00.

Per questa zona si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc./mq. di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura non può essere superiore a $\frac{1}{2}$.

In caso di trasformazione per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra, purché non eccedano il 70% dell'indice fondiario preesistente purché previsti nel Piano Particolareggiato.

L'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi e, in nessun caso i mt.10.

L'altezza di ciascun prospetto non può altresì essere superiore ad una volta e mezzo il distacco fra pareti finestrate(salvo quanto detto dall'articolo 10)

Sono ammesse le costruzioni accessorie di altezza inferiore ai mt.3,00, per una cubatura massima pari al 25% del fabbricato principale edificabile, precisando che tali costruzioni accessorie devono rispettare tutti i parametri edilizi di zona.

Valgono anche per la zona B2 le norme di cui al penultimo e ultimo comma del precedente art.15.

In tutta la zona ad eccezione di (A e B)ove si ravvisassero gli estremi dovranno essere osservate a protezione del nastro stradale la distanza di cui al D.M. del 01.04.1968, n°1.444.-

ZONA B1 - COMPLETAMENTO INTERNO – ART. 52

ZONA B2 - COMPLETAMENTO ESTERNO – ART. 52

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici (...) sono consentiti, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

ai sensi dell'art. 52 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – Regione Autonoma della Sardegna.

“ZONA C1 ESPANSIONE SEMINTENSIVA”

Nella zona di espansione residenziale oltre alle norme generali di cui al titolo II, dovranno essere seguite le seguenti norme.

Trattandosi di zone non urbanizzate l'edificazione è consentita se il fabbricato sorgerà sul lotto facente parte di lottizzazione regolarmente approvata e convenzionata.

Tutte le lottizzazioni dovranno indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde attrezzato, alla istruzione ai servizi e parcheggi. Dovranno essere inoltre indicate le sedi viarie in conformità alle tipologie previste nelle norme di attuazione. I piani di lottizzazione dovranno interessare una superficie minima di Ha 1,00.

Con riferimento all'intero comprensorio oggetto di lottizzazione escluso qualsiasi apporto di aree pubbliche, non potrà superarsi la densità edilizia territoriale di 1 mc./mq.

Trattandosi di zona in cui sono ammesse cubature accessorie, la dotazione minima di spazi pubblici, esclusa la viabilità sarà commisurata al numero di abitanti effettivamente insediabile in ragione di 12 mq. per abitante.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc. ad abitante determinato in base a tutta la cubatura computabile secondo la Circolare Assessore EE.LL. Finanze ed Urbanistica 20/03/1978,n°2A, ed assegnando una cubatura pro-capite di 70 mc./ab. per servizi strettamente connessi con le residenze e 10 mc./ab. per servizi pubblici, cioè ad edifici, impianti e attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale o direttamente dalla stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione.

La suddetta dotazione di spazi pubblici sarà così ripartita :

- *4 mq./ab. per l'istruzione(asili, scuole materne e scuole d'obbligo)*
- *2 mq./ab. per l'attrezzatura d'interesse comune (religiose, assistenziali, culturali, sanitarie ecc.)*
- *5 mq./ab. per verde pubblico attrezzato a parco, per gioco e sport.*
- *1 mq./ab. per parcheggi pubblici(in aggiunta allo spazio di cui all'art.2 comma secondo legge 24 marzo 1989,n°122)*

La viabilità di lottizzazione sarà costituita da strade principali tipo C o D, e strade secondarie tipo A

oppure B(vedi tabella II).Solamente gli spazi residui potranno essere destinati ai lotti residenziali.

In essi saranno rispettati i seguenti standards:

- *indice di fabbricabilità fondiaria* 1,8 mc./mq.-
- *Indice di copertura* 1/3 -
- *Altezza massima degli edifici* 10,50 mt. -
- *Numero massimo dei piani* 3

(più eventuale seminterrato e mansarda)

Inoltre la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml.12; in tutti i casi la distanza minima non può essere inferiore a ml.8,00.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere superiore a mt.4.

Sono ammesse le tipologie in linea ,binate o isolate . Ove le costruzioni non siano in aderenza ,deve essere rispettato il distacco minimo dai confini almeno 5 mt. I fronti continui degli edifici non possono comunque superare i ml.60 ,per ottenere l'interruzione del fronte si potranno anche sfalzare i corpi di fabbrica di almeno mt.3 .-

Sono ammesse le costruzioni accessorie a solo piano terra fino a un massimo del 30 % dell'intera volumetria prevista, esse possono essere disposte liberamente nel lotto, in aderenza a qualsiasi confine, anche anteriore o posteriore, purché ne risulti un corretto inserimento urbanistico nel complesso dei lotti deve essere quindi precisata in sede di lottizzazione la loro ubicazione nel lotto, insieme a quella della costruzione principale.

Sono Ammesse le costruzioni a "Pilotis" nel modo in cui sono regolamentate dall'art.9

ZONA C2 (Espansione Estensiva)

Nella zona C2 i piani di lottizzazione dovranno interessare una superficie minima di Ha 1,5. Non potrà essere superata la densità edilizia territoriale di 0,8 mc./mq., riferita all'intero territorio lottizzato, escluso qualsiasi apporto di aree pubbliche.

Deve essere riservata ad uso pubblico, oltre alla viabilità una percentuale di spazi pari al 12% dell'intero comprensorio così ripartita:

- a) 4% per l'istruzione;*
- b) 2% per attrezzature di interesse comune;*
- c) 5% per verde attrezzato;*
- d) 1% per parcheggi pubblici;*

La viabilità di lottizzazione sarà costituita da strade principali tipo D e strade secondarie tipo A. Solamente gli spazi residui potranno essere destinati a lotti residenziali.: in essi l'edificazione rispetterà i seguenti standards:

- a)Indice di fabbricabilità fondiario 1,3 mc./mq.*
- b)Indice di copertura 1/3*
- c)Altezza massima degli edifici 7,50 mt.*
- d)numero massimo dei piani(escluso eventuale seminterrato o mansarda) 2*

Inoltre la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.8.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere superiore a mt.4.

Saranno ammesse solo case isolate o binate, salvo in caso di pareti comuni(in aderenza)relative a quest'ultima tipologia, deve essere comunque rispettato un distacco minimo di mt.4 dai confini interni.

Non sono ammessi corpi accessori oltre la costruzione principale.

*“PIANO DI LOTTIZZAZIONE ACQUA BONA”
(NORME DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE)*

ART.1

La suddivisione in lotti del presente Piano di Lottizzazione deve essere considerata vincolante e così le cubature e coperture ammissibili nei vari lotti.

Le eventuali modifiche ai confini, che si rendessero necessarie o utili in fase di attuazione, non dovranno comportare variazioni della superficie dei lotti maggiori di +/- 10%.

Verrà proporzionalmente ritoccata la superficie copribile e la volumetria ammissibile in base agli indici consentiti.

ART.2

Gli indici di edificabilità fondiaria da applicarsi nei lotti edificabili sono i seguenti:

If=0,85 mc/mq. nei lotti: 2/8/11/24/26/40/ -

If=0,90 mc/mq. nei lotti:1/a-15/16/19/20/38/39-

If=1,00 mc/mq. nei lotti:1/b-3/6/7/9/10/12/a-14/18/22/27/28/29/30/32/33/34/35/36/37/-

If=1,10 mc/mq. nei lotti:4/5/12/b-13/17/21/31/41/ -

If=1,20 mc/mq. nei lotti:23/a – 23/b – 25 =====

Le eventuali variazioni alle superfici dei lotti, nei limiti consentiti dall'art.1 non dovranno in ogni caso comportare un aumento della volumetria residenziale complessiva prevista nel Piano.

ART.3

Le volumetrie derivanti dagli indici riportati all'art.2 comprendono sia il volume residenziale che il volume per servizi strettamente connessi con la residenza. Nel Planivolumetrico è stato indicato per ciascun lotto il volume da destinare a tali servizi, che nel complesso del piano risulta pari al 20% dell'intera volumetria derivante dall'indice di edificabilità territoriale. E' consentita però, in fase di attuazione, una diversa distribuzione dei suddetti volumi per servizi all'interno di ogni lotto, sempre che, nel complesso del piano, venga verificato lo standard minimo sopra descritto.

ART.4

Le tipologie ammesse sono la casa isolata e la casa binata. Tali tipologie, nella fase esecutiva potranno essere liberamente articolate entro i limiti del rispetto degli standards previsti nel Planivolumetrico e degli schemi preposti nell'elaborato grafico relativo alle tipologie stesse.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti norme:

a) nelle coperture a tetto non è ammesso l'uso di materiali tipo "eternit" (grigio o colorati) o di altri materiali similari;

b) nelle case binate i due fabbricati costruiti in aderenza devono essere architettonicamente omogenei.

ART.5

E' ammessa la costruzione di strutture ricettive alberghiere: a tal fine è consentito l'accorpamento di più lotti fino ad un massimo di quattro.

Nel lotto derivato, tali strutture potranno articolarsi su uno o più corpi di fabbrica.

Le suddette strutture sono da considerarsi edifici di interesse pubblico, pertanto, ai sensi dell'art.15 del Regolamento Edilizio, è ammessa la facoltà di deroga limitatamente agli indici volumetrici, al rapporto di copertura ed all'altezza; non devono in ogni caso superarsi i seguenti standards:

■ *Indice di edificabilità fondiaria 1,6 mc./mq. -*

■ *Rapporto di copertura 0,40 mq./mq.*

■ *Altezza massima 8,50 mt.*

Le maggiori cubature derivanti dall'applicazione di un indice di edificabilità fondiaria maggiore di quelli previsti dall'art.2 delle presenti norme non sono computare ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità territoriale di zona.

Nel complesso del Piano di lottizzazione di che trattasi potranno sorgere non più di due strutture ricettive alberghiere come sopra descritte e regolamentate.

ZONA D1 Industriale = Artigianale

Nella zona D1 è consentita la costruzione di insediamenti per piccole e medie industrie, anche a carattere artigianale. Qualsiasi impianto da attuarsi deve essere comunque compatibile con l'insediamento residenziale attiguo e non deve quindi cagionare alcun tipo di inquinamento né produrre alcun altro inconveniente. Sono parimenti da evitarsi gli impianti che comportino l'esistenza di depositi di materiali pericolosi per la pubblica incolumità.

L'edificazione è consentita solo a condizione che esista una lottizzazione convenzionata, estesa per almeno 1 Ha, che preveda di riservare ad uso pubblico, oltre alla viabilità una quota non inferiore al 10% del comprensorio, quota che deve essere destinata al verde, parcheggi attrezzature e servizi pubblici.

La viabilità deve prevedere strade di larghezza tale da consentire la manovra ed il transito di mezzi pesanti, si ritiene che la sezione stradale minima non debba essere inferiore a quella di tipo D(vedi tabella II)della larghezza complessiva di mt.10.

La rimanente parte del territorio potrà essere destinata ad uso privato, per gli impianti industriali.

Ove gli impianti comportino l'esecuzione di edifici, devono essere rispettati i seguenti standards:

- a) Indice di edificabilità fondiaria 3 mc./mq.
- b) Indice di copertura 1/3
- c) Distacco minimo dalle strade 5,00 mt.
- d) Distacco minimo dai confini interni 4,00 mt.

L'indice di sfruttamento comunque non potrà essere superiore a 0,6 mc./mq., intendendosi tale rapporto quello della superficie del pavimento ,anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.

Nei lotti oltre agli edifici ed impianti industriali o artigianali sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

E' vietato costruirvi edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia. Nelle aree libere attigue ai confini laterali e posteriori possono sorgere costruzioni accessorie, al solo piano terra addossate ai confini stessi, purché non ostacolino la manovra degli automezzi, anche pesanti, che saranno interessati all'attività industriale svolta, nonché di quelli relativi alla sicurezza pubblica.

All'interno dell'area devono essere previste adeguate aree per la sosta privata nella misura minima di un posto macchina ogni due addetti alla attività svolta o di 1 mq. ogni 7 mq. di pavimento utilizzato per le lavorazioni .

Le aree non utilizzate dalle costruzioni o dalle altre attrezzature suddette, devono essere, per quanto possibile, mantenute a verde.

NORME DI ATTUAZIONE IN ZONA DI -

Le presenti norme stabiliscono, in conformità al vigente Piano di Fabbricazione , i requisiti da osservare nella edificazione all'interno dell'area e danno una indicazione sulle Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzare.

L'edificazione potrà avvenire solo dopo approvazione di una lottizzazione convenzionata.

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni :

1)Nei lotti potranno essere realizzati i seguenti tipi di insediamenti:

a) Piccole e medie industrie, anche inquinanti , ma tali da rispettare perfettamente le norme igienico - ambientali vigenti al momento della loro realizzazione.

Sono invece assolutamente da evitarsi gli Impianti che per la loro attività necessitano di depositi di materiali, risultanti pericolosi per l'incolumità pubblica.

Sono consentiti a corredo degli impianti di cui al punto a) anche uffici, magazzini, attrezzature di servizio, mense e locali di abitazione per i custodi e per il personale di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento.

Sui confini posteriori sarà ammessa, la costruzione di locali accessori al solo piano terra sia a solaio orizzontale che ad una falda, pendente verso l'interno per la raccolta delle acque meteoriche dentro il lotto.

2)Qualsiasi Impianto Artigianale - Industriale non potrà superare i seguenti Indici Urbanistici, già definiti nel Regolamento Edilizio del vigente P.D.F. :

a)Indice di copertura (IC) = SC < 1 mq

----- / -----

SL 3mq

Nel computo della superficie Coperta (SC) non verrà considerata la superficie del locale accessorio, posto sul confine posteriore, qualora essa non superi il 5% della superficie del lotto.(SL)

b)Indice fondiario(IF) < 3,00 mc/mq

/

Indice di sfruttamento (IS) = SP < 0,60 mq/mq

/

SL

dove SP rappresenta la superficie di pavimento del nuovo insediamento, misurato sui diversi piani.

3)Qualsiasi impianto dovrà sorgere isolato e i distacchi dai confini dei lotti dovranno essere non inferiori ai 4,00 metri, mentre i distacchi dai confini su strada e parcheggi saranno di almeno 5 metri.

4)Le opere di recinzione, sul fronte stradale, saranno realizzate a giorno. Il basamento di tali recinzioni dovrà essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a cm.100 dal piano stradale.

Eventuale deroghe saranno consentite solo se prescritte da disposizioni di legge, relative al particolare impianto.

Le recinzioni tra i confini potranno essere realizzate fino ad un'altezza di 3,50 metri.

5)All'interno della recinzione dovranno essere lasciate delle aree di disimpegno, per consentire le manovre di tutti gli autoveicoli, anche pesanti, e le operazioni di carico e scarico, in misura non inferiore al 20% della superficie del lotto. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi nella misura di 1 mq. per ogni 7 mq. di pavimento utilizzato nelle diverse lavorazioni. La superficie minima per ogni posto macchina non dovrà essere inferiore ai 15,00 mq.

Le aree libere dovranno possibilmente essere sistemate a verde.

6) L'altezza massima degli impianti non potrà superare i 13,50 mt. mentre l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt. 4,50.

L'altezza massima del locale accessorio posto sul confine posteriore, se sarà realizzato a falda inclinata, non potrà superare i 3,50 mt; mentre l'altezza minima non dovrà essere inferiore ai 2,70 metri. Se il locale accessorio avrà solaio piano, l'altezza dovrà essere compresa tra i 3,00 e 3,30 metri.

7) I colori delle facciate esterne degli insediamenti dovranno essere concordate con l'amministrazione e l'Ufficio Tecnico Comunale.

8) Per quanto riguarda l'Urbanizzazione Primaria della zona, orientativamente, si dovrà prevedere quanto segue:

a) **RETE VIARIA**

La strada interna dovrà essere del tipo D e pertanto dovrà avere una larghezza totale non inferiore ai mt.10,00 per consentire la manovra ed il transito dei mezzi pesanti.

Il pavimento stradale dovrà realizzarsi con conglomerato bituminoso tipo tappeto, avente lo spessore di cm.3 , steso su bynder dello spessore di cm. 7 ; il sottofondo dovrà essere in tout-venant dello spessore di almeno 30 cm.

La strada che dovrà consentire il collegamento della Zona Artigianale - Industriale D1 alla strada statale n°128 dovrà essere realizzata anche nel rispetto delle norme impartite dall' ANAS .

b) **RETE IDRICA, FOGNARIA E ACQUE METEORICHE**

Le tubazioni della rete idrica dovranno essere in ghisa sferoidale o anche in polietilene alta densità PN 16, di opportune dimensioni, atte a sopportare le pressioni di esercizio prescritte, adeguatamente interrato al di sotto del piano stradale.

La tubazione della rete fognaria dovrà essere in gres del diametro non inferiore a 200 mm.

Dovrà essere garantito il deflusso delle acque meteoriche, tramite una condotta di cemento del diametro di almeno 300 mm.

c) RETE ELETTRICA, TELEFONICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete elettrica dovrà essere realizzata nel pieno rispetto delle norme C.E.I. e di quelle richieste dall'Enel e dovrà snodarsi in appositi cavidotti sotto il piano stradale.

La rete telefonica dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni impartite dalla SIP e dovrà svilupparsi entro cavidotti sotto il piano stradale .

La rete di Illuminazione pubblica dovrà rispettare tutte le Norme vigenti al momento della sua realizzazione. I punti luce dovranno garantire un buon grado d'illuminazione. Essi dovranno essere sistemati, su pali a braccio, lungo la sede stradale e i parcheggi, su pali diritti nelle aree destinate a verde pubblico.

d)VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

nel rispetto della normativa del vigente P.D.F. dovrà essere riservato ad uso pubblico, oltre alla viabilità, una quota, di almeno il 10% della superficie globale della zona D1, da destinare a verde pubblico, parcheggi, attrezzature e servizi pubblici.

ZONA D2 - ARTIGIANALE A CONDUZIONE FAMILIARE -

Sono consentite nella zona D2 insediamenti artigianali di ridotta entità, relativi ad attività svolte al massimo da una decina di addetti e quindi, in genere a conduzione familiare o semifamiliare. Possono in essa trovare sede anche varie attività (di sostegno all'agricoltura) all'edilizia o all'industria stessa, che in genere non risultano ammissibili o convenienti in zona puramente residenziale, quali ad esempio:

a) attività di sostegno all'agricoltura che abbiano necessità di notevoli spazi per deposito e ricovero mezzi di lavoro

b) attività relative alla conservazione elaborazione e smistamento di prodotti agricoli;

c) attività relative alla riparazione di attrezzature (agricole e non);

d) deposito e vendita di materiali per l'agricoltura e l'edilizia;

e) attività commerciali, mostre ecc.;

La viabilità deve prevedere strade di larghezza tale da consentire la manovra ed il transito di mezzi pesanti, si consiglia come sezione minima quella di cui alla tipologia D (vedi tabella II)

Sono quindi da evitarsi attività che provochino inquinamenti o che comportino depositi di materiali pericolosi per l'incolumità pubblica, o altri simili inconvenienti.

E' obbligatoria la redazione preventiva dei piani di lottizzazione convenzionata estesi per almeno 1 Ha. L'indice di utilizzazione del territorio può essere massimo pari a 2,00 mc/mq.

La dotazione di aree ad uso pubblico, esclusa la viabilità, deve essere pari al 10% del territorio.

La superficie fondiaria suddivisa in lotti, deve essere utilizzata in base ai seguenti standards:

<i>a)indice di edificabilità fondiario</i>	<i>3 mc./mq.</i>
<i>b)indice di copertura</i>	<i>1/2</i>
<i>c)altezza massima degli edifici</i>	<i>10,50 mt.</i>
<i>d)numero massimo dei piani(escluso il seminterrato)</i>	<i>3</i>

Le costruzioni possono sorgere al filo strada o distaccate da esso di almeno 4 mt. Può essere prevista l'aderenza ad un solo confine laterale. Il distacco dagli altri confini deve essere almeno pari a mt.4.

**“PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE”
NORME DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE**

Art.1

La suddivisione in lotti del presente Piano Particolareggiato deve essere considerata vincolante e così le cubature e coperture ammissibili nei vari lotti.

Le eventuali modifiche ai confini, che si rendessero necessarie o utili in fase di attuazione, non dovranno comportare variazioni della superficie dei lotti, maggiori di più o meno del 15% - Verrà proporzionalmente ritoccata la superficie copribile e la volumetria ammissibile in base agli indici consentiti.

Art.2

*Gli indici di edificabilità fondiaria da applicarsi nei lotti edificabili sono i seguenti:
If = 2,58 mc/mq. nei lotti - 9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/*

If = 3,00 mc/mq. nei lotti - 1/2/3/4/5/6/7/8/; essendo quest'ultimo indice riferito alla sola parte edificabile del lotti stessi.

Art.3

Le volumetrie derivanti dagli indici riportati dall'art.2 comprendono sia il volume per le attività artigianali che il volume per le residenze dei conduttori.

Nel Planivolumetrico è stato indicato per ciascun lotto il volume da destinare a tali residenze, che nel complesso del Piano risulta pari a mc.19.478 -

E' consentita però in fase di attuazione all'interno di ogni lotto, sempre che nel complesso del piano, non venga superato il volume complessivo sopra riportato.

In particolare è consentito, previa convenzione tra i proprietari di più lotti, concentrare i volumi residenziali in uno(o più di uno)dei lotti interessati, sempre nel rispetto degli indici fondiari previsti.

Art.4

Le tipologie ammesse sono gli edifici isolati e gli edifici binati. Tali tipologie, nella fase esecutiva potranno essere liberamente articolate entro i limiti del rispetto degli standards previsti nel Planivolumetrico. Sarà ammesso in particolare che le superfici coperte dei vari piani di uno stesso edificio siano diversi tra loro. E pure ammesso che i volumi artigianali e quelli abitativi vengano realizzati in edifici separati purchè contenuti nel perimetro inscrittore e nel rispetto dei distacchi tra pareti finestrate previsto nel P.D.F.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti norme:

a)nelle coperture a tetto non è ammesso l'uso di materiali tipo Eternit grigio o di altri materiali similari.

b)nelle costruzioni binate i due fabbricati costruiti in aderenza devono essere architettonicamente omogenei.

Art.5

Nei lotti maggiori di 1.000 mq. è ammessa la suddivisione del lotto in due parti(maggiori di 400 mq.) Le superfici e le cubature previste per l'intero lotto saranno ovviamente ripartite fra i sub-lotti in proporzione alle rispettive estensioni.

Gli edifici dei sub-lotti dovranno essere contenuti nel Perimetro inscrittore previsto per l'intero lotto ed essere architettonicamente omogenei.

ZONA "E" AGRICOLA

Sono consentite costruzioni di interesse Agricolo e Fabbricati residenziali del Personale direttamente impiegato alla conduzione di fondi.

L'edificazione residenziale è subordinata al rispetto dei seguenti standard:

Altezza massima degli edifici mt. 7,00

Distanza minima dai confini del lotto mt. 8,00

Distacco fra abitazioni e locali produttivi mt. 10,00

L'indice fondiario max. è stabilito rispettivamente in:

0,03 mc./mq. per residenze;

0,20 mc./mq. Per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

0,10 mc./mq. Per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

1,00 mc./mq. Per impianti di interesse pubblico quali: cabine. ENEL cabine telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc./mq. in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le loro opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.500.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti, e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500.

Detta distanza potrà essere ridotta sino a mt.200,previa deliberazione del Consiglio Comunale.

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 a 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'intervento è 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 espressa entro trenta giorni dal ricevimento della pratica.

Dalle strade Pubbliche deve essere rispettato il distacco minimo di mt.15.

Devono essere inoltre rispettate le disposizioni del Decreto Interministeriale del 01/04/68, n.1.404, relativamente alle distanze minime da osservarsi nell'edificazione a salvaguardia del nastro stradale.

Alle aree di rispetto può attribuirsi un indice di edificabilità massimo di 0,001 mc./mq.

Al fine di poter rispettare l'indice indicato ai punti A e B per Aziende particolarmente frazionate, è consentito utilizzare anche appezzamenti di terreno non contigui, ricadenti nel territorio Comunale che siano al servizio dell'Azienda. In questo caso i proprietari interessati sono obbligati ai seguenti adempimenti:

A trascrivere nei Pubblici Registri, il vincolo derivante dall'utilizzazione edificatoria delle Aree, allo scopo di evitare che le stesse possano essere utilizzate una seconda volta.

All'aggiornamento delle planimetrie da depositare presso l'ufficio tecnico.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici debbono distaccare a mt. 500 dal perimetro del Centro Urbano, se trattasi di Allevamento per Suini - 300 mt. per Avicunicoli - 200 mt. per Bovini, Equini, Ovicapri.

Per allevamenti Zootecnici (Suini) ad alta concentrazione, per un numero di capi adulti superiore ai 50, la distanza dal Perimetro del Centro Urbano sarà di mt. 1.000; detti insediamenti non potranno essere ubicati in direzione dei venti predominanti (orientamento NORD - NORD/OVEST).

Intendendo per perimetro del Centro Urbano, il limite delle "Zone Territoriali: A - B - C - F - G – del P.D.F. VIGENTE.

ZONA G1 PARCO FERROVIARIO

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc./mq. con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica .

Sono ammissibili le sole costruzioni relative ad attrezzature ferroviarie, con esclusione di qualsiasi utilizzazione residenziale che non sia stata motivata da esigenze di servizio, entro i limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario di 2 mc./mq. con possibilità di Deroga ai sensi dell'art.16 della legge n°765 -

ZONA G2 : ATTREZZATURE ASSISTENZIALI -

Vengono classificate come Zone G2, le aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti per anziani e riabilitazione dei disabili e quelle relative all'asilo infantile con annessa Scuola Materna.

In questa zona è prescritto un indice territoriale di massimo di 0,01 mc./mq. con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

ZONA H = SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio che rivestono particolare pregio naturalistico, speleologico, Archeologico, Paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali: Fascia costiera, fasce attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto Cimiteriale, fascia lungo le strade statali, Comunali e Provinciali.

E' 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 S - (Sottozone S1- S2 -S3 -S4 - Servizi Comunale e di Quartiere -

Sono classificate zone S1/S2/S3/S4/ le aree già adibite per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, nonché le aree vincolate per tali destinazioni più precisamente si suddividono in :

S1 - aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

Nelle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici edilizi compatibili con le zone omogenee contermini.

S2 - aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, (uffici P.T., Protezione Civile, ecc. ed altre.

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

Nelle aree destinate ad impianti sportivi, coperti o scoperti, il verde dovrà occupare almeno il 50% dell'intera area.

S4 - aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.2 della legge 122 del 24./03/1989, tali aree, in casi speciali potranno essere distribuite su diversi livelli.

Nei parcheggi a livello stradale dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto e arbusti, secondo un progetto di sistemazione che comprenda l'intera zona, e, comunque per un'area pari ad almeno il 10% dell'intera zona.

Non è ammesso nessun tipo di costruzione, salvo nei casi di parcheggi a più livelli, per i quali è richiesta la predisposizione e l'inserimento all'interno di apposito piano attuativo che ne disciplini gli indici urbanistici e le caratteristiche architettoniche ed edilizie.

Gli standard previsti per le presenti zone, potranno essere applicate anche a tutte le aree che saranno acquisite dal Comune (per acquisto, per esproprio, ecc.)ove siano destinate ad edifici pubblici o di pubblica utilità.

Ogni intervento deve prevedere la sistemazione planivolumetrica della zona interessata.

- L'indice di edificabilità fondiario massimo consentito è di 3 mc./mq. -

- L'indice di copertura massimo consentito è di 1/2 -

- Non è consentito superare l'altezza massima di mt.14 -

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed in aderenza ai confini laterali. Deve essere rispettato in ogni caso un distacco tra i fronti finestrati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt.8.

Sono consentite pensiline e porticati al piano terreno, per uso pedonale, purché non superino l'altezza di 3,50. Il volume risultante non viene computato ai fini del rispetto dell'indice fondiario.

Per ogni costruzione devono essere definiti architettonicamente tutti i prospetti.

Devono essere sempre previste aree per la sosta privata in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Le aree del lotto non utilizzate devono essere sistemate a giardino.

COMUNE DI SERRI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

(ai sensi della Legge n. 447 del 26.10.1995 e delibera G.R. n. 30/9 del 8.7.2005)

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA:

DOTT. ING. GABRIELE LECCA
Tecnico Competente in Acustica Ambientale
N° 001 - Elenco Regione Sardegna

COLLABORATORI:

DOTT. ING. BRUNO CONTU - DOTT. ING. SANDRINA CADONI - DOTT. ING. EFISIO CONTU

DATA: luglio - 2006

A.T.P. INGG. Gabriele Lecca - Bruno Contu - Sandrina Cadoni - Efsio Contu

Via C. Marx, 1/B - 09032 Assemini (CA)

tel. 070.941694 - fax 178.2206823
e-mail: stgl@tiscali.it

INDICE

CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1	- Finalità	2
Art. 2	- Definizioni tecniche	2
Art. 3	- Misurazioni e controlli	2
Art. 4	- Coordinamento con gli strumenti urbanistici	3
CAPO II	DEFINIZIONE DELLE CLASSI ACUSTICHE E LIMITI SONORI	3
Art. 5	- Classificazione territoriale in zone	3
Art. 6	- Valori limite dei livelli sonori	4
CAPO III	RISANAMENTO ACUSTICO	6
Art. 7	- Risanamento acustico delle Imprese	6
Art. 8	- Piano comunale di risanamento acustico	7
CAPO IV	PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO	7
Art. 9	- Requisiti acustici passivi degli edifici	7
Art. 10	- Aree industriali	8
Art. 11	- Impatto acustico e clima acustico	8
CAPO V	REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ TEMPORANEE	9
Art. 12	- Attività rumorose temporanee	9
Art. 13	- Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, mobile o all'aperto.	10
CAPO VI	CONTROLLO E SANZIONI	10
Art. 14	- Controlli	10
Art. 15	- Ordinanze contingibili ed urgenti.	11
Art. 16	- Sanzioni	11
ALLEGATO A		
	CRITERI E PROCEDURE PER LA REDAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO E DI VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO	13

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità

- 1) Il presente regolamento stabilisce le modalità per l'attuazione del “piano di classificazione acustica del territorio comunale”, ai sensi della Legge n. 447 del 26.10.1995 ‘Legge quadro sull’inquinamento acustico’ e della Delibera della Giunta Regionale n. 30/9 del 8.7.2005 ‘Criteri e linee guida sull’inquinamento acustico’;
- 2) Il presente regolamento contiene inoltre le norme necessarie per l’attuazione, da parte del comune, della disciplina statale e regionale per la tutela dall’inquinamento acustico;
- 3) le norme di seguito stabilite hanno per fine la tutela dell'ambiente e la salvaguardia della salute pubblica da alterazioni conseguenti all'inquinamento acustico, disciplinando l'esercizio delle attività che producono tali alterazioni, al fine di contenere la rumorosità entro i limiti di accettabilità stabiliti.

Art. 2 - Definizioni tecniche

Le definizioni tecniche per l'attuazione delle norme di cui al presente regolamento sono quelle stabilite dal D.P.C.M. del 01.03.1991, dalla Legge quadro n. 447 del 26.10.1995 e relativi decreti di attuazione, dalla Delibera della Giunta Regionale n. 21 del 10.05.1999.

Alle stesse viene fatto riferimento per l'interpretazione delle predette norme, del presente regolamento e delle documentazioni dal Comune, nell'ambito dei procedimenti amministrativi dallo stesso emessi.

Art. 3 - Misurazioni e controlli

Le misurazioni ed i controlli di cui al presente regolamento sono stabilite in conformità a quanto dispongono i D.P.C.M. 14.11.1997 e D.M.A. del 16.03.1998.

Ad essi si dovrà pertanto far riferimento per quanto attiene: la strumentazione per il rilevamento del rumore e le disposizioni che ne regolano l'impiego; le modalità per la misurazione del rumore; la presentazione dei risultati dei rilevamenti del rumore mediante la loro trascrizione in rapporto e le disposizioni che ne regolano l'impiego.

Art. 4 - Coordinamento con gli strumenti urbanistici

Eventuali varianti o piani attuativi degli strumenti urbanistici comunali vigenti, dovranno essere coerenti col Piano di classificazione acustica del territorio comunale.

CAPO II

DEFINIZIONE DELLE CLASSI ACUSTICHE E LIMITI SONORI

Art. 5 - Classificazione territoriale in zone

Con l'adozione del Piano di classificazione acustica, il comune ha proceduto alla classificazione del proprio territorio in zone acustiche omogenee, appartenenti alle classi definite dalla tabella A del D.P.C.M. 14.11.1997, come di seguito riportato.

Classe I - aree particolarmente protette:

- rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

Classe II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale:

- rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

Classe III - aree di tipo misto:

- rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici; aree portuali a carattere turistico.

Classe IV - aree di intensa attività umana:

- rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali a carattere commerciale - industriale, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Classe V - aree prevalentemente industriali:

- rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Classe VI - aree esclusivamente industriali:

- rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Art. 6 - Valori limite dei livelli sonori

In applicazione del D.P.C.M. 14/11/97, per ciascuna classe acustica in cui è suddiviso il territorio, sono individuati i valori limite di emissione, i valori limite di immissione, i valori di attenzione ed i valori di qualità dei livelli sonori, distinti per i periodi diurno (ore 6,00-22,00) e notturno (ore 22,00-6,00).

Le definizioni di tali valori sono stabilite dall'art. 2 della Legge n. 447 del 26.10.1995 e vengono di seguito riportate.

valori limite di emissione: valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa;

valori limite di immissione: valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori;

valori di attenzione: valore di rumore che segnala la presenza di una potenziale rischio per la salute umana o per l'ambiente;

valori di qualità: valori di rumore da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla presente legge.

Per quanto riguarda i valori limite di immissione essi sono distinti in:

- *valori limite assoluti*, determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale;
- *valori limite differenziali*, determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo.

I valori limite del livello equivalente della pressione sonora per le sei classi, in funzione della tipologia della sorgente e del periodo della giornata sono di seguito riportati.

Valori limite di emissione - Leq in dB(A)

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (6.00-22.00)	Notturno (22.00-6.00)
I - aree particolarmente protette	45	35
II - aree prevalentemente residenziali	50	40
III - aree di tipo misto	55	45
IV - aree di intensa attività umana	60	50
V - aree prevalentemente industriali	65	55
VI - aree esclusivamente industriali	65	65

Valori limite assoluti di immissione - Leq in dB(A)

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (6.00-22.00)	Notturno (22.00-6.00)
I - aree particolarmente protette	50	40
II - aree prevalentemente residenziali	55	45
III - aree di tipo misto	60	50
IV - aree di intensa attività umana	65	55
V - aree prevalentemente industriali	70	60
VI - aree esclusivamente industriali	70	70

Valori limite differenziali di immissione - Leq in dB(A)

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno	Notturno

	(6.00-22.00)	(22.00-6.00)
I - II - III - IV - V (all'interno degli ambienti abitativi)	5	3
VI - aree esclusivamente industriali	I valori limite differenziali non si applicano nelle aree appartenenti alla classe VI	

I valori limite relativi alle infrastrutture dei trasporti, all'interno delle rispettive fasce di pertinenza, sono fissati dai rispettivi decreti attuativi. In particolare dal D.P.R. 18.11.1998, n. 459 per le infrastrutture ferroviarie, e dal D.P.R. 30.3.2004, n. 142 per le infrastrutture stradali.

CAPO III

RISANAMENTO ACUSTICO

Art. 7 - Risanamento acustico delle Imprese

Ai fini di un graduale raggiungimento degli obiettivi fissati dalla Legge n. 447/95, entro sei mesi dall'adozione del Piano di classificazione acustica comunale, le imprese interessate devono presentare al Comune un piano di risanamento acustico, comprensivo di elaborati grafici e relazione tecnica, con indicato il termine entro il quale l'impresa prevede di adeguarsi ai limiti previsti.

I sopra indicati elaborati dovranno contenere:

- l'indicazione della tipologia di attività con codice relativo, secondo classificazione ISTAT;
- l'ubicazione dell'insediamento con riportata la zona acustica di appartenenza, in base a quanto previsto dal Piano di classificazione acustica;
- la descrizione delle attività, dei cicli tecnologici e delle attrezzature e impianti esistenti;
- l'elenco e la descrizione delle apparecchiature che danno luogo ad immissione di rumore nell'ambiente esterno, nonché l'indicazione dell'ubicazione delle sorgenti sonore connesse all'attività;
- la durata dei periodi di attività (diurni e notturni), della loro frequenza e della contemporaneità di esercizio delle sorgenti sonore, nonché le condizioni di esercizio relative al massimo livello di rumore immesso nell'ambiente;
- i dati relativi alle misurazioni fonometriche effettuate;

- le modalità e i tempi di esecuzione del progetto di risanamento, che non potrà superare i 24 mesi.

Il Comune, esaminato il progetto di risanamento, la congruità dei tempi e la complessità dell'intervento, approva il suddetto progetto con eventuali prescrizioni.

Qualora il Comune non si pronunci sul progetto di risanamento presentato dall'impresa entro centottanta giorni, l'impresa comunque è vincolata a realizzarlo con le modalità ed i tempi previsti.

Le imprese che non presentano il piano di risanamento, devono adeguarsi ai limiti fissati dalla suddivisione in classi del territorio comunale entro 6 mesi dall'adozione del Piano di classificazione acustica comunale.

Art. 8 - Piano comunale di risanamento acustico

Il Comune predisporre e adotta, nei modi e nei tempi stabiliti dalla Regione Autonoma della Sardegna, l'eventuale Piano comunale di risanamento acustico ai sensi dell'art. 7 della Legge 447/95, sulla base delle criticità emerse nel Piano di classificazione acustica e nel caso di superamento dei valori di attenzione.

CAPO IV

PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Art. 9 - Requisiti acustici passivi degli edifici

I soggetti che presentino richiesta di concessione edilizia per nuove costruzioni dopo l'approvazione del presente regolamento, devono adeguare gli elementi costruttivi, i loro componenti e gli impianti tecnologici, in conformità a quanto stabilito dalla tabella A, allegata al D.P.C.M. 05.12.1997 e devono contestualmente presentare idonea certificazione attestante il rispetto delle definizioni, metodi, misure e parametri previsti dal D.P.C.M. 05.12.1997 e nella tabella B.

Art. 10 - Aree produttive

Nell'ambito dello sviluppo delle aree produttive, le nuove attività dovranno avere caratteristiche tali da rispettare i limiti acustici delle relative zone di appartenenza, fissati dalla suddivisione in classi del territorio comunale dal Piano di classificazione acustica.

Relativamente alle aree produttive individuate dagli strumenti urbanistici, la classificazione acustica è la seguente:

- area produttiva, individuata lungo la S.P. 59, classe VI;
- area estrattiva di cava, in prossimità della S.S. 198, classe V.

Art. 11 - Impatto acustico e clima acustico

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447, nell'ambito delle procedure di valutazione d'impatto ambientale, per il rilascio della concessione edilizia, dell'abilitazione all'uso (agibilità, abitabilità), delle licenze, delle autorizzazioni o dei provvedimenti comunque denominati, deve essere obbligatoriamente prodotta una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle opere di seguito indicate:

- 1) opere sottoposte a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) nazionale e regionale;
- 2) opere sotto indicate, anche se non sottoposte a procedura di V.I.A.:
 - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti,
 - b) strade di tipo A, B, C, D, E e F, secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni,
 - c) discoteche,
 - d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi,
 - e) impianti sportivi e ricreativi,
 - f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- 3) nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, anche se non sottoposte a procedura di V.I.A.

Per la realizzazione delle tipologie di insediamenti sotto riportati, dovrà essere prodotta, apposita documentazione di previsione del clima acustico delle aree interessate dai seguenti insediamenti:

- a) scuole e asili nido;

- b) ospedali;
- c) case di cure e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani e extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere suddette;

La documentazione di impatto acustico e la documentazione di previsione del clima acustico, prodotte a cura dei soggetti interessati alla realizzazione delle opere, dovranno essere predisposte da tecnico competente in acustica ambientale, nella forma e nelle modalità indicate dalla Regione Autonoma della Sardegna, come riportato nell'*allegato A* al presente Regolamento.

CAPO V

REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ TEMPORANEE

Art. 12 - Attività rumorose temporanee

Le attività rumorose temporanee (attività che, limitate nel tempo, impiegano macchinari e/o impianti rumorosi), quali manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, discoteche all'aperto, attività all'interno di impianti sportivi, cantieri edili etc. sono soggette a specifica autorizzazione da parte dell'Autorità comunale, fanno eccezione le feste religiose e laiche e i comizi elettorali, nonché le attività di cantieri edili a carattere di estrema urgenza che comunque dovranno essere immediatamente comunicate e motivate al Comune a cura del responsabile dei lavori.

La domanda di autorizzazione per lo svolgimento delle attività di cui sopra dovrà essere corredata da una planimetria in scala opportuna, nonché da apposita relazione tecnica che evidenzi:

- la durata, in termini di numero di ore o di giorni, dell'attività di cui si chiede l'autorizzazione;
- le fasce orarie interessate;
- le relative caratteristiche tecniche dei macchinari e degli impianti rumorosi utilizzati, ivi compreso i livelli sonori emessi;
- la stima dei livelli acustici immessi nell'ambiente abitativo circostante ed esterno;

- la destinazione d'uso delle aree interessate dal superamento dei limiti di rumore consentiti.

L'Autorità comunale, in ambito autorizzatorio, potrà prevedere, previo parere favorevole dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.S.), eventuali deroghe al rispetto dei valori dei livelli sonori previsti.

L'autorizzazione comunale stabilirà tra l'altro:

- a) valori limite da rispettare;
- b) disposizioni per il contenimento delle emissioni sonore;
- c) limitazioni di orario allo svolgimento dell'attività.

Art. 13 - Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, mobile o all'aperto.

Le attività di spettacolo a carattere temporaneo, mobile o all'aperto, fermi restando i vincoli stabiliti dal D.P.C.M. n. 215 del 16 aprile 1999, oltre ad essere soggette all'autorizzazione allo svolgimento di cui all'articolo precedente, dovranno essere svolte esclusivamente all'interno delle aree ad esse destinate, individuate nel Piano di classificazione acustica e di seguito elencate:

1. Campo sportivo;
2. Piazza S. Basilio;
3. Fiera di Santa Lucia;
4. Centro servizi area archeologica S. Vittoria.

CAPO VI

CONTROLLO E SANZIONI

Art. 14 - Controlli

Il comune esercita le funzioni amministrative relative al controllo sull'osservanza:

- a) delle prescrizioni attinenti il contenimento dell'inquinamento acustico prodotto dal traffico veicolare e dalle sorgenti fisse;

- b) dell'osservanza delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore, indicate nella documentazione di cui all'art. 11, relativa alle domande di licenza o di autorizzazione, relativamente al rumore prodotto dall'uso di macchine rumorose e da attività svolte all'aperto;
- c) della disciplina e delle prescrizioni tecniche relative all'attuazione delle disposizioni di competenza del comune di cui all'art. 6 della Legge 26-10-1995, n. 447;
- d) della corrispondenza alla normativa e ai criteri stabiliti dalla Regione Autonoma della Sardegna della documentazione di impatto acustico e di previsione del clima acustico di cui all'art. 11.

Art. 15 - Ordinanze contingibili ed urgenti.

Qualora sia richiesto da eccezionali ed urgenti necessità di tutela della salute pubblica o dell'ambiente il sindaco, secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 3-3-1987, n. 59, nell'ambito delle proprie competenze, con provvedimento motivato, può ordinare il ricorso temporaneo a speciali forme di contenimento o di abbattimento delle emissioni sonore, inclusa l'inibitoria parziale o totale di determinate attività.

Art. 16 - Sanzioni

Spetta al comune, in relazione all'attività di vigilanza e controllo, l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 10 della Legge 26-10-1995, n. 447, che vengono di seguito riportate.

1. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 650 del codice penale, chiunque non ottempera al provvedimento legittimamente adottato dall'autorità competente ai sensi dell'art. 9 della Legge 447/95, è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 1.032,91 a euro 10.329,14.
2. Chiunque, nell'esercizio o nell'impiego di una sorgente fissa o mobile di emissioni sonore, supera i valori limite di emissione o di immissione di cui all'art. 2, comma 1 lettere e ed f della Legge 447/95, fissati in conformità al disposto dell'art. 3, comma 1, lettera a della Legge 447/95, è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 516,46 a euro 5.164,69.
3. La violazione dei regolamenti di esecuzione di cui all'art. 11 della Legge 447/95 e delle disposizioni dettate in applicazione delle leggi statali regionali, provinciali e comunali è

punita con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 258,23 a euro 10.329,14.

- ALLEGATO A -

CRITERI E PROCEDURE PER LA REDAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO E DI VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO

Vengono di seguito integralmente trascritte le indicazioni della *Parte V* dei *Criteria e Linee guida sull'inquinamento acustico* della Delibera della Giunta Regionale n. 30/9 del 8.7.2005.

“

PARTE V

IMPATTO ACUSTICO E CLIMA ACUSTICO

1. Premesse

Nel presente documento sono riportati i criteri e le procedure per la redazione della documentazione di impatto acustico e di valutazione del clima acustico, di cui all'art. 8 della legge 26 ottobre 1995, n. 447.

Per impatto acustico si intende la variazione delle condizioni sonore, preesistenti in una determinata porzione di territorio, nonché gli effetti indotti, conseguenti all'inserimento di nuove opere, infrastrutture, impianti, attività e/o manifestazioni.

Per clima acustico si intende la valutazione dello stato delle emissioni sonore presenti sul territorio prima che vengano realizzate nuove opere e infrastrutture.

La documentazione di impatto acustico deve prevedere, per quanto possibile, gli effetti acustici conseguenti alla realizzazione di una nuova opera e al suo esercizio per verificarne la compatibilità con le esigenze di uno standard di vita equilibrato della popolazione residente, al fine di una corretta fruibilità dell'area e nel rispetto degli equilibri naturali.

Essa deve descrivere lo stato dei luoghi e indicare le caratteristiche dei ricettori circostanti, in quanto per una corretta ed esaustiva valutazione non si può prescindere dal contesto in cui viene a collocarsi la nuova sorgente sonora.

Tale documentazione deve inoltre contenere elementi relativi alla quantificazione degli effetti acustici in prossimità dei ricettori, in particolare di quelli sensibili quali scuole, asili nido, ospedali, case di cura e di riposo e dovrà inoltre prevedere, al fine del rispetto dei limiti dei livelli sonori previsti dalla legge, eventuali interventi di mitigazione.

La documentazione del clima acustico è obbligatoria per la realizzazione degli insediamenti di cui al punto 3 art. 8 legge 26 ottobre 1995 n. 447.

2. Opere e attività soggette alla predisposizione della documentazione di impatto acustico

La predisposizione della documentazione di impatto acustico è obbligatoria:

- 1) per le opere sottoposte a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) nazionale e regionale, ai sensi del comma 1 dell'art. 8 della legge n. 447/95;
- 2) per le opere sotto indicate, anche se non sottoposte a procedura di V.I.A. ai sensi del comma 2 del citato art. 8:
 - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti,
 - b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni,
 - c) discoteche,
 - d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi,
 - e) impianti sportivi e ricreativi,
 - f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;

- 3) per nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, anche se non sottoposte a procedura di V.I.A., ai sensi del comma 4 dell'art. 8.

Ai fini del presente provvedimento:

- per postazioni di servizi commerciali polifunzionali, si intendono esclusivamente i centri commerciali di cui all'art. 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114;
- per circoli privati e pubblici esercizi di cui al punto d) sopra citato si intendono quelli aventi le caratteristiche di cui all'art. 5 comma 1 lettera c) della legge 25 agosto 1991, n. 287.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si riporta l'elenco di alcune sorgenti sonore e attività rumorose:

- a) macchine, motori e impianti per la lavorazione industriale o artigianale (ad esempio presse, tagliatrici, eccetera) oppure a servizio di attività agricole (ad esempio silos, cannoni antigrandine, eccetera);
- b) mulini e altri impianti destinati all'attività di macinazione o di miscelazione;
- c) sistemi di raffreddamento per impianti tecnologici;
- d) impianti frigoriferi di tipo non domestico;
- e) impianti pneumatici ausiliari (ad esempio per la produzione e la distribuzione di aria compressa);
- f) gruppi elettrogeni;
- g) operazioni di taglio, traforo, battitura con mazze o martelli, eccetera;
- h) lavorazioni rumorose svolte all'esterno (operazioni di scavo o movimentazione materiali, eccetera);
- i) i macchinari per impianti di trattamento rifiuti (recupero, smaltimento); attrezzature e macchine da cantiere;
- l) impianti di ventilazione (ricambio aria-ambiente) o di trattamento aria (condizionamento aria-ambiente) e relativi condotti di emissione o deflusso;
- m) impianti di depurazione, abbattimento e disinquinamento (ad esempio dell'aria o dell'acqua) e relativi condotti di emissione o deflusso;
- n) impianti di servizio (ad esempio autolavaggi, eccetera);
- o) aree adibite a movimentazione merci, parcheggi e depositi di mezzi di trasporto (attività di carico/scarico delle merci, manovre di veicoli pesanti, loro tenuta in moto per riscaldamento motori, ecc.).

In via indicativa si riportano le attività artigiane escluse dalla presentazione della documentazione di impatto acustico:

- lavanderie a secco;
- riparazioni di calzature;
- panetterie, pasticcerie e gelaterie;
- confezioni di abbigliamento;
- lavorazioni e riparazioni nel settore orafo-gioielliero
- assemblaggi vari (rubinetti, giocattoli, valvolame, materiale per telefonia, particolari elettrici ecc. ecc.);

I titolari di attività non soggette alla predisposizione della documentazione di impatto acustico sono comunque tenuti al rispetto della vigente normativa in acustica ambientale.

3. Documentazione di impatto acustico

La documentazione di impatto acustico, predisposta da tecnico competente in acustica ambientale e sottoscritta dal proponente, deve essere tanto più dettagliata quanto più è rilevante il potenziale inquinamento acustico derivante dalla realizzazione dell'opera e/o attività in progetto.

La documentazione di impatto acustico è costituita da una relazione tecnica e da una planimetria. La relazione tecnica dovrà contenere i seguenti elementi:

- a) descrizione della tipologia dell'opera o attività in progetto, del ciclo produttivo e tecnologico, degli impianti, delle attrezzature e dei macchinari che verranno utilizzati, dell'ubicazione dell'insediamento e del contesto in cui viene inserita;

- b) descrizione delle caratteristiche costruttive dei locali (coperture, murature, serramenti, vetrate ecc.) con particolare riferimento alle caratteristiche acustiche dei materiali utilizzati;
- c) descrizione delle sorgenti rumorose connesse all'opera o attività, con indicazione dei dati di targa relativi alla potenza acustica e loro ubicazione. In situazioni di incertezza progettuale sulla tipologia o sul posizionamento delle sorgenti sonore che saranno effettivamente installate è ammessa l'indicazione di livelli di emissione stimati per analogia con quelli derivanti da sorgenti simili (nel caso non siano disponibili i dati di potenza acustica, dovranno essere riportati i livelli di emissione in pressione sonora);
- d) indicazione degli orari di attività e di quelli di funzionamento degli impianti principali e sussidiari. Dovranno essere specificate le caratteristiche temporali dell'attività e degli impianti, indicando l'eventuale carattere stagionale, la durata nel periodo diurno e notturno e se tale durata è continua o discontinua, la frequenza di esercizio, la possibilità (o la necessità) che durante l'esercizio vengano mantenute aperte superfici vetrate (porte o finestre), la contemporaneità di esercizio delle sorgenti sonore, eccetera;
- e) indicazione della classe acustica cui appartiene l'area di studio. Nel caso in cui l'amministrazione comunale non abbia ancora approvato e adottato il Piano di classificazione acustica è cura del proponente ipotizzare, sentita la stessa Amministrazione comunale, la classe acustica da assegnare all'area interessata.
- f) identificazione e descrizione dei ricettori presenti nell'area di studio, con indicazione delle loro caratteristiche utili sotto il profilo acustico, quali ad esempio la destinazione d'uso, l'altezza, la distanza intercorrente dall'opera o attività in progetto, con l'indicazione della classe acustica da assegnare a ciascun ricettore presente nell'area di studio avendo particolare riguardo per quelli che ricadono nelle classi I e II;
- g) individuazione delle principali sorgenti sonore già presenti nell'area di studio e indicazione dei livelli di rumore preesistenti in prossimità dei ricettori di cui al punto precedente. L'individuazione dei livelli di rumore consegue da misure articolate sul territorio con riferimento a quanto stabilito dal D.M. Ambiente 16 marzo 1998 (Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico);
- h) calcolo previsionale dei livelli sonori generati dall'opera o attività nei confronti dei ricettori e dell'ambiente esterno circostante indicando i parametri e i modelli di calcolo utilizzati. Particolare attenzione deve essere posta alla valutazione dei livelli sonori di emissione e di immissione assoluti, nonché ai livelli differenziali, qualora applicabili, all'interno o in facciata dei ricettori individuati. La valutazione del livello differenziale deve essere effettuata nelle condizioni di potenziale massima criticità del livello differenziale;
- i) calcolo previsionale dell'incremento dei livelli sonori in caso di aumento del traffico veicolare indotto da quanto in progetto nei confronti dei ricettori e dell'ambiente circostante;
- l) descrizione degli eventuali interventi da adottarsi per ridurre i livelli di emissioni sonore al fine di ricondurli al rispetto dei limiti associati alla classe acustica assegnata o ipotizzata per ciascun ricettore. La descrizione di detti interventi è supportata da ogni informazione utile a specificare le loro caratteristiche e a individuare le loro proprietà di riduzione dei livelli sonori, nonché l'entità prevedibile delle riduzioni stesse;
- m) analisi dell'impatto acustico generato nella fase di realizzazione, o nei siti di cantiere, secondo il percorso logico indicato ai punti precedenti, e puntuale indicazione di tutti gli appropriati accorgimenti tecnici e operativi che saranno adottati per minimizzare il disturbo e rispettare i limiti (assoluto e differenziale) vigenti all'avvio di tale fase, fatte salve le eventuali deroghe per le attività rumorose temporanee di cui all'art. 6, comma 1, lettera h, della legge 447/1995 e dell'art. 9;
- n) indicazione del provvedimento regionale con cui il tecnico competente in acustica ambientale, che ha predisposto la documentazione di impatto acustico, è stato riconosciuto "competente in acustica ambientale" ai sensi della legge n. 447/1995, art. 2, commi 6 e 7.

La sopraccitata relazione può non contenere tutti gli elementi sopra indicati a condizione che sia puntualmente giustificata l'inutilità di ciascuna informazione omessa. Per chiarezza espositiva e semplificazione istruttoria le informazioni omesse e le relative giustificazioni devono fare esplicito riferimento alle lettere identificative dell'elenco.

La planimetria in scala adeguata, (es.: 1:2000) dovrà evidenziare:

- l'area di studio interessata;
- l'ubicazione dell'intervento in progetto;
- l'ubicazione dei ricettori e delle principali sorgenti sonore preesistenti;
- l'indicazione delle quote altimetriche.

La domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al punto 3, paragrafo 2 della parte V del presente documento, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli di legge, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione deve essere inviata al Comune al fine del rilascio del relativo nulla-osta.

4. Valutazione previsionale del clima acustico

I soggetti interessati alla realizzazione delle tipologie di insediamenti sotto riportati dovranno produrre apposita documentazione di previsione del clima acustico delle aree interessate, predisposta da tecnico competente in acustica ambientale:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cure e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani e extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere suddette;

Tale documentazione dovrà contenere tutti gli elementi che consentano di:

- valutare se sia necessario apportare modifiche al progetto dell'opera o al territorio circostante al fine di garantire il rispetto dei limiti di immissione e dei valori di qualità;
- individuare la natura delle modifiche necessarie ovvero verificare l'impossibilità di conseguire i limiti suddetti.

La documentazione di previsione del clima acustico dovrà prevedere:

- una planimetria dell'area interessata al progetto con individuate le principali sorgenti sonore che influenzano il clima acustico;
- la descrizione della classificazione acustica dell'area interessata al nuovo insediamento;
- le misurazioni che consentano di caratterizzare il clima acustico presente prima della realizzazione dell'opera;
- l'analisi delle modificazioni prodotte dalla realizzazione dell'opera sulle sorgenti sonore precedentemente individuate;
- l'individuazione delle modificazioni dei percorsi dei flussi di traffico prodotte a regime dal nuovo insediamento;
- nel caso di edifici, la descrizione delle caratteristiche di isolamento acustico verso i rumori esterni offerte dall'edificio oggetto di valutazione e le indicazioni sulla conformità delle stesse a quanto previsto dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 *determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*;
- nel caso che i livelli sonori previsti siano superiori ai limiti, un'analisi degli interventi che consentano di ridurre i livelli sonori entro i limiti previsti, nonché una stima dei costi necessari alla loro realizzazione.

5. Modalità di presentazione della documentazione

La documentazione di impatto acustico e la documentazione di previsione del clima acustico dovranno essere accompagnate da una dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 22 dicembre 2000 n. 445, attestante che il livello di inquinamento acustico causato dalle emissioni sonore dalle attività e dagli impianti sia entro i limiti previsti dalla vigente normativa.

La documentazione e la sopra citata dichiarazione dovranno essere sottoscritte da un tecnico competente in acustica ambientale.

6. Verifiche

In relazione alla rilevanza degli effetti acustici derivanti dalla tipologia di opere e attività in progetto e al grado di incertezza della loro previsione, è facoltà dell'Ente che rilascia il provvedimento autorizzativo richiedere, nell'ambito del medesimo, l'esecuzione di controlli strumentali finalizzati a verificare la conformità dei livelli sonori ai limiti di legge, da effettuarsi a cura del proponente in fase di esercizio dell'opera o dell'attività per la quale è stata presentata la documentazione. La relazione tecnica contenente i risultati dei rilevamenti di verifica deve essere inviata all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente per le valutazioni di merito.

COMUNE DI ISILI

(Provincia di Cagliari)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Redatto da:
Dott. Ing. Luigi Mameli

Oggetto:

Norme di Attuazione

Data: **Febbraio 2011**

Elaborato: **F.2**

Scala:

Visti:

Il Responsabile del Servizio:
Geom. Renzo Casu

Il Sindaco:
Sig. Salvatore Pala

Collaboratori del redattore:

**Ing. Giovanni F.D.Fadda
Arch. Andrea Fenu
Geom. Roberto Lecis**

Professionisti incaricati:

**Agronomo Paolo Callioni
Geologo Antonello Frau
Ingegnere Idraulico Carlo Piras
Archeologo Alessandra Saba**

Allegato n. _____ alla Delibera C.C. n. _____ del ____/____/____

INDICE

PARTE I – GENERALITA'.....	3
ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE.....	3
ART. 2 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	3
ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	4
ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	5
PARTE II - ZONIZZAZIONE.....	7
ART. 5 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	7
ART. 6 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI.....	8
ART. 7 - ZONA A - CENTRO STORICO.....	8
ART. 8 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	9
SOTTOZONA B1 - TESSUTO URBANO STORICO E VALORE PAESAGGISTICO	9
SOTTOZONA B2 - TESSUTO URBANO RECENTE.....	10
ART. 9 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	11
ART. 10 -ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE	13
SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI SA PORTA MANNA.....	13
SOTTOZONA D2 - AGGLOMERATO INDUSTRIALE DEL SARCIDANO.....	14
ART. 11 -ZONA E - AGRICOLA.....	15
USO AGRICOLO.....	15
CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE.....	15
RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO.....	16
ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI	16
SMALTIMENTO DEI REFLUI.....	17
AGRITURISMO.....	17
PUNTI DI RISTORO.....	17
IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE.....	17
PRESCRIZIONI VARIE	17
SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA.....	18
SOTTOZONA E2 - AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO	19
SOTTOZONA E2A - FASCIA DI SALVAGUARDIA ZONA INDUSTRIALE DEL SARCIDANO	19
SOTTOZONA E3 - AREE CARATTERIZZATE DA ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLO PRODUTTIVI	20

SOTTOZONA E4 - AREE UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI	20
SOTTOZONA E5 - USO PREVALENTE RECUPERO FORESTALE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE	21
ART. 12 -ZONA F – TURISTICA.....	22
ART. 13 -ZONA G - SERVIZI GENERALI.....	23
SOTTOZONA G1 - SERVIZI SPORTIVI	23
SOTTOZONA G2 - SERVIZI SCOLASTICI SUPERIORI.....	23
SOTTOZONA G3 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	23
SOTTOZONA G3* - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (CASA TOLU – SEDE XIII C.M.)	24
SOTTOZONA G4 - SERVIZI SANITARI	24
SOTTOZONA G5 - PARCHI URBANI E TERRITORIALI.....	25
SOTTOZONA G6 - AREA FERROVIARIA.....	25
SOTTOZONA G7 – AREA CIMITERIALE.....	25
SOTTOZONA G8 – COLONIA PENALE.....	25
ART. 14 -ZONE H - SALVAGUARDIA.....	26
SOTTOZONA H1 – FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E FERROVIARIO	26
SOTTOZONA H2 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	26
SOTTOZONA H3 – FASCIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	26
SOTTOZONA H4 - SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA	27
ART. 15 -FASCE DI TUTELA	27
FASCIA DI TUTELA PAESAGGISTICA SUL LAGO	27
FASCE A TUTELA DEI FIUMI (T.U. 42/04 E ART.10BIS L.45/89).....	27
FASCE DI INEDIFICABILITA' DI CUI ALL'ART.8 N.D.A. DEL P.A.I.....	27
ART. 16 -ADEGUAMENTO ALLE NORME DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO	28
ART. 17 -AREE S - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI.....	28
ART. 18 -VIABILITA' NEL TERRITORIO.....	29
ART. 19 -INSTALLAZIONE DI ANTENNE, PALE EOLICHE E SIMILARI	29
ART. 20 -BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI.....	29
ART. 21 -BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI	29
ART. 22 -ACCORDO DI PROGRAMMA.....	29
ART. 23 -CONDOTTA URBANISTICA.	30

Allegato:

N.T.A. Piano Regolatore Ex *Consorzio A.S.I. Sardegna Centrale*

PARTE I – GENERALITA'

ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE

[1]. Le presenti Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale completano ed integrano quelle del Regolamento Edilizio; esse sono valide in tutto il territorio comunale.

[2]. In tutti gli interventi, di qualsiasi natura e consistenza, da operarsi sull'intero territorio comunale, devono essere osservate le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona omogenea, secondo la suddivisione del territorio operata dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

[3]. Ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si definiscono interventi:

- a) - le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- b) - le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- c) - le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, anche interrato, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente;
- d) - la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- e) - l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione;
- f) - le opere di infrastrutturazione finalizzate alla distribuzione delle acque e dell'energia elettrica;
- g) - le opere che comportano occupazione di aree demaniali.

ART. 2 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

[1]. Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) - un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) - le attività produttive insediate nel territorio comunale, con la relativa dotazione di servizi;
- c) - la prospettiva del fabbisogno abitativo decennale;
- d) - la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'individuazione delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti esistenti o programmati la dotazione minima ed inderogabile di impianti, attrezzature e servizi pubblici;
- e) - la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- f) - l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa;
- g) - l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a particolari vincoli e

misure di salvaguardia per la tutela dei beni archeologici, storico-artistici, ambientali e delle risorse territoriali di qualsiasi genere;

- h) - l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale;
- i) - le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;
- j) - gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati sulla base dei fabbisogni accertati e delle prevedibili risorse;
- k) - l'individuazione delle aree destinate a residenze, ad attività produttive e agricole, a servizi.

ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

[1]. Il Piano Urbanistico Comunale è composto dai seguenti altri elaborati:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A - Tavola di inquadramento territoriale

STUDIO CONOSCITIVO

GEOLOGICO

- B.1 – Relazione descrittiva
- B.2 – Carta geolitologica
- B.3 – Carta geologico-tecnica
- B.4 – Carta geomorfologica
- B.5 – Carta idrogeologica
- B.5a – Carta della franosità
- B.5b – Carta dell'instabilità potenziale dei versanti
- B.6 – Carta delle acclività

AGRONOMICO-FORESTALE E PEDOLOGICO

- C.1 – Relazione agronomico forestale
- C.2 – Carta della copertura vegetale
- C.3 – Carta delle unità delle terre
- C.4 – Suscettività all'uso agricolo
- C.5 – Capacità d'uso dei suoli
- C.6 – Carta dell'uso del suolo

COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOTECNICA ED IDRAULICA (Art.8, N.T.A.del P.A.I.)

- D.0 – Studio di compatibilità geologica, geotecnica e idraulica
- D.1 – Carta degli elementi a rischio
- D.2 – Carta della pericolosità per frana
- D.2a – Carta delle aree inondabili
- D.2b – Carta della pericolosità per frana – dettaglio aree abitato

- D.2c – Carta delle aree inondabili – dettaglio aree abitato
- D.3 – Carta delle aree a rischio frana
- D.3a – Carta delle aree a rischio di piena
- D.3af. – Carta delle fasce di tutela ai sensi dell'art.8 delle N.T.A. del P.A.I.
- D.4 – Carta sovrapposizione territoriale - PAI

BENI STORICO CULTURALI

- E.1 – Relazione illustrativa
- E.2a – Data base Mosaico Beni Architettonici
- E.2b – Data base Mosaico Beni Archeologici
- E.3 – Carta dei beni storico culturali
- E.4 – Carta di sovrapposizione zonizzazione territoriale - beni storico culturali
- E.5 – Carta di sovrapposizione copertura vegetale - beni storico culturali
- E.6 – Carta di sovrapposizione ortofoto - beni storico culturali

BENI AMBIENTALI

- E.7 – Relazione illustrativa

PROGETTO DEL PUC

- F.1 – Relazione generale e dimensionamento
- F.2 – Norme di Attuazione
- F.3 – Regolamento Edilizio
- F.4 – Zonizzazione del territorio comunale
- F.5 – Foto aerea del centro abitato (Maggio 2008)
- F.6 – Individuazione del Centro Matrice
- F.7 – Zonizzazione del centro abitato
- F.8 – Planimetria Catastale Zona F
- F.9 – Comparto agricolo in località “Pardu”
- F.10 – Carta riassuntiva dei vincoli
- F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici Zone Omogenee

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

[1]. Gli interventi così come definiti nell'art. 1 potranno essere attuati nel contesto del Piano Urbanistico Comunale in modo diretto o in modo indiretto.

[2]. L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- a) - la tempestiva denuncia all'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) - la semplice autorizzazione del Comune o la denuncia di inizio attività (D.I.A);
- c) - la concessione ad edificare.

[3]. L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione, o la denuncia di inizio attività, é subordinato per legge o per prescrizione di Piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo.

[4]. Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal Regolamento Edilizio Comunale; le presenti norme di attuazione stabiliscono invece, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, per ciascuna zona omogenea dell'abitato, quali interventi sono ammessi e quali sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo preliminare.

PARTE II - ZONIZZAZIONE

ART. 5 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

[1]. Il territorio del COMUNE DI ISILI risulta diviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONA A: CENTRO STORICO

ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

- Sottozona B1 – Tessuto urbano storico e valore paesaggistico.
- Sottozona B2 – Tessuto urbano recente.

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

- Sottozona D1 – Industriale, artigianale e commerciale di Sa Porta Manna.
- Sottozona D2 – Agglomerato Industriale del Sarcidano (Ex Consorzio A.S.I. Sardegna Centrale).

ZONA E: AGRICOLA

A norma dell'art. 8 di D.P.G.R. 3.08.94, n. 228 si distinguono le seguenti sottozone:

- Sottozona E1 – Uso prevalente agricoltura tipica e specializzata.
- Sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Uso prevalente agricoltura intensiva, estensiva e pascolo.
- Sottozona E2a – Area agricola individuata in recepimento dell'art.14 delle Norme di attuazione del *Piano Regolatore dell'Area Industriale della Sardegna Centrale*, il quale stabilisce che attorno ad ogni agglomerato industriale sia vincolata una fascia della profondità di 500 metri.
- Sottozona E3 – Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono utilizzabili per scopi agricoli e residenziali
- Sottozona E4 – Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- Sottozona E5 – Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

ZONA F: TURISTICA

ZONA G: SERVIZI GENERALI

- Sottozona G1 – Servizi sportivi
- Sottozona G2 – Servizi scolastici superiori
- Sottozona G3 – Servizi di interesse comune
- Sottozona G3* – Servizi di interesse comune (Casa Tolu – Sede XIII C.M.)
- Sottozona G4 – Servizi sanitari
- Sottozona G5 – Parchi urbani e territoriali
- Sottozona G6 – Area ferroviaria
- Sottozona G7 – Area Cimiteriale
- Sottozona G8 – Colonia penale

ZONA H: SALVAGUARDIA

- Sottozona H1 – Fasce a protezione del nastro stradale e ferroviario.

- Sottozona H2 – Fascia di rispetto cimiteriale.
- Sottozona H3 – Fascia a protezione dell'abitato e di salvaguardia ambientale e paesaggistica.
- Sottozona H4 – Salvaguardia archeologica.

A completamento della zonizzazione di cui sopra, sono inoltre previste le seguenti fasce di tutela:

- Fascia di tutela paesaggistica sul lago
- Fasce a tutela dei fiumi (T.U. 42/04 e art.10bis L.45/89)
- Fasce di inedificabilità di cui all'art. 8 N.d.A. del P.A.I.

ART. 6 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI

[1]. Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, macelli e depositi all'aperto.

[2]. È consentita invece la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse quali banche, uffici, studi professionali, alberghi, ristoranti, locali cinematografici e di spettacolo, luoghi di divertimento e svago, negozi, pubblici esercizi, supermercati e simili, comprese autorimesse, magazzini ed attività artigianali.

[3]. I locali destinati allo svolgimento di attività artigianali pregiudizievoli la quiete, l'igiene ed il decoro delle abitazioni circostanti, sono consentiti entro il limite di mq 100, purché siano realizzati con accorgimenti tecnici che assicurino il pieno rispetto delle vigenti norme in materia.

[4]. Per quanto riguarda i negozi e gli esercizi pubblici in genere, dovrà rispettarsi il contenuto della Delibera G.R. N.55/108 del 29/2/2000 e ss. mm. e ii. L'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre successivamente apposito piano.

ART. 7 - ZONA A - CENTRO STORICO

[1]. Sono comprese in questa zona le parti dell'agglomerato urbano che rivestono interesse storico, artistico e documentario, di particolare valore ambientale e di pregio architettonico.

[2]. La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela e, ove occorre, alla restituzione dei valori storico-artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del centro storico stesso. Il Comune è già dotato di *Piano Particolareggiato di Attuazione per il Centro Storico* (Determinazione RAS Ass. EE.LL. Finanza e Urbanistica n.2489/DG del 27/10/2008.); tutti gli interventi ammessi sono puntualmente da esso definiti.

[3]. Per l'ampliamento degli edifici esistenti e quelli di nuova realizzazione, in analogia con quanto previsto per le zone omogenee B e C, dovrà assicurarsi una superficie per la sosta privata, secondo quanto disposto all'art.2 della Legge N.122/89, nella misura di 1mq/10 mc, da sistemarsi preferibilmente entro il portale coperto o nella corte interna.

[4]. L'Amministrazione Comunale, con apposito Piano Particolareggiato di Attuazione per il Centro Storico, ha proceduto all'individuazione di aree private da acquisire al patrimonio comunale, per destinarle a parcheggio, ed al relativo piano finanziario.

[5]. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi e dei tipi edilizi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee.

ART. 8 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**SOTTOZONA B1 - TESSUTO URBANO STORICO E VALORE PAESAGGISTICO**

[1]. Sono comprese in questa zona le parti di territorio che pur essendo definite da percorsi storici, risultando limitrofe al vecchio nucleo urbano, non hanno le caratteristiche della zona A in quanto sono state edificate in tempi più recenti o risultano solo parzialmente edificate. Le aree interessate sono quelle comprese nella fascia denominata "Is Coronas", racchiusa tra il limite del centro storico e la omonima strada di valorizzazione turistica di recente realizzazione, affacciata sul *Rio Orta*, limite naturale del promontorio su cui s'insedia l'abitato di Isili.

[2]. Per l'elevato valore paesaggistico ed ambientale della zona, e per la sua continuità visiva con l'antico nucleo urbano, sarà consentita un'edificazione che riproponga, nella tipologia edilizia e nei caratteri degli edifici, quelli presenti nella zona A. Valgono per tali motivi, sia per gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, sia per le nuove costruzioni, le norme di salvaguardia previste per la zona omogenea A dal P.P.A per il Centro Storico.

[3]. Valgono ancora per tale zona, relativamente alle destinazioni d'uso degli edifici, le limitazioni imposte per la zona A. Nella zona omogenea B1 è consentito un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 2,50 mc/mq. Il rapporto di copertura tra superficie coperta ed area del lotto non deve essere superiore a 0,50 mq/mq. Nel caso di edifici ricadenti in lotti di superficie complessiva inferiore a 200 mq l'indice di utilizzazione può essere aumentato fino a 0,70 mq/mq, sempre che il lotto non sia proveniente da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente piano.

[4]. Ai fini dell'edificazione, con eccezione di quelli già definiti, non è consentita la formazione di lotti, a seguito di frazionamento, di superficie inferiore a 300 mq.

[5]. Sono ammessi i tipi edilizi a schiera, in linea ed a corte benché, quando possibile, dovrà darsi preferenza a quest'ultima tipologia.

[6]. Gli edifici possono sorgere in aderenza, con la conservazione degli allineamenti, ed a filo strada, fatte salve le rettifiche del filo stradale eventualmente imposte dall'Ufficio Tecnico Comunale. La distanza dai confini, quando la costruzione non è in aderenza, dovrà essere di 4,00 metri e quella fra pareti antistanti, di cui almeno una finestrata, di 8,00 metri (art.5 del D.A. 22/12/1983 n.2266/U). È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

[7]. Nelle aree inedificate, o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 metri (cosiddetti lotti interclusi), nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, è consentita la riduzione della distanza dai confini dei lotti limitrofi a:

- a) - ml. 3,00 da ambo i lati per lotti di larghezza compresa tra i ml. 18 e ml. 15.
- b) - ml. 2,50 per i lotti di larghezza compresa tra i ml. 15 e i ml. 14;
- c) - ml. 2,00 per i lotti di larghezza compresa tra i ml. 14 e i ml. 12
- d) - ml. 1,50 per lotti di larghezza inferiore a ml. 12

[8]. Per la profondità valgono gli stessi criteri applicati alla larghezza, ma i valori vanno diminuiti della differenza tra ml. 4 e l'effettiva distanza dal ciglio stradale derivante dal rispetto dell'allineamento da tenere, nel rispetto del limite minimo di ml 3.00.

[9]. Per quanto attiene la sopraelevazione di costruzioni esistenti, è consentito il mantenimento delle

distanze preesistenti, purché siano rispettate quelle previste dal Codice Civile.

[10]. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché siano rispettate le disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

[11]. Nel caso di interventi relativi al risanamento igienico e di ristrutturazione edilizia di costruzioni esistenti, è permessa esclusivamente l'edificazione di volumi tecnici in eccedenza alle volumetrie ammissibili – solo ove sia indispensabile per motivi igienici e non sia tecnicamente possibile reperire detti volumi all'interno della costruzione – nel rispetto di quanto prescritto nell'articolo 5 del Decreto Assessoriale n.2266/U/83 per quanto attiene alle altezze ed alle distanze dalle costruzioni.

[12]. Nelle costruzioni in aderenza va rispettato, per quanto possibile, l'allineamento dei fili di gronda. In ogni caso l'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni, calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20/03/1978 n. 2-A., non può superare i 7,50 metri.

[13]. Ogni edificio sarà dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, che potrà essere sistemata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

[14]. Nell'eventuale apertura di nuove strade si dovranno evitare percorsi ciechi e la larghezza stradale dovrà essere almeno di 6,00 metri.

[15]. Ai sensi del precedente articolo 4, nella sottozona B1 si prevede l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale con modalità diretta. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi e dei tipi edilizi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'allegato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

SOTTOZONA B2 - TESSUTO URBANO RECENTE

[16]. La zona omogenea B2 comprende le parti di territorio di recente urbanizzazione, in cui sono presenti aree completamente edificate e altre solo parzialmente edificate. La tipologia edilizia in esse presente è varia; i tipi più frequenti sono quelli della casa isolata o in linea e più raramente il tipo a corte e la palazzina isolata.

[17]. È consentita, nei limiti degli indici di cui al seguente comma [18], la realizzazione di tutti i tipi edilizi, ricercando negli interventi dove il tessuto urbano ed edilizio ed i caratteri degli edifici sono già definiti, il migliore inserimento ambientale uniformando le altezze delle costruzioni, utilizzando materiali e tecniche costruttive simili e scegliendo colori intonati a quelli circostanti. A tal scopo la Commissione Edilizia, davanti a proposte inopportune, può imporre soluzioni diverse per il migliore decoro urbano.

[18]. Nella zona B2 valgono, ad eccezione delle norme di salvaguardia e delle limitazioni sull'uso non residenziale degli edifici imposte per la zona B1 e degli indici edilizi in contrasto con quelli appresso riportati, tutte le prescrizioni previste per la zona B1.

[19]. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di mc/mq 3,00; nel caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite quando non eccedano il 70% dei volumi preesistenti.

[20]. L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni, calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978 n. 2-A., non deve superare i mt 9,50. Nella eventuale apertura di nuove strade si dovrà evitare di avere percorsi ciechi; la larghezza della sede stradale dovrà essere di almeno mt 8,00.

[21]. Per quanto riguarda i lotti già definiti, che hanno una o entrambe le dimensioni inferiori a 20 metri (cosiddetti lotti interclusi), si applicano le stesse norme previste per i lotti compresi nella zona B1.

[22]. Ai sensi del precedente articolo 4, nella sottozona B2 si prevede l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale con modalità diretta. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi e dei tipi edilizi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

ART. 9 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

[1]. Appartengono a queste zone le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B. Appartengono ancora alle zone C le parti di territorio che risultano già edificate o da edificare sulla base di piani attuativi approvati, e con convenzione tuttora efficace, per le quali valgono, anche in caso di varianti, le norme di piano vigenti al momento della loro approvazione.

[2]. La zona è destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari, per servizi strettamente connessi alla residenza, per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi, bar, studi professionali, locali commerciali nei limiti previsti nel precedente art. 6, per servizi pubblici per i quali sono necessari interventi coordinati.

[3]. Gli interventi di nuova edificazione potranno essere attuati esclusivamente attraverso preliminari piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in particolare attraverso:

- a) - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- b) - Piani di lottizzazione convenzionati (P.d.L.).

[4]. Al fine di garantire il coordinamento degli interventi di urbanizzazione e di definizione del nuovo tessuto urbano con la relativa maglia stradale, il comparto minimo di lottizzazione deve coincidere con unità minime territoriali corrispondenti alle aree definite, nella cartografia di zonizzazione, dalla viabilità esistente la quale, previo adeguamento dimensionale, dovrà essere conservata.

[5]. 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'intera area. Tale piano dovrà limitarsi all'indicazione della viabilità principale dell'intero comparto ed alla verifica che tale viabilità consenta, ai proprietari non interessati, la realizzazione di un piano attuativo autonomo. Esso dovrà essere costituito dagli elaborati indicati nel Regolamento Edilizio. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

[6]. Le indicazioni sulla viabilità e sulle cessioni pubbliche, contenute in alcuni comparti di lottizzazione, costituiscono minimi di pianificazione inderogabili, da integrarsi fino a raggiungere gli standards urbanistici previsti dalle presenti norme.

[7]. La superficie minima del Piano di lottizzazione, con esclusione di quelli di completamento dei comparti, è quella del comparto stesso se di superficie inferiore a 10.000 mq, se è superiore la superficie minima lottizzabile è di 10.000 mq.

[8]. Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superfici fondiarie), quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

[9]. L'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammissibile nella zona C è di 1,00 mc/mq; la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti per ettaro, e pertanto gli standard urbanistici

dovranno essere verificati su tale densità

[10]. In ogni singolo piano attuativo la ripartizione della superficie di lottizzazione dovrà rispettare i parametri stabiliti dall'art.6 del *Decreto Assessoriale n.2266/U/83*. Dovrà inoltre rispettarsi quanto prescritto all'art.5 del medesimo *Decreto Assessoriale n.2266/U/83* per quanto attiene alle altezze ed alle distanze dalle costruzioni.

[11]. La rete viaria dovrà essere costituita da una viabilità principale, con sede stradale della larghezza complessiva minima di 11,00 metri (carreggiata 8,00 metri e marciapiedi laterali di 1,50 metri), e da una viabilità secondaria della larghezza complessiva minima di 8,00 metri (carreggiata di 6,00 metri e marciapiedi laterali di 1,00 metro).

[12]. Nella definizione della rete stradale, con eccezione delle situazioni di limite del piano attuativo in cui la viabilità sarà semplicemente interrotta, si dovrà evitare la realizzazione di strade cieche o "cul de sac".

[13]. Nelle zone C di espansione residenziale sono ammessi i tipi edilizi della casa a corte, isolata, abbinata, a schiera ed in linea, nonché la palazzina isolata nel lotto (si intende per palazzina isolata la costruzione dove un unico vano scala consente l'accesso ad almeno 6 appartamenti, due per piano). Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani attuativi e comunque non dovranno mai essere superiori a seconda della tipologia edilizia utilizzata a:

- a) - mt. 8,00 per case a corte, isolate, abbinate e a schiera;
- b) - mt. 10,50 per case in linea;
- c) - mt. 12,50 per palazzine isolate nel lotto.

[14]. Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere non superiore al 40% (0,40 mq/mq.) per case a corte, a schiera, abbinate o in linea e al 35% (0,35 mq/mq) per case e palazzine isolate nel lotto.

[15]. La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno 8,00 metri (art.5 del D.A. 22/12/1983 n.2266/U). È altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

[16]. La distanza delle costruzioni dai confini privati è minimo 4,00 mt. per edifici alti fino a 8,00 mt., mentre per edifici di altezza superiore è minimo la metà dell'altezza dell'edificio stesso, fatte salve le costruzioni che sorgono su confine con muro in comune o in aderenza e quindi per le tipologie di case a schiera, abbinate e in linea.

[17]. La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt. 4.00. Nelle tipologie della casa a corte (anche con costruzione prospiciente la strada), della casa a schiera e della casa in linea, è consentita la costruzione a filo strada. In ogni caso, la distanza del fabbricato dalla strada deve realizzare una situazione tale che l'altezza massima dell'edificio sia inferiore alla misura della larghezza stradale sommata alla distanza del fabbricato dal confine pubblico. È altresì obbligatorio il rispetto del D.M. 02/04/1968, n.1444 e D.L. 285/1992 e Regolamento di esecuzione 495/1992.

[18]. La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in 300 mq per la tipologia della casa a schiera, ed in 400 mq per le altre tipologie edilizie.

[19]. Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purché in luogo accessibile, pari a 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione.

[20]. Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento 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.

[21]. Negli insediamenti destinati ad altri tipi di attività, non riconducibili al precedente comma, dovrà comunque garantirsi una dotazione di spazi destinati al parcheggio, commisurata al numero di presenze previste..

[22]. Gli spazi destinati al parcheggio di cui ai precedenti commi dovranno essere reperiti in spazi interni, contigui o prospettanti il lotto d' intervento.

[23]. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi e dei tipi edilizi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

ART. 10 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI SA PORTA MANNA

[1]. Sono comprese in questa zona le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali e di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

[2]. A norma dell'art. 4 delle Norme tecniche di attuazione del *Piano regolatore dell'Area industriale della Sardegna Centrale*, non possono insediarsi nella sottozona D1 le industrie a carattere manifatturiero con un numero di addetti superiore alle 20 unità o richiedenti lotti di superficie superiore ai 5.000 mq.

[3]. Essa comprende essenzialmente i lotti di terreno serviti da strade esistenti e parzialmente urbanizzati; si tratta dei terreni compresi tra la SS. 128 e la strade Comunali Isili - Nurri e *Bia Beccia Casteddu*, di quelli direttamente affacciati sulla *Bia Beccia Casteddu* e dei lotti di terreno che si affacciano sulla strada Comunale per *Asusa* sul lato est.

[4]. La perimetrazione comprende aree in parte edificate, in questa zona l'edificazione è consentita previa redazione di un piano di lottizzazione esteso ad ogni singolo lotto definito al momento della redazione del presente piano, che preveda:

- a) - la cessione al Comune di un'area per verde pubblico e parcheggi non inferiore al 15% della superficie del lotto, da lasciarsi prevalentemente lungo la strada principale;
- b) - la realizzazione a cura e spese dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria, strade interne al lotto, fognatura, adduzione idrica, allacciamento elettrico e telefonico, realizzazione di impianto di illuminazione esterna.

[5]. L'edificazione è consentita previa presentazione di un piano attuativo che preveda l'individuazione dei lotti edificabili e delle aree per parcheggi e verde pubblico da cedere al Comune; devono essere inoltre indicati:

- a) - l'impianto di illuminazione esterna;
- b) - gli allacciamenti alle pubbliche reti di servizio, fognarie, idriche, elettriche e telefoniche.

[6]. La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione delle superfici da destinare a strade interne, non può essere inferiore al 15% dell'intera superficie del lotto, di cui almeno il 25% deve essere destinato a parcheggi.

[7]. La sistemazione dei lotti e dell'area libera deve consentire un allargamento della viabilità principale esistente fino alla dimensione minima di 11,00 metri e della viabilità secondaria fino alla dimensione

minima di 8,00 metri.

[8]. Il rapporto di copertura tra superficie edificata e superficie del lotto non deve essere superiore al 40%.

[9]. L'indice di utilizzazione (o di sfruttamento), dato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,60.

[10]. Oltre agli edifici ed impianti di interesse produttivo, artigianale e commerciale, è consentita la costruzione di edifici per rivendite, magazzini, uffici, mense e attrezzature di servizio connesse all'attività produttiva, artigianale o commerciale.

[11]. Non è consentita l'edificazione di locali di abitazione, tranne gli alloggi di servizio per i custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco sia indispensabile; la superficie utile in tal caso non potrà eccedere i 30 mq per ogni singolo intervento.

[12]. Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto e con distacchi dai confini non inferiori all'altezza massima del fabbricato, ed in ogni caso non inferiori a 6,00 metri. Il distacco dal ciglio stradale non deve essere inferiore a 10,00 metri. È comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 02/04/1968, n.1444. È consentita la costruzione di locali accessori in aderenza sui confini del lotto purché di superficie lorda non superiore a 100 mq e altezza non superiore a 3,50.

[13]. La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in 800 mq; l'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 10,00 fatta eccezione per accessori tecnici quali camini, prese d'aria, antenne ecc. Dovrà inoltre rispettarsi quanto stabilito all'art.5 del Decreto Assessoriale n.2266/U/83, per quanto riguarda l'altezza delle costruzioni.

[14]. All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi interessati all'attività produttiva o commerciale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

[15]. Negli insediamenti a carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento 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.

[16]. Non è consentito il frazionamento dei lotti esistenti senza un piano attuativo.

SOTTOZONA D2 - AGGLOMERATO INDUSTRIALE DEL SARCIDANO

[17]. Comprende l'agglomerato industriale del Sarcidano in località "Perd'e Cuaddu" la cui competenza, in passato in capo al "Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Sardegna Centrale" (Consorzio A.S.I. - Sardegna Centrale) con sede a Nuoro, è stata recentemente trasferita al Comune di Isili. Gli interventi edificatori e industriali sono normati dal Piano Regolatore Consortile che produce gli stessi effetti giuridici del Piano Territoriale di Coordinamento di cui agli articoli 5 e 6 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 del testo coordinato delle leggi 29 luglio 1957, n. 634 e 18 luglio 1959, n. 555.

[18]. La cartografia del presente P.U.C. riporta la delimitazione della Zona Industriale del Sarcidano e recepisce le relative Norme di Attuazione, riportate in allegato alle presenti N. di A.

[19]. Per la fascia di 150 metri del fiume Bau Carru gli interventi sono soggetti a preventivo nulla osta del Servizio Tutela Paesaggistica.

ART. 11 - ZONA E - AGRICOLA

[1]. Comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

[2]. Secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228 che recepisce le Direttive per le zone agricole approvate dal Consiglio regionale di cui all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, la zona omogenea E è divisa nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per una funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E2A – Area individuata per il recepimento dell'art. 14 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore dell'Area Industriale in località Perda 'e Cuaddu, il quale stabilisce che attorno ad ogni agglomerato industriale sia vincolata una fascia della profondità di 500 metri.
- Sottozona E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- Sottozona E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale ed in cui non è ammessa la realizzazione di residenze.

Oltre alle norme e limitazioni specifiche di ciascuna, per tutte le sottozone valgono le seguenti norme generali.

USO AGRICOLO

[3]. Per quanto riguarda l'uso agricolo del suolo, valgono le indicazioni derivate dallo studio pedologico, con particolare riferimento alle classi di suscettività d'uso e ai suggerimenti sull'uso futuro riportati nella tabella e nella cartografia delle Unità di paesaggio. L'Amministrazione e l'Ufficio tecnico comunali, specialmente per gli interventi agricoli, agro-pastorali e forestali sostenuti da finanziamenti pubblici, quando chiamati ad esprimere parere in qualsiasi forma giuridica esso sia, sono tenuti, per il più razionale sfruttamento della risorsa, ad adeguarsi alle indicazioni dello studio pedologico.

[4]. Nella Zona E possono essere eseguiti interventi di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia; tali interventi, nel rispetto delle norme generali e particolari relative alla zona agricola, potranno essere eseguiti con l'adozione di soluzioni e normative speciali purché inquadrati in modo organico nel contesto territoriale.

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

[5]. La realizzazione di nuovi fabbricati residenziali o destinati all'attività agricola o zootecnica è regolata da norme specifiche delle sottozone. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) - fabbricati 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;
- b) - fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo punto F;
- c) - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei

industriali (forestazione produttiva);

- d) - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti. e per il recupero del disagio sociale.

[6]. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- a) - 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;
 b) - 0,03 mc/mq per le residenze;
 c) - 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
 d) - fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

[7]. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale 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.

[8]. Per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1,00 ettaro. Potrà essere realizzato un unico piano fuori terra dell'altezza massima di m 3,50.

RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

[9]. Sono consentiti negli immobili esistenti e regolarmente autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e di ristrutturazione. Quando detti interventi riguardino ricostruzioni anche parziali di volumi, in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle norme e agli indici edilizi delle sottozone.

ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

[10]. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 ml. se trattasi di allevamento per suini, 300 ml per avicunicoli e 100 mt per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

[11]. I fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

[12]. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

[13]. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

[14]. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agroindustriale 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 normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

[15]. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricolture specializzate, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

[16]. Ogni serra purché volta alla protezione o 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 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", D.Lgs 22/01/2004, n.42 e s.m.i.

SMALTIMENTO DEI REFLUI

[17]. Si applicano le norme previste dalla legge regionale 19/07/2000, n.14, dal D. Lgs. 152 del 03/04/2006 e successive modificazioni, nonché dal Regolamento del servizio idrico integrato

AGRITURISMO

[18]. È consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliaria 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 a 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 3 ettari.

[19]. Il concessionario deve impegnarsi con atto d'obbligo, a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ettari, individuata nel progetto, ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E

[20]. 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.

PUNTI DI RISTORO

[21]. Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola dotata di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.

[22]. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di un nuovo punto di ristoro isolato deve essere di 3,00 ettari. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

[23]. Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3.000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con un numero di capi bovini superiore a 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell' Assessorato Regionale degli Enti Locali.

IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

[24]. Per gli impianti d'interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

PRESCRIZIONI VARIE

[25]. Oltre alle norme sopra riportate si prescrive quanto segue:

- a) - la costruzione di nuove strade o il rifacimento di quelle esistenti deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale;

- b) - la viabilità secondaria interna alla zona deve avere una carreggiata della larghezza di ml. 3,50 con due banchine laterali di ml. 0,50 per lato; le nuove strade o quelle ricostruite devono essere piantumate ai bordi per tutta la loro lunghezza;
- c) - l'autorizzazione ad eseguire miglioramenti fondiari di qualsiasi tipo in terreni seminativi completamente privi di piante dovrà essere rilasciata a condizione che i confini dell'azienda interessata al miglioramento siano contornati da frangivento realizzati con almeno un filare di alberi; nel caso i terreni siano a pascolo cespugliato in luogo del frangivento si dovrà garantire un numero di piante di tipo mediterraneo (leccio, roverella, ulivo, quercia e simili) non inferiore a 20 per ettaro;
- d) - qualunque lavoro di ricerca idrica, costruzione di pozzi, derivazione sorgenti e acque superficiali o che comunque possa interessare sia le acque superficiali che quelle sotterranee deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente competente (Provincia – Genio Civile), dal comune e altri Enti sovraordinati in caso di Vincolo
- e) - nelle recinzioni è assolutamente vietato l'uso del filo spinato; è invece consentito l'uso della rete metallica purché a maglie larghe.
- f) - Tutte le lavorazioni dovranno essere conformi al codice di buona pratica agricola di cui al P.S.R.
- g) - Sono vietati in modo assoluto i lavori di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904 e in particolare le piantagioni e le movimentazioni del terreno nella fascia di quattro metri dal piede degli argini e di metri dieci per i fabbricati e gli scavi (art. 96 R.D. 523/1904).

SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA

[26]. La sottozona E1 comprende le parti di territorio pianeggianti, limitrofe ai principali corsi d'acqua, nelle quali è praticata l'attività orticola intensiva. Dette aree sono situate lungo il corso del *Riu Roledu*, *Riu Su Salixi*, *Riu Corrigas*.

[27]. È consentita esclusivamente, previo parere del *Servizio Tutela Paesaggistica*, laddove fattibile ad esclusione delle zone a vincolo di integrale conservazione (*Rio Roledu* e *Rio Corrigas*), la costruzione di tettoie coperte per il deposito e confezionamento dei prodotti orticoli secondo le seguenti norme:

Superficie minima del lotto	10.000	mq
Superficie coperta massima	100	mq/ha
Altezza massima dei manufatti	4,00	ml
Distanze minime dai confini del lotto	8,00	ml
Distanze minime dalle strade	20,00	ml

[28]. Nelle aree situate in prossimità dei corsi d'acqua, dovranno essere rispettate le norme di inedificabilità e le prescrizioni previste dall'art. 96 R.D. 523/1904 e le norme di attuazione del P.A.I. La costruzione di locali per la lavorazione dei prodotti ortofrutticoli è consentita solo ed esclusivamente in funzione delle citate norme e, laddove richiesto, previa presentazione dello studio di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente, secondo i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto	10.000	mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	0,05	mc/mq
Altezza massima dei manufatti	4,00	ml
Distanze minime dai confini del lotto	8,00	ml
Distanze minime dalle strade	20,00	ml

[29]. Qualsiasi intervento di cui ai precedenti commi è comunque subordinato al rispetto delle indicazioni contenute nello studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica.

SOTTOZONA E2 - AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO

[30]. La sottozona E2 comprende il territorio a est e nord dell'abitato dominato dal rilievo di *Pranu Ollas*; vi appartengono i terreni agrari più propriamente produttivi del Comune, infatti la maggior parte di essi è inclusa nel Piano di Sviluppo Agro-pastorale regionale.

[31]. In questa zona, sempre nell'osservanza degli interventi ammissibili nelle area a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I., ed in osservanza delle norme di cui al R.D. 523/1904 e disposizioni dell'art.10 bis della L.R. 45/89, sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica attività nel settore.

[32]. Per l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale, per gli esplicanti attività agro-pastorale, si prescrivono le seguenti norme:

Superficie minima del lotto	10.000	mq
Indice di fabbricabilità fondiario massimo	0,03	mc/mq
Altezza massima degli edifici non residenziali	7,00	ml
Altezza massima degli edifici residenziali	3,50	ml
Distanze minime dai confini del lotto	8,00	ml
Distanze minime dalle strade	20,00	ml

[33]. Per l'edificazione di fabbricati o impianti speciali agricoli o zootecnici, mentre rimangono invariati i limiti concernenti la superficie minima del lotto e le distanze, l'altezza potrà variare liberamente compatibilmente con la destinazione e le tipologie speciali per l'agricoltura. Per tali fabbricati l'indice di fabbricabilità fondiaria viene fissato in 0,20 mc/mq. Tale indice di fabbricabilità potrà, in presenza di particolari esigenze aziendali, essere elevato fino a 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano superiore a 500 metri.

[34]. In tale sottozona è inoltre consentita la realizzazione di depositi di piccola entità per bombole di gas o combustibili purché realizzati a norma di legge con progetti approvati dagli organi all'uopo preposti.

[35]. Qualsiasi intervento di cui ai precedenti commi è comunque subordinato al rispetto delle indicazioni contenute nello studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica.

SOTTOZONA E2A - FASCIA DI SALVAGUARDIA ZONA INDUSTRIALE DEL SARCIDANO

[36]. La sottozona agricola E2A è individuata per il recepimento dell'art.14 delle Norme di attuazione del *Piano Regolatore dell'Area Industriale della Sardegna Centrale*, il quale stabilisce che attorno ad ogni agglomerato industriale sia vincolata una fascia della profondità di 500 metri.

[37]. In tale fascia sono consentite solo costruzioni al servizio dell'agricoltura con un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq, la cui realizzazione deve avvenire nell'osservanza degli interventi

ammissibili nelle area a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e in osservanza delle norme di cui al R.D. 523/1904 e disposizioni dell'art.10 bis della L.R. 45/89 e comunque subordinato al rispetto delle indicazioni contenute nello studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica.

[38]. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

SOTTOZONA E3 - AREE CARATTERIZZATE DA ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDARIO UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLO PRODUTTIVI

[39]. La sottozona E3 comprende essenzialmente la zona denominata "Pardu", a nord del centro abitato; essa desta particolare interesse e curiosità in quanto, presumibilmente alla fine dell'ottocento, l'altopiano da cui prende il nome la località è stato interessato dall'assegnazione e divisione del suo terreno in porzioni di circa 2.500 mq., attestate in rettangoli di 100 x 25 metri su un sistema di strade parallele, distanti fra loro circa 200 metri. Questa sorta di lottizzazione, realizzata concretamente solo con muri a secco di pietrame calcareo, per la sua atipicità e il suo valore documentario, costituisce parte integrante del patrimonio storico – culturale della collettività isilese.

[40]. Al fine quindi della salvaguardia dei valori ambientali, paesaggistici e storico-documentari della zona e per i caratteri dell'uso agricolo dei suoli, oltre alle norme di carattere generale sono imposte le seguenti norme e limitazioni:

- a) - È consentita esclusivamente l'edificazione di vani di appoggio per la conduzione del fondo come ricoveri attrezzi, depositi di concimi ecc. e/o di piccoli ricoveri per animali a stretto uso familiare.
- b) - L'indice massimo complessivo di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq.
- c) - La superficie minima del lotto per l'edificazione è di mq. 10.000.
- d) - L'altezza massima dei fabbricati mt. 4,00.
- e) - Distanza minima dai confini del lotto mt. 8,00.
- f) - Distanza minima dalle strade mt. 10,00.

[41]. Le costruzioni realizzate in questa sottozona dovranno uniformarsi alla massima semplicità con falde di copertura a capanna o a padiglione evitando gli aggetti sui lati degli edifici paralleli al senso di deflusso delle acque; i manti di copertura dovranno essere realizzati in coppo sardo. I colori da utilizzarsi dovranno essere quelli dei toni caldi e chiari della terra.

[42]. Sul "Comparto agricolo di Pardu", come individuato nell'elaborato G.16 del presente Piano Urbanistico Comunale, è prescritta la tutela e la salvaguardia dei muri a secco per la recinzione delle "porzioni" ed è fatto divieto di demolizione degli stessi, salvo i casi di apertura di ingressi per passaggio a proprietà diversa, a seguito di accorpamento dei lotti, nella misura massima di 4,00 metri e nel limite massimo di una per lato del fondo. L'altezza massima delle costruzioni ammesse nel Comparto, misurata al filo di gronda sarà di 3,00 metri. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle area a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente

SOTTOZONA E4 - AREE UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI

[43]. Ne territorio Comunale non esistono aree con questa caratterizzazione.

SOTTOZONA E5 - USO PREVALENTE RECUPERO FORESTALE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE

[44]. La sottozona omogenea E5 comprende il territorio che si trova a sud dell'abitato, la parte ad ovest presso il confine con il territorio comunale di Nurallao al di sopra della località *Bidda Beccia*, l'area ad est della strada della colonia penale fino alle falde del monte *Polidone* nonché la parte di territorio che sta a nord della strada Villanovatulo - S. Sofia.

[45]. L'area compresa tra *Monte Simudis* e il lago artificiale di *Is Borroccus* possiede, nel contesto dell'intero territorio comunale, un elevato valore ambientale per la tipica presenza dei paesaggi delle metamorfite e delle formazioni mioceniche, le aree sono prevalentemente boscate e su di esse grava il vincolo idrogeologico, e hanno un alto valore paesaggistico per la presenza di suggestive formazioni calcaree a strapiombo ben visibili, come la gran parte del territorio della sottozona, dal promontorio su cui è insediato l'abitato di Isili.

[46]. Delle aree restanti appartenenti a questa sottozona, quelle a nord della strada Villanovatulo S. Sofia e quelle che confinano col Comune di Nurallao a nord della località *Sa Bidda Beccia*, sono anch'esse soggette a vincolo idrogeologico.

[47]. Dette aree sono per la maggior parte boscate, ma in esse sono presenti vaste radure che hanno subito trasformazioni fondiari e sono state adibite ad uso agricolo.

[48]. Poiché diventa difficile individuare esattamente estensione e ubicazione delle aree scoperte all'interno di quelle alberate o fittamente cespugliate, ogni intervento edificatorio e di trasformazione dovrà essere attentamente vagliato pretendendo elaborati planimetrici asseverati che illustrino in modo chiaro la situazione dei luoghi con particolare evidenziazione dei confini delle aree boscate o fittamente cespugliate.

[49]. Al fine della salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici della zona e per i caratteri dell'uso agricolo dei suoli, oltre alle norme di carattere generale sono imposte le seguenti norme e limitazioni, fatte salve le eventuali prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale :

- a) - È consentita esclusivamente l'edificazione di vani di appoggio per la conduzione del fondo come ricoveri attrezzi, depositi di concimi ecc.
- b) - L'indice massimo complessivo di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq.
- c) - La superficie minima del lotto per l'edificazione è di mq. 10.000.
- d) - L'altezza massima dei fabbricati mt. 4,00.
- e) - Distanza minima dai confini del lotto mt. 8,00.
- f) - Distanza minima dalle strade mt. 10,00.

[50]. Fatte salve le eventuali prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, per le aziende agropastorali operanti in questa sottozona è consentito un incremento delle superfici destinate ad edifici connessi all'esercizio dell'attività agro-pastorale, rispetto a quelle esistenti, per permettere un adeguamento delle stesse a nuove norme o al progresso tecnologico. Tale incremento è consentito solo nel rispetto dei parametri di zona e previa predisposizione di un Piano Aziendale. Non è consentito alcun incremento del numero dei capi di bestiame, né la suddivisione dell'attività in più attività.

[51]. La consistenza di ciascuna azienda presente nella sottozona sarà accertata dall'Ufficio Tecnico al momento dell'approvazione del presente Piano. In particolare le superfici totali consentite vanno così calcolate:

Ricovero animali

Per capi ovini e caprini	0,50 mq/capo
Per capi bovini	3,00 mq/capo

Per fienili e locali connessi all'attività zootecnica

Per capi ovini e caprini	0,50 mq/capo
Per capi bovini	2,00 mq/capo

[52]. Per le altre aree comprese in questa sottozona l'Ufficio Tecnico comunale acquisirà preventivamente il parere motivato del Comando del Corpo Forestale, il quale segnalerà quali interventi ricadano in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, soggette a preventivo nullaosta dell'Ufficio Forestale. Per le aree ricadenti in zone di tutela ai sensi del T.U. 42/04 dovrà essere ottenuto il preventivo nullaosta del Servizio Tutela Paesaggistica. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle NdA del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le norme di cui al R.D. 523/1904 ed eventualmente in tal caso assoggettate a parere del Genio Civile, e rispettare laddove presenti le disposizioni dell'art. 10 bis della L.R. 45/89

[53]. Per la realizzazione di punti di ristoro e strutture sportive ricreative valgono le norme generali della zona E; in questi casi è consentita la realizzazione di costruzioni per il ricovero degli animali e connesse al loro mantenimento solo se praticato per l'uso pubblico come maneggi e simili.

[54]. Per quanto riguarda la costruzione di fabbricati e strutture per il recupero di disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, si applica quanto descritto al comma [6], punto d) della parte generale.

[55]. Le costruzioni realizzate in questa sottozona dovranno uniformarsi alla massima semplicità con falde di copertura a capanna o a padiglione o di altro tipo purché di ridotto impatto ambientale evitando gli aggetti sui lati degli edifici paralleli al senso di deflusso delle acque; i manti di copertura dovranno essere realizzati in coppi sardi. I colori da utilizzarsi dovranno essere quelli dei toni caldi e chiari della terra.

[56]. Qualsiasi intervento di cui ai precedenti commi è comunque subordinato al rispetto delle indicazioni contenute nello studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica.

ART. 12 - ZONA F – TURISTICA

[1]. La zona turistica F, destinata ad insediamenti prevalentemente stagionali è localizzata in prossimità del bacino artificiale di "Is Borroccus", in località "Masoni Pranu" ed è attraversata dalla nuova strada circumlacuale che si collega anche a Nuragus.

[2]. In essa è consentita la realizzazione di edifici ricettivi e residenziali, e di tutte le attrezzature d'interesse comune o pubbliche, connesse con l'uso turistico e ricreativo della zona, quali costruzioni per il divertimento, lo svago e lo sport.

[3]. Gli interventi edilizi sono consentiti solo a seguito di predisposizione di piano di attuazione, che preveda tutte le opere di urbanizzazione primaria per il razionale utilizzo della zona, le aree da destinare ad attrezzature di interesse comune, le aree pubbliche e le tipologie edilizie secondo le seguenti disposizioni.

[4]. La superficie minima di lottizzazione è di 10.000 mq ed il lotto minimo di edificazione di 1.000 mq

per case isolate e 500 mq per case a schiera. È in ogni caso da favorire la realizzazione di complessi residenziali. 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 pubbliche.

[5]. L'indice fondiario massimo è di 0,375 mc/mq. L'altezza massima delle costruzioni è di 8,00 metri.

[6]. Fatta salva la possibilità di costruire in aderenza nella tipologia delle case a schiera, la distanza minima dai confini è pari all'altezza massima della costruzione, con un minimo di 6,00 metri.

[7]. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

ART. 13 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

[1]. Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici o privati, riservati a servizi di interesse generale. La zona omogenea G, è divisa nelle seguenti sottozone:

SOTTOZONA G1 - SERVIZI SPORTIVI

[2]. Comprende le aree a cavallo della Strada Statale 128 sul limite nord del centro abitato destinate a servizi sportivi comunali e a carattere comprensoriale.

[3]. Sono ammessi interventi pubblici e privati per la realizzazione di strutture per la pratica sportiva e accessorie a tale attività.

[4]. Gli interventi privati ammessi, dovranno uniformarsi alle seguenti disposizioni:

a) - Indice massimo di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,00;

b) - Altezza massima delle costruzioni mt. 12,00 (art.5 del D.A. 22/12/1983 2266/U);

[5]. Gli interventi, congiuntamente alle costruzioni, devono prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie ed una dotazione di parcheggi commisurata alle esigenze dell'attività agonistica e di spettacolo svolta (art.8 del D.A. 22/12/1983 2266/U).

SOTTOZONA G2 - SERVIZI SCOLASTICI SUPERIORI

[6]. Comprende le aree destinate agli istituti scolastici superiori; sono ammessi esclusivamente interventi pubblici.

[7]. Per quanto riguarda gli indici edilizi (art.4 del D.A. 22/12/1983 2266/U e Circolare Ass. EE.LL. N.1/1982) e le caratteristiche costruttive degli edifici, si fa riferimento alla normativa nazionale sull'edilizia scolastica e in particolare alla Legge n.23/1996 e ss. mm. e ii., riguardante norme tecniche per l'esecuzione di opere di edilizia scolastica.

SOTTOZONA G3 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

[8]. Comprende le aree destinate ad attrezzature ed edifici, pubblici e privati di interesse comune quali mercati, edifici per la grande distribuzione e per il terziario avanzato, caserme, musei ecc.

[9]. Gli interventi edilizi sono ammessi solo a seguito di predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata che sia esteso all'intero comparto nella sua stesura di massima e che non sia inferiore a 10.000 mq. nella pianificazione particolareggiata da convenzionare. Le procedure di approvazione del Comparto di lottizzazione e del Piano di lottizzazione sono le stesse definite all'art. 9 per

le zone di espansione residenziale.

[10]. Il Piano deve definire le aree per gli eventuali lotti edificabili privati, le aree per i servizi pubblici, per la viabilità, per i parcheggi e il verde nel rispetto dell'art. 8 del Decreto Assessoriale n.2266/U/83.

[11]. Gli indici edilizi sono:

- a) - Lotto minimo: mq. 1.000.
- b) - Indice di fabbricabilità fondiario: 1 mc/mq.
- c) - Rapporto di copertura massimo: 35% (0,35 mq/mq.).
- d) - Altezza massima delle costruzioni: mt. 12,50 (art.5 del D.A. 22/12/1983 2266/U).

[12]. Per le distanze dai confini e dalla sede stradale dovrà rispettarsi quanto segue:

- a) - Distanza dai confini: altezza massima dell'edificio con un minimo di mt. 6,00.
- b) - Distanza minima dalla sede stradale: anche in aderenza se la strada è provvista di marciapiede e la sua larghezza sia superiore all'altezza dell'edificio.

[13]. La rete viaria dovrà essere costituita da una viabilità principale, con sede stradale della larghezza complessiva minima di 11,00 metri (carreggiata di 8,00 metri e marciapiedi laterali di 1,50 metri) e da una viabilità secondaria della larghezza complessiva minima di 8,00 metri (carreggiata di 6,00 metri e marciapiedi laterali da 1,00 metro).

[14]. Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento 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.

SOTTOZONA G3* - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (CASA TOLU – SEDE XIII C.M.)

[15]. Comprende l'area situata nel Corso Vittorio Emanuele sulla quale è stato realizzato – con piano attuativo di iniziativa pubblica – l'intervento di restauro della *Casa Tolu*, nel rispetto dei seguenti indici:

- a) - Superficie lotto uguale a quella reale del lotto;
- b) - Indice di copertura non superiore a 0,75 mq/mq.
- c) - Indice di fabbricazione non superiore a 5 mc/mq.
- d) - Altezza edificio non superiore a ml. 13

SOTTOZONA G4 - SERVIZI SANITARI

[16]. Comprende l'area dell'Ospedale civile di Isili destinata a servizi sanitari territoriali. Sono ammessi esclusivamente interventi pubblici, previa predisposizione di apposito piano attuativo, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) - Indice di fabbricabilità fondiario massimo 4,00 mc/mq.
- b) - Altezza massima degli edifici: mt. 20,00

[17]. Gli interventi, congiuntamente alle opere edilizie, dovranno prevedere tutta la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e una dotazione di spazi a verde e per parcheggi adeguati alle necessità del servizio e rispondenti alle norme specifiche vigenti (art.8 del Decreto Assessoriale n.2266/U/83).

SOTTOZONA G5 - PARCHI URBANI E TERRITORIALI

[18]. Comprende le parti del territorio destinate a parco pubblico, che sono: il *Parco Asusa* con caratteristiche di parco urbano in quanto localizzato ai margini del centro abitato, il *Parco di Monte Simudis* con valenza di salvaguardia ambientale e il parco sulle isolette di San Sebastiano e di *Monte Arcu* presenti nel bacino artificiale di *Is Borroccus*. Queste ultime sono classificate in zona G5 in quanto su di esse insistono attualmente costruzioni (Chiesa di San Sebastiano sull'omonima isoletta e due edifici dismessi in *Monte Arcu*).

[19]. Sono ammessi esclusivamente interventi per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti ad uso pubblico destinati alla valorizzazione e alla migliore fruizione dell'ambiente per l'uso ricreativo.

[20]. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,05 mc/mq. previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

[21]. Per le aree ricadenti in zone di tutela ai sensi del T.U. 42/04 dovrà essere ottenuto il preventivo nullaosta del Servizio Tutela Paesaggistica. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le norme di cui al R.D. 523/1904 ed eventualmente in tal caso assoggettate al parere del Genio Civile, e rispettare laddove presenti le disposizioni dell'art. 10 bis della L.R. 45/89

SOTTOZONA G6 - AREA FERROVIARIA

[22]. Comprende le aree utilizzate dalle Ferrovie della Sardegna per il servizio di comunicazione e trasporto pubblici.

[23]. Sono ammessi esclusivamente interventi pubblici o di enti pubblici destinati alla realizzazione di edifici, attrezzature e impianti connessi all'uso specifico della sottozona, con apposito piano attuativo.

[24]. È prescritto un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 2 mc/mq e un'altezza massima delle costruzioni di mt. 12,00.

[25]. Gli interventi ammessi devono, in ogni caso, essere rispondenti alle specifiche normative nazionali.

SOTTOZONA G7 – AREA CIMITERIALE

[26]. Comprende l'area cimiteriale in località *Montanuddu*.

[27]. Sono ammessi esclusivamente interventi pubblici o privati destinati alla realizzazione di edifici, attrezzature e impianti connessi all'uso specifico della sottozona.

[28]. È prescritto un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1 mc/mq e un'altezza massima delle costruzioni di mt. 12,00.

SOTTOZONA G8 – COLONIA PENALE

[29]. Comprende le aree delimitate come zona G all'interno del vasto territorio della Colonia Penale (Casa di lavoro all'aperto di Isili).

[30]. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, esclusivamente pubblici, per il risanamento, la ristrutturazione e la nuova costruzione di edifici, attrezzature e impianti relativi all'uso penitenziario e connessi alle attività di recupero sociale dei detenuti. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzato anteriormente al 1950, che non riguardino la manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritto il parere favorevole della Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e storici competente per

territorio.

[31]. Gli interventi ammessi devono uniformarsi alle seguenti disposizioni e alle normative specifiche nazionali sull'edilizia carceraria:

- a) - Indice di fabbricabilità territoriale massimo: mc/mq. 1,00;
- b) - Altezza massima delle costruzioni: mt. 12,00;

[32]. Per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati si fa riferimento alle disposizioni contenute nella presente normativa e nel Regolamento edilizio comunale relative alle costruzioni residenziali, agricole e industriali.

[33]. Gli interventi localizzati nell'area della Colonia Penale al di fuori della zona G dovranno rispondere ai requisiti della zona omogenea di appartenenza con possibilità di deroga ai sensi dell'art.14 del D.P.R. n.380/2001.

[34]. Per le aree ricadenti in zone di tutela ai sensi del T.U. 42/04 dovrà essere ottenuto il preventivo nullaosta del Servizio Tutela Paesaggistica. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le norme di cui al R.D. 523/1904 ed eventualmente in tal caso assoggettate a parere del Genio Civile, e rispettare laddove presenti le disposizioni dell'art. 10 bis della L.R. 45/89.

ART. 14 - ZONE H - SALVAGUARDIA

[1]. Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o sono di particolare interesse per la collettività.

[2]. In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori restrizioni delle singole sottozone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq. che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 06/08/1967 n. 765, limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti d'interesse pubblico. Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28/10/1967, "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica n.1150/1942".

SOTTOZONA H1 – FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E FERROVIARIO

[3]. Comprende le fasce a protezione della sede stradale e del nastro ferroviario, secondo quanto disposto dal D.M. 02/04/1968 n.1444, dall'art.49 del D.P.R. 11/07/1980, n.753 e dal vigente Codice della Strada. In essa è vietata l'edificazione di qualunque fabbricato.

SOTTOZONA H2 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

[4]. Comprende la fascia di rispetto al contorno dell'area cimiteriale individuata ai sensi dell'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie del 1934, ridotta a ml 50 di profondità con autorizzazione della competente ASL. In essa è vietata l'edificazione di costruzioni a qualunque uso adibite, tranne quelle a carattere funerario. Gli spazi liberi devono essere considerati vincolati a verde permanente.

SOTTOZONA H3 – FASCIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

[5]. Comprende alcune porzioni di territorio circostanti l'abitato che vengono vincolate ai fini di una

eventuale trasformazione perché di particolare valore ambientale e paesaggistico.

[6]. In questa zona è consentita la costruzione di piccoli manufatti per la conduzione agricola del fondo quali vasche, ricovero per pompe e simili, non sono ammesse costruzioni a carattere residenziale.

[7]. Qualunque intervento deve essere tale da non alterare sensibilmente l'aspetto paesaggistico della zona.

[8]. Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione sulle costruzioni esistenti purché non comportino nessun aumento volumetrico e siano regolarmente autorizzate.

[9]. Per le aree ricadenti in zone di tutela ai sensi del T.U. 42/04 dovrà essere ottenuto il preventivo nullaosta del Servizio Tutela Paesaggistica. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente.

SOTTOZONA H4 - SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA

[10]. Comprende l'area di tutela archeologica e monumentale al contorno del nuraghe "Is Paras".

[11]. Le aree di tutela per i beni paesaggistici storico culturali, sono individuate ai sensi dell'art.49 del N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale. In queste aree si applicano le discipline riportate nelle schede del database predisposto dalla R.A.S. (Mosaico dei Beni Paesaggistici ed Identitari).

ART. 15 - FASCE DI TUTELA

[1]. Come premesso all'art.5 delle presenti norme di attuazione, a completamento della zonizzazione del territorio comunale, sono inoltre previste le seguenti fasce di tutela:

FASCIA DI TUTELA PAESAGGISTICA SUL LAGO

[2]. Comprende il territorio contermini al Bacino artificiale di *Is Borroccus* compreso in una fascia della profondità di 300 mt. dalla linea di massimo invaso, sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* D. Lgs 22/01/2004, n.42. e s.m.i., fatte salve le specifiche prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

[3]. All'interno di tale fascia è consentito unicamente l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e la realizzazione di impianti ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per la valorizzazione e l'uso ricreativo e sportivo del lago, autorizzate preventivamente ai sensi del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, D.Lgs 22/01/2004, n.42. e s.m.i. e fatte salve le specifiche prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

FASCE A TUTELA DEI FIUMI (T.U. 42/04 E ART.10BIS L.45/89)

[4]. Sono le fasce a tutela dei fiumi, della profondità di 150 m, fissate per effetto del T.U. 42/04 e quelle a tutela del *Rio Brabaciera* e del *Rio Flumini Mannu*, in cui è prevista l'inedificabilità, in quanto sottoposte a vincolo di integrale conservazione ai sensi dell'art. 10 bis L.45/89 come modificato dalla L.R. 23/93

FASCE DI INEDIFICABILITA' DI CUI ALL'ART.8 N.D.A. DEL P.A.I.

[5]. Sono le fasce di inedificabilità individuate nel territorio comunale, dallo studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica, redatto ai sensi dell'art.8 delle N.d.A. del P.A.I.

ART. 16 - ADEGUAMENTO ALLE NORME DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

[1]. Il Comune di Isili ha proceduto – ai sensi dell'art.8, comma 2 delle N.d.A. del P.A.I. – alla stesura dello studio di compatibilità geologica, geotecnica e di compatibilità idraulica, per l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. Ai fini della compatibilità della pianificazione urbanistica è stato eseguito uno studio sull'intero territorio pervenendo ad una mappatura delle aree instabili per frane e delle aree inondabili in corrispondenza delle situazioni di criticità (tronchi critici) individuati in prossimità o del centro urbano o della viabilità. Le stesse sono state divise secondo i diversi criteri di pericolosità individuate nelle linee guida del P.A.I. Su tali basi si è giunti ad una rilocalizzazione delle previsioni di piano non compatibili. Lo schema di pianificazione esclude qualsiasi possibilità di modifica dei suoli dalle aree a pericolosità elevata e molto elevata.

[2]. Le risultanze di detto studio sono riportate negli elaborati di Piano:

- studio di compatibilità geologica-geotecnica ed idraulica (elab. D.0)
 - carta degli elementi a rischio (elab. D.1)
 - carta della franosità (elab. B.5a)
 - carta dell'instabilità potenziale dei versanti (elab. B.5b)
 - carta della pericolosità per frana (elab. D.2)
 - carta delle aree inondabili (elab. D.2a)
 - carta della pericolosità per frana - dettaglio aree abitato - (elab. D.2b)
 - carta delle aree inondabili - dettaglio aree abitato (elab. D.2c)
 - Carta delle aree a rischio frana (elab. D.3)
 - carta delle aree a rischio di piena (elab. D.3a)
 - carta delle fasce di tutela (art. 8 N.d.A. P.A.I.)(elab. D.3af)

[3]. Per gli interventi ammissibili e le attività compatibili nonché per il regime autorizzativo si rimanda alle N.d.A. del P.A.I.

ART. 17 - AREE S - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

[1]. Comprende le aree ubicate sia all'interno delle zone omogenee A, B e C sia all'esterno di esse, ma nelle loro immediate vicinanze, da destinare a spazi e servizi pubblici. Tali aree sono così suddivise:

- a) - S1 Aree per l'istruzione, che comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) - S2 Aree per attrezzature d'interesse comune, che comprende le zone per le attrezzature di interesse comune, come gli edifici di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative ed altre;
- c) - S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che comprende le zone effettivamente utilizzate per tali impianti con l'esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- d) - S4 Aree per parcheggi pubblici.

[2]. In tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature e impianti pubblici e la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse con gli indici edilizi e le caratteristiche costruttive degli edifici previsti nelle zone omogenee di appartenenza.

ART. 18 - VIABILITA' NEL TERRITORIO

[1]. Le caratteristiche geometriche delle strade di nuova realizzazione o di variante, sia di viabilità principale, sia di viabilità secondaria, devono rispettare le norme funzionali e geometriche di cui al D.M. 05/11/2001, n.6792 ed i regolamenti vigenti in materia.

[2]. Per la viabilità di penetrazione agraria si propongono sezioni stradali minime della larghezza di mt. 6,00, con carreggiata di mt. 5,00 e banchine laterali di mt. 0,50 ciascuna; tale larghezza può ridursi a metri 4,50 (mt. 3,50 + 0,50 + 0,50) per le strade interpoderali con fondo non bitumato.

ART. 19 - INSTALLAZIONE DI ANTENNE, PALE EOLICHE E SIMILARI

[1]. L'installazione di strutture di altezza superiore a 5,00 metri, fatte salve le prescrizioni sulla emissione delle onde elettromagnetiche, è soggetta a concessione edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale previa presentazione di idonea documentazione corredata da studio d'impatto ambientale.

[2]. È vietato installare all'interno del centro abitato strutture, sia mobili sia fisse, che generino campi di induzione sia elettrica sia elettromagnetica. La loro ubicazione, all'esterno del centro abitato, sarà concordata con l'Amministrazione Comunale tenuto conto della loro compatibilità urbanistica, paesaggistica e della tutela della salute dei cittadini.

[3]. È fatto divieto di installare pale eoliche in tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone ricadenti all'interno dell'Agglomerato Industriale in località *Perd'e Cuaddu*, sottozona D2 e della relativa fascia di salvaguardia individuata con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 20 - BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI

[1]. Per quanto riguarda i beni paesaggistici identitari si rimanda alla cartografia specifica ed alle indicazioni contenute nel data-base *Mosaico dei Beni Paesaggistici ed Identitari*, in cui vengono date l'esatta ubicazione dei beni, la loro descrizione e condizione giuridica, nonché i perimetri di tutela (integrale e condizionata) e le discipline degli interventi.

[2]. Per i beni storico culturali ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione, non è prevista l'applicazione delle procedure di cui all'art.49 delle N.T.A. del P.P.R. poiché il centro di antica e prima formazione è da considerarsi esso stesso bene paesaggistico dotato di suoi propri strumenti di tutela.

ART. 21 - BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI

[1]. Per quanto riguarda i beni paesaggistici ambientali, si rimanda alla carta dei vincoli allegata al Piano nella quale sono riportate anche le aree aventi caratteristiche di naturalità e quindi classificabili anche dal punto di vista dei beni paesaggistico-ambientali.

[2]. Nella tavola F11 sono riportati i vincoli operativi dei beni paesaggistici direttamente attinenti ai corsi d'acqua vincolati. Per ciò che concerne le grotte e caverne si segnala che l'unico bene identificato che rispetti dal punto di vista geologico morfologico i requisiti di classificazione, è la grotta di "*Conca Manna*", indicata in apposito elaborato.

ART. 22 - ACCORDO DI PROGRAMMA.

[1]. L'Amministrazione Comunale, nel caso ritenesse opportuno per un più organico sviluppo del

territorio e per iniziative atte a favorire o potenziare la crescita socio-economica e produttiva ed in particolare ad incrementare la base occupativa diretta ed indiretta, può stipulare, con soggetti pubblici o privati, accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

[2]. L'accordo di programma è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica ed è regolato dall'art.28 della legge regionale 22/12/1989 n.45 e dalle direttive in proposito impartite dall'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze e Urbanistica con Circolare n.6 del 25/10/1990.

ART. 23 - CONDOTTA URBANISTICA.

[1]. Ai sensi dell'art. 29 della legge regionale 22/12/1989 n.45, l'Amministrazione Comunale può istituire la CONDOTTA URBANISTICA quale Organo tecnico del Comune con funzioni di consulenza e predisposizione di elaborati tecnici necessaria per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

[2]. La Condotta Urbanistica svolge le funzioni di servizio e supporto informativo per le utenze interessate alle attività di trasformazione urbanistica del territorio e da il parere preventivo sui piani urbanistici generali e attuativi.

[3]. La condotta urbanistica è composta da:

- a) - il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) - un esperto in materia di pianificazione urbanistica e territoriale ;
- c) - un impiegato del Comune con funzione di segretario.

[4]. L'esperto di cui al punto b) dovrà essere in possesso di laurea in ingegneria o architettura o in giurisprudenza in scienze agrarie o forestali e geologia" (come previsto dalla L.R. 45/89 e s.m.i. nella fattispecie L.R. 20/91) Per l'espletamento dell'incarico, l'esperto nominato stipulerà col Comune apposita convenzione; egli non potrà esercitare nel territorio comunale attività professionale in materia urbanistica per conto di soggetti privati per tutta la durata della convenzione, che non potrà essere superiore a cinque anni.

Allegato:

PIANO REGOLATORE Ex CONSORZIO A.S.I. SARDEGNA CENTRALE

Norme di Attuazione

TITOLO 1°

Norme di carattere generale

ART. 1 - AMBITO DI VALIDITA' DEL PIANO

1.1 - Il piano regolatore dell'Area Industriale della Sardegna Centrale interessa il territorio dei seguenti 46 comuni, che ne costituiscono il comprensorio e partecipano al Consorzio stesso:

- Atzara, Aritzo, Austis, Belvi, Birori, Bitti, Bolotana, Borore, Bortigali, Dorgali, Dualchi, Gadoni, Galtelli, Irgoli, Isili, Laconi, Lei, Loculi, Lula, Macomer, Meana Sardo, Noragugume, Nuoro, Nurallao, Oliena, Onani, Onifai, Oniferi, Orani, Orosei, Orotelli, Orune, Ottana, Olzai, Sarule, Silanus, Sindia, Siniscola, Sorgono, Suni, Teti, Tonara, e Villanovatulo in provincia di Nuoro;

- Bono e Illorai in provincia di Sassari;

- Sedilo in Provincia di Oristano

1.2 - Entro i confini dei citati comuni il Piano produce gli stessi effetti giuridici del Piano territoriale di Coordinamento di cui agli articoli 5 e 6 della legge 17 agosto 1942 N. 1150, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 del testo coordinato dalle leggi 29 luglio 1957 N. 634 e 18 luglio 1959 N. 555. Le presenti norme di attuazione sono parte integrante del Piano, che è costituito altresì dagli elaborati grafici allegati.

1.3 - Le indicazioni e previsioni riguardanti gli altri 75 comuni compresi nell'area di piano ma non facenti parte del comprensorio hanno solo valore di inquadramento generale e non comportano un preciso vincolo.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO

2.1 - La zonizzazione e le reti viarie e infrastrutturali previste dal Piano Regolatore dell'Area per gli Agglomerati industriali e per i territori contermini sono indicate nella cartografia in scala *1:100000, 1:25000, 1:10000, 1:4000*, costituenti, con le presenti norme di attuazione, il Piano Regolatore dell'Area.

2.2 - Per tutto quanto non previsto nelle cartografie e nelle presenti norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore dell'Area, si rinvia sia alle disposizioni degli strumenti urbanistici locali in materia di edificazione e sia alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica, ed in particolare il decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

ART. 3 - OBBLIGHI DEI COMUNI

3.1 - Gli Enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, sono tenuti a rispettare ed a far rispettare le indicazioni del Piano.

3.2 - In virtù dell'articolo 146, sesto comma, del T. U. 30 giugno 1967, n. 1523, sostituito dall'articolo 51 del T. U. 6 marzo 1978, n. 218, il Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale produce gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

3.3 - I Comuni sopraelencati all'articolo 1 devono uniformare al Piano Regolatore dell'Area i rispettivi strumenti urbanistici generali, nonché gli eventuali piani regolatori intercomunali, secondo quanto prescritto nell'articolo 6 della legge 17.8.1942, n. 1150.

3.4 - In particolare, deve essere recepita dai Comuni la destinazione a zona "Verde agricolo di rispetto" prevista dal Piano Regolatore dell'Area, con i limiti derivanti all'edificazione dall'applicazione del Decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, ai sensi dell'articolo 17, ultimo comma, della legge 6.8.1967, n.

765, e dell'articolo 5, commi 3 e 4, della legge regionale 22.12.1989, n. 45.

3.5 - La concessione ad edificare gli impianti industriali e di servizio, negli Agglomerati industriali di cui all'articolo 4, primo comma, è rilasciata dalle competenti amministrazioni comunali solo dopo l'approvazione del relativo progetto da parte del Consorzio.

ART. 4 - LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

4.1 - Le industrie a carattere manifatturiero con un numero di addetti superiore alle 20 unità o richiedenti lotti di superficie superiore ai 5.000 mq. che vorranno insediarsi entro il Comprensorio di Piano, potranno di norma essere insediate solo entro i confini di uno dei 5 agglomerati industriali previsti dal presente Piano, salvo che si tratti di industrie nocive per le quali non è possibile l'inclusione all'interno degli agglomerati stessi, oppure si tratti di industrie di trasformazione dei prodotti agricoli per le quali risulti necessaria l'ubicazione in zona agricola, oppure di industrie legate alla utilizzazione di risorse minerarie per le quali risulti tecnicamente indispensabile l'ubicazione fuori agglomerato.

4.2 - Il giudizio circa le esigenze tecnico-economiche di insediamento al di fuori degli agglomerati è di stretta competenza dell'Assessorato Regionale all'industria, sentito il direttivo del Consorzio.

4.3 - il presente articolo si applica anche alle industrie con un numero di addetti superiore a 20 unità e richiedenti lotti di superficie superiore a mq. 5.000 che faranno richiesta di insediamento all'interno delle zone industriali di interesse regionale previste entro il comprensorio del presente Piano. L'autorizzazione a tale insediamento è subordinata anch'essa al giudizio dell'Assessorato Regionale all'industria, sentito il Direttivo del Consorzio.

ART. 5 - ATTUAZIONE DEL PIANO ALL'INTERNO DEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI

5.1 - Gli interventi industriali, edilizi, tecnologici e di urbanizzazione potranno essere attuati nel contesto del Piano Regolatore Generale in modo diretto o in modo indiretto.

5.2 - L'attuazione si dice diretta quando l'intervento si realizza in aree già dotate di pianificazione attuativa, quando risultano essere già urbanizzate o quando il progetto di insediamento, che deve prevedere anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, non modifica le destinazioni urbanistiche previste nella pianificazione generale.

5.3 - L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione è subordinato per legge o per prescrizione di Piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione).

5.4 - Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal Regolamento Edilizio Consortile; le presenti Norme di Attuazione stabiliscono invece, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, per ciascuna zona dell'area industriale, quali interventi sono ammessi e quali sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo preliminare.

5.5 - Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi sulle costruzioni civili e industriali esistenti, compresa la variazione di destinazione d'uso, sono ammessi purché la nuova destinazione sia ammessa dal Consorzio e l'intervento non comporti un aumento volumetrico.

5.6 - Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione sono ammessi solo nelle aree già pianificate o urbanizzate; per questi valgono le prescrizioni urbanistiche definite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea. Nel caso di interventi di adeguamento a nuove norme igieniche o sulla sicurezza, è consentita l'edificazione a distanze inferiori a quelle prescritte e la costruzione di volumi in eccedenza a quelli consentiti nella misura non superiore al 10 % di quella esistente, quando non sia tecnicamente possibile reperire detti volumi all'interno dell'edificio esistente.

5.7 - Gli interventi di nuova edificazione edilizia e industriale sono ammessi, nelle zone a ciò appositamente destinate, quando modificano le destinazioni urbanistiche previste nella pianificazione generale, solo dopo la approvazione di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione) che di norma è predisposto e approvato dallo stesso Consorzio secondo l'iter

previsto agli articoli 20 e 21 della L.R. 45/89 per l'approvazione della pianificazione attuativa dei Piani urbanistici comunali.

5.8 - Nella definizione dei Piani di Lottizzazione si devono osservare i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi di cui all'art. 17 della legge 765/67. Tali rapporti, in conformità al D.A. n° 2266/U del 20.12.83, sono definiti negli articoli successivi per ciascuna zona omogenea.

5.9 - I Piani di Lottizzazione possono comprendere zone omogenee diverse e definire al loro interno una maggiore specificazione delle destinazioni sulla base delle caratteristiche aziendali, della tipologia produttiva o di quella dimensionale. Questi devono interessare un isolato o più isolati come risultano definiti dalla struttura stradale minima riportata negli elaborati grafici della zonizzazione oppure porzioni di isolato con superficie non inferiore a 5 ettari.

5.10 - L'utilizzazione parziale di un isolato o di una porzione di esso inferiore a 5 ettari è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a dividere in lotti l'isolato stesso con il Piano attuativo, assicurando che siano rispettati i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge 765/67 sopraccitati.

5.11 - In assenza della pianificazione predisposta dal Consorzio l'edificazione è anche consentita al privato se preceduta da un Piano di Lottizzazione, esteso all'intero isolato o porzione non inferiore ai 5 ettari, predisposto dallo stesso privato e approvato dal Consorzio, purché non in contrasto con i programmi e le esigenze dello stesso Consorzio, secondo le procedure previste agli articoli 20 e 21 della L.R. 45/89 per l'approvazione dei piani di attuazione dei Piani urbanistici comunali.

5.12 - Il privato promotore del Piano di Lottizzazione o di un progetto di insediamento in aree non ancora urbanizzate, deve impegnarsi con il Consorzio, mediante convenzione e nei modi previsti dalla legge, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria all'interno dello stesso comparto e deve impegnarsi a provvedere alla gestione e manutenzione delle opere eseguite assicurandone l'uso pubblico. Rimane facoltà del Consorzio assumere in carico, in qualsiasi momento, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione eseguite dal privato.

5.13 - Il Consorzio, previa deliberazione dei suoi organi superiori, a compenso dei costi sostenuti per la realizzazione della grande infrastrutturazione, può stabilire il pagamento di oneri di inserimento nell'agglomerato industriale. L'impegno del privato ad assolvere agli eventuali oneri d'inserimento dovrà essere contenuto nella convenzione da stipularsi con il Consorzio.

5.14 - Il Piano di Lottizzazione deve assicurare:

- La suddivisione dell'area da pianificare in subaree funzionali, realizzabili separatamente, comprendenti i lotti edificabili, la relativa quota della riserva di aree di cui appresso, la relativa quota di opere di urbanizzazione;
- La riserva di aree pubbliche nella misura riportata negli articoli successivi relativi a ciascuna zona omogenea;
- L'uniforme sfruttamento edilizio o l'uniforme compenso, delle aree comprese nell'area da urbanizzare;
- La distribuzione degli oneri fra gli eventuali proprietari, in proporzione alle aree utilizzate, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- La ripartizione fra i proprietari dell'eventuale contributo da corrispondere al Consorzio per la concessione all'inserimento nell'agglomerato industriale.

ART. 6 - NORME COMPORTAMENTALI E SERVIZI CONSORTILI

6.1 - Il Consorzio, sentito il competente Assessorato regionale, determina con proprio regolamento, da approvarsi nelle forme di legge, le misure che le industrie e gli altri insediamenti devono adottare per evitare che immissioni, scarichi, esalazioni, rumori e simili, provochino modificazioni dei luoghi, danni o fastidi. Allo stesso modo il Consorzio definirà le norme comportamentali e sul decoro degli edifici e delle aree che dovranno essere osservate all'interno dell'area o dei

singoli Agglomerati.

6.2 - Tutte le attività insediate, o che si insedieranno, negli Agglomerati dell'Area devono usufruire dei servizi generali forniti dal Consorzio, o da chi per esso, dietro pagamento delle tariffe di volta in volta stabilite, con approvazione degli organi superiori del Consorzio, in base alla superficie del lotto occupata e/o alla intensità di uso delle infrastrutture.

ART. 7 - MISURE ANTINQUINAMENTO

7.1 - Le acque reflue, sia quelle di uso civile che quelle di uso industriale, devono essere raccolte con una rete fognaria, distinta da quella per le acque meteoriche e devono essere convogliate in appositi impianti consortili di depurazione.

7.2 - Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti consortili di depurazione soltanto dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha prodotte, un trattamento preliminare di adeguamento ai requisiti stabiliti nell'apposito regolamento redatto dal Consorzio in relazione ai limiti di accettabilità dell'impianto consortile di depurazione. A tal fine, tutte le aziende insediate sono obbligate a fornire al Consorzio i dati relativi alle caratteristiche chimico-fisiche delle acque reflue prodotte.

7.3 - Le industrie dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dalle tecniche l'emissione di fumi, gas, polveri ed esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'articolo 20 della legge 13.7.1967, n. 615, del suo regolamento di attuazione, e delle successive modifiche e integrazioni, indipendentemente dall'assegnazione del territorio d'edificazione alle zone previste all'articolo 2 di detta legge.

ART. 8 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE OMOGENEE

8.1 - Tutte le opere da realizzarsi negli Agglomerati previsti dal Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale della Sardegna Centrale devono essere preventivamente approvate dal Comitato direttivo del Consorzio o da un apposito organismo da esso espresso. L'approvazione è rilasciata in seguito all'esame dei progetti esecutivi, redatti in conformità alle prescrizioni contenute nel Regolamento consortile, di tutte le opere d'impianto e sistemazione degli stabilimenti industriali e delle costruzioni annesse. Devono essere anche indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero d'addetti.

8.2 - Le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti, o, in mancanza di queste, dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto. Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate con muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.

8.3 - La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

8.4 - Il Consorzio si riserva di realizzare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche e telematiche. L'installazione delle condutture sopra citate non dà diritto all'acquirente di percepire, per qualsiasi titolo, indennità alcuna.

TITOLO 2°

Zonizzazione e norme specifiche di zona.

ART. 9 - AZZONAMENTO DELL'AREA DEL PIANO

9.1 - Il Piano regolatore generale dell'Area di sviluppo industriale della Sardegna centrale definisce le seguenti zone omogenee:

- ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ZONA PER SERVIZI, ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO
- ZONA VERDE CONSORTILE DI RISPETTO
- FASCE DI RISPETTO E PER INFRASTRUTTURE
- ZONA VERDE AGRICOLO DI RISPETTO
- ZONESPECIALI

ART. 10 - ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

10.1 - Nelle zone destinate agli insediamenti produttivi possono realizzarsi stabilimenti e impianti della:

- GRANDE INDUSTRIA
- PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA
- IMPRESA ARTIGIANA DI PRODUZIONE

10.2 - I progetti di edificazione nelle zone destinate agli insediamenti produttivi, con esclusione di quelle già pianificate o urbanizzate, sono ammessi solo dopo la predisposizione di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione) secondo le modalità previste nell'art. 8. Nella definizione dei Piani di Lottizzazione, bisogna riservare le aree di cui all'art. 17 della legge 765/67 da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, nella misura del 10 % dell'intera superficie considerata. Tali aree possono anche essere reperite nelle zone destinate a "Servizi, attrezzature consortili e verde attrezzato", "Verde consortile di rispetto" e "Fasce di rispetto e per infrastrutture".

10.3 - Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento. Le attrezzature per la commercializzazione e per il deposito delle merci e dei prodotti sono consentite soltanto se collegate ad impianti di produzione industriale vera e propria.

10.4 - Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50 %.

10.5 - Nel lotto assegnato dal Consorzio in proprietà, affitto o concessione, il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori all'altezza massima della facciata del fabbricato che su di esso prospetta e, in ogni caso, non inferiore a mt. 8,00. Il distacco dalla recinzione del confine su strada non deve essere inferiore a mt. 10,00. Le costruzioni in aderenza sono consentite solo se concepite in un unico sistema insediativo che, in ogni caso, garantisca la rispondenza alle prescrizioni urbanistiche contenute nelle presenti norme e alle norme di igiene e di sicurezza vigenti.

10.6 - Nel caso in cui i complessi industriali sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui all'art. 19 della legge n° 765/67 (distanze delle costruzioni dal ciglio stradale) e del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) e successive integrazioni e modificazioni.

10.7 - Gli ingressi ai lotti dovranno essere realizzati in modo tale che qualora i cancelli fossero chiusi, sia consentita la sosta dell'automezzo in attesa senza interessare la viabilità esterna.

10.8 - Sui confini dei lotti sono ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari al controllo degli accessi o che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL. La costruzione di altri locali accessori quali tettoie aperte per il parcheggio, depositi e similari è consentita solo sui confini privati dei lotti e non sulla recinzione del fronte strada purché la superficie occupata sia inferiore al 20 % di quella dello stabilimento industriale e l'altezza non superi i mt. 3,50. Nella piantumazione degli alberi, la distanza dell'asse del tronco dalla recinzione non deve essere minore di mt. 3,00.

10.9 - All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di mq. 10 per ogni addetto più mq. 1 per ogni 7 mq. di superfici lorde di pavimento destinate a lavorazioni e uffici.

10.10 - L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,7 mq/mq, intendendosi tale rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale, anche perimetrale e l'intera superficie del lotto. Nel calcolo dell'indice devono essere compresi tutti i manufatti e locali interrati e seminterrati.

10.11 - Non è ammessa la realizzazione di locali aventi altezza netta interna inferiore a mt. 2,70. Nei locali destinati a servizi igienici e a disimpegni è consentita un'altezza netta interna non inferiore a mt. 2,40 per la realizzazione di cavedi per canalizzazioni ed impianti. La minore altezza è ottenibile esclusivamente con controsoffitti non praticabili.

ART. 11 - ZONA PER SERVIZI, ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO

11.1 - Sono consentiti le costruzioni e gli impianti attinenti al carattere della zona, aventi funzione di supporto agli Agglomerati industriali, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore dell'Area e delle presenti norme. Nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area sono talvolta espressamente specificati e localizzati: Attrezzature consortili; Parco merci e servizi; Trattamento acque e rifiuti; Aree per servizi ambientali; etc.

11.2 - La destinazione delle aree per le quali non è specificata in cartografia una destinazione particolare deve essere stabilita nel progetto o nel Piano di Lottizzazione, redatto secondo le procedure dell'articolo 5 e le prescrizioni del presente articolo. La destinazione d'uso è riservata in queste aree a: uffici del Consorzio; fabbricati commerciali di rappresentanza (banche, assicurazioni, spedizionieri); uffici e servizi pubblici; attività collettive; centri commerciali; strutture ricettive; centro attrezzature sociali e sanitarie (ambulatorio, centri sociali); scalo ferroviario; stazione di servizio; depositi commerciali; spazi pubblici; imprese artigiane di servizio; servizi del tipo specificato al comma precedente.

11.3 - L'edificazione è consentita esclusivamente per le destinazioni specificate ai commi precedenti, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne quelle per il personale di custodia e per il personale tecnico addetto ai servizi consortili.

11.4 - In ogni caso si deve intendere che nella zona destinata a "Servizi, Attrezzature consortili e Verde attrezzato" possano essere comprese anche le aree destinate a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi di cui all'art. 17 della legge n° 765/67 che potrebbero risultare dalla pianificazione attuativa della "Zona per gli insediamenti produttivi" e della stessa "Zona per Servizi, Attrezzature consortili e Verde attrezzato".

11.5 - I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della legge 6.8.1967, n. 765, sono così determinati: nei nuovi insediamenti con carattere commerciale e direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, deve corrispondere la

quantità minima di 80 metri quadrati di spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

11.6 - Tutte le costruzioni realizzate in tali zone dovranno essere distanziate di almeno 6,00 dai confini interni. Il distacco dalla recinzione del confine su strada non deve essere inferiore a mt. 6,00. In ogni caso la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore all'altezza massima della facciata del fabbricato che su di esso prospetta. Le costruzioni in aderenza sono consentite solo se concepite in un unico sistema insediativo che, in ogni caso, garantisca la rispondenza alle prescrizioni urbanistiche contenute nelle presenti norme e alle norme di igiene e di sicurezza vigenti.

11.7 - Nel caso in cui le costruzioni sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui all'art. 19 della legge n° 765/67 (distanze delle costruzioni dal ciglio stradale) e del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) e successive integrazioni e modificazioni.

11.8 - Per i parcheggi privati valgono le disposizioni di cui all'articolo 18 della legge 6. 8.1967, n. 765 (art. 41 sexies della legge n. 1150/1942), così come modificata dall'art. 2 della legge n. 122/89.

11.9 - Nella zona destinata a "Servizi, Attrezzature consortili e Verde attrezzato", il rapporto di copertura è fissato nella misura massima del 40%, con indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq. L'altezza degli edifici non può superare i 24 metri.

ART. 12 - ZONA VERDE CONSORTILE DI RISPETTO

12.1 - La zona verde consortile di rispetto costituisce per i singoli agglomerati la minima dotazione di aree verdi; in essa sono consentiti solamente impianti per le attività del tempo libero con un indice territoriale massimo non superiore a 0,01 mc/mq.

12.2 - Le aree comprese in questa zona possono essere incluse nella pianificazione attuativa per essere destinate a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 765/67.

ART. 13 - FASCE DI RISPETTO E PER INFRASTRUTTURE

13.1 - Le aree destinate a "Fasce di rispetto e per infrastrutture" dovranno in genere essere sistemate a verde; quelle lungo le strade interne agli Agglomerati possono anche essere destinate a parcheggi. Tali fasce, all'interno degli Agglomerati, possono anche essere incluse nella pianificazione attuativa per essere destinate a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi secondo l'articolo 17 della legge 765/67.

13.2 - La zona di "Fasce di rispetto e per infrastrutture" produce gli effetti di cui al primo comma dell'articolo 19 della legge 6.8.1967, n. 765 e del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) e successive integrazioni e modificazioni. Per tutte le aree ricadenti a distanza dal ciglio stradale superiore a quelle indicate al comma 13.4, e relativi sotto-commi, l'indice massimo di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,01 mc/mq.

13.3 - La zona di "Fasce di rispetto e per infrastrutture" è costituita da vaste aree di rispetto in prossimità degli Agglomerati industriali, da fasce perimetrali agli Agglomerati, e fasce antistanti a infrastrutture stradali e ferroviarie, acquedotti, elettrodotti e gasdotti esistenti e di progetto, facenti parte delle reti infrastrutturali dell'Area o esterni agli Agglomerati. La posizione e l'ampiezza delle aree e fasce di rispetto è stabilita di norma nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area.

13.4 - Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie sviluppano, con gli effetti di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e successive integrazioni e modificazioni, in particolare con gli articoli:

- Art. 26 (art. 16 Cod. Str.) -Fasce di rispetto fuori dai centri abitati;
- Art. 27 (art. 17 Cod. Str.) - Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati;
- Art. 28 (art. 18 Cod. Str.) - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati;

e secondo la classificazione e la definizione delle strade di cui all'art. 2 del D.L. 30.04.1992 n. 285 modificato e integrato dal D.L. 10.09.93 n. 360 e inoltre con gli effetti dell'art. 49 del D.P.R. dell'11.07.80 n. 753, le seguenti profondità minime, misurate a partire dal ciglio della strada o della ferrovia:

1. metri 60,0 per le strade di tipo A - Autostrade;
2. metri 40,0 per le strade di tipo B - Strade extra urbane principali;
3. metri 30,0 per le strade di tipo C - Strade extra urbane secondarie;
4. metri 20,0 per le strade di tipo F - Strade locali ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, primo comma, n. 52 del Codice;
5. metri 10,0 per le strade vicinale di tipo F;
6. metri 30,0 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

ART. 14 - ZONA VERDE AGRICOLO DI RISPETTO

14.1 - La zona "Verde agricolo speciale di rispetto" è una fascia vincolata che il Piano prevede attorno ad ogni Agglomerato, della profondità di 500 mt.

14.2 - Sono consentiti gli insediamenti edilizi per le necessità di conduzione e di sviluppo delle aziende agricole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U

ART. 15 - ZONE SPECIALI

15.1 - Le zone speciali sono aree specifiche dei singoli Agglomerati con destinazioni in genere di carattere vincolistico di rispetto o protezione e servono a creare aree di filtro fra gli Agglomerati industriali e i centri abitati.

15.2 - Il Piano prevede in particolare un'ampia zona destinata a forestazione e ad aree verdi tra l'agglomerato di Ottana ed il centro abitato. Compatibilmente con l'esigenza primaria di protezione della zona residenziale potranno essere realizzate limitate opere per attività del tempo libero, con un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq.

TITOLO 3°

Norme transitorie

ART. 16 - ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PIANO

16.1 - La procedura di adozione e di approvazione del presente Piano dovrà seguire le norme contenute nell'art. 2 della legge 19 luglio 1993, n. 237. Entro 60 giorni dalla definitiva approvazione, il Consorzio di sviluppo Industriale trasmetterà il Piano Regolatore ai comuni entro il cui territorio ricade l'area degli agglomerati industriali, ai fini dell'adeguamento dei loro strumenti urbanistici. Gli altri comuni facenti parte del comprensorio potranno consultare il Piano presso la sede del Consorzio.

16.2 - A partire dalla data di adozione da parte del Consorzio fino all'approvazione del presente Piano Regolatore, tutti i Comuni del Comprensorio sono tenuti a rispettare la disciplina definita negli articoli precedenti.

ART. 17 - RINVIO AD ALTRE NORME

17.1 - Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme tecniche di attuazione, si rinvia alla disciplina degli strumenti urbanistici locali e alla vigente normativa in materia urbanistica ed ecologica..

TITOLO 4°

Norme abrogate

ART. 18 - NORME ABROGATE

18.1 - Le presenti norme sostituiscono integralmente le precedenti approvate con Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 19.12.1975 n° 364.

PARTE I - GENERALITA'

Art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

Le presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Territoriale Paesistico n. 12 della Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci, completano ed integrano quelle del Regolamento edilizio; esse sono valide in tutto il territorio comunale.

In tutti gli interventi di qualsiasi natura e consistenza da operarsi sull'intero territorio comunale devono essere osservate le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona omogenea secondo la suddivisione del territorio operata dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

Ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente;
- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del Testo Unico n. 1755/1933;
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- le opere relative alle attività estrattive di cava di cui alla L.R. 30/89.

Art. 2 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTRICO COMUNALE.

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo decennale;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'individuazione delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti esistenti o programmati la dotazione minima ed inderogabile di impianti, attrezzature e servizi pubblici;
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;

f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa;

g) la perimetrazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a particolari vincoli e misure di salvaguardia per la tutela dei beni archeologici, storico-artistici, ambientali e delle risorse territoriali di qualsiasi genere e le specifiche prescrizioni d'uso;

h) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientali;

i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;

l) gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati sulla base dei fabbisogni accertati e delle prevedibili risorse;

m) la individuazione delle aree destinate a residenze, ad attività produttive e agricole, a servizi.

Art. 3 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n.12 è articolato in tre parti:

- * Parte A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO;
- * Parte B - CARTOGRAFIA TEMATICA;
- * Parte C - PROGETTO URBANISTICO.

Oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione indicate come elaborato n. C.7, ogni singola parte è composta dai seguenti altri elaborati:

* **Parte A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO:**

A.1 - Relazione analitica sullo stato di fatto,

che contiene una descrizione dettagliata del territorio comunale sotto gli aspetti più significativi con i dettagli informativi e specificativi a corredo della cartografia dell'analisi dello stato di fatto;

A.2 - Carta dello stato di fatto del territorio comunale - planimetria sc. 1:10000,

di inquadramento territoriale con gli elementi più significativi presenti nel territorio;

A.3 - Carta del centro urbano con la pianificazione vigente - planimetria sc. 1:2000,

con la delimitazione delle diverse zone omogenee;

A.4 - Carta delle emergenze storico culturali e ambientali - planimetria sc. 1:10.000,

con individuazione dei diversi beni suddivisi e classificati per categorie;

A.5 - Carta dello stato di fatto del Centro ETFAS dell'azienda Lixius -

planimetria sc. 1:4.000, con individuazione di tutti le attività produttive

(i poteri) presistenti all'approvazione del piano;

- A.6 - Carta dei vincoli esistenti sul territorio** - planimetria sc. 1:10.000,
Ambiti di pianificazione delle attività estrattive di cava (L.R. 30/89);
- A.7 - Ambiti di tutela del Piano Territoriale Paesistico n.12** - planimetria sc. 1:10.000,
con i necessari adattamenti cartografici;
- A.8 - Carta delle infrastrutture di trasporto del territorio** - planimetria sc. 1:10.000,
con individuazione della viabilità e dello stato di efficienza della medesima;
- A.9 - Carta delle infrastrutture tecnologiche del territorio** - planimetria sc. 1:10.000,
con gli schemi delle principali infrastrutture;
- A.10 - Carta delle reti tecnologiche urbane** - planimetrie sc. 1:2000,
con gli schemi delle principali servizi in rete;
- A.11- Carta delle attività produttive insediate nel territorio** – sc. 1:2000
con l'indicazione delle attività produttive presenti nel territorio urbano (le principali attività produttive presenti nel territorio extraurbano sono indicate nella carta A.5)

* **Parte B - ANALISI DELLO STATO DI FATTO** - (redatta da d.ssa Monica Mura);

- B.1 - Relazione sulla cartografia tematica;**
- B.2 - Carta geologica** - planimetria sc. 1:10000;
- B.3 - Carta geomorfologica e delle valenze morfologiche** - planimetria sc. 1:10000;
- B.4 - Carta dell'acclività** - planimetria sc. 1:10000;
- B.5 - Carta dell'uso reale del suolo comprese le attività estrattive** - planimetria sc. 1:10000;
- B.6 - Carta delle unità idrogeologiche e delle emergenze idriche** - planimetria sc. 1:10000;
- B.7 - Carta delle unità di paesaggio** - planimetria sc. 1:10000;
- B.8 - Carta di vulnerabilità geo-ambientale per erosione** - planimetria sc. 1:10000;
- B.9 - Carta di vulnerabilità geo-ambientale per infiltrazione** - planimetria sc. 1:10000;
- B.10 - Carta del rischio** - planimetria sc. 1:10000;

* **Parte C - PROGETTO URBANISTICO;**

- C.1 - Relazione sui criteri informativi del piano;**
- C.2 - Relazione geologica** - (redatta da d.ssa Monica Mura);
- C.3 - Relazione geotecnica** - (redatta da d.ssa Monica Mura);
- C.4 - Relazione integrativa per l'adeguamento del PUC alle norme e previsioni del**

P.T.P.;

- C.5 - Carta della pianificazione del territorio comunale** - planimetria sc. 1:10000,
con la zonizzazione, le previsioni di piano e le principali infrastrutture;
- C.6 - Carta della pianificazione del territorio urbano** - planimetria sc. 1:2000,
con la zonizzazione e le previsioni di piano;

C.7 - Norme tecniche di attuazione.

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Gli interventi così come definiti nell'art. 1 potranno essere attuati nel contesto del Piano Urbanistico Comunale in modo diretto o in modo indiretto.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale
- la semplice autorizzazione del Sindaco
- la concessione ad edificare.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione é subordinato per legge o per prescrizione di Piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo.

Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal Regolamento Edilizio Comunale; le presenti norme di attuazione stabiliscono invece, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, per ciascuna zona omogenea dell'abitato, quali interventi sono ammessi e quali sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo preliminare.

PARTE II - ZONIZZAZIONE.

Art. 5 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.

Il territorio del COMUNE DI NURAGUS risulta diviso nelle seguenti zone omogenee:

- ZONA A: CENTRO STORICO
costituito dal nucleo abitato storico.
- ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
costituito in parte da tessuto urbano storico con edilizia recente e in parte da tessuto urbano recente.
- ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE
- ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE
- ZONA E: AGRICOLA
 - Sottozona E1 Caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata destinata prevalentemente all'agricoltura intensiva, estensiva e a pascolo.
 - Sottozona E2 Con funzione agricolo produttiva destinata prevalentemente

- a sistemazioni idraulico agrarie, a pascolo controllato e al bosco produttivo.
- Sottozona E4 Centro agricolo di Lixius.
- Sottozona E5 Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
- ZONA G: SERVIZI GENERALI
- ZONA H: SALVAGUARDIA
 - Sottozona H1 Fascia di rispetto cimiteriale.
 - Sottozona H2 Fascia di rispetto dai depuratori.
 - Sottozona H3 Fasce a protezione del nastro stradale.
 - Sottozona H4 Fascia a protezione dell'abitato o di salvaguardia ambientale e paesaggistica.
 - Sottozona H5 Salvaguardia archeologica.
 - Sottozona H6 Fascia di tutela paesaggistica sul lago

Art. 6 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI.

Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, di stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, macelli e depositi all'aperto.

E' consentita invece la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse quali banche, uffici, studi professionali, alberghi, ristoranti, locali cinematografici e di spettacolo, luoghi di divertimento e svago, negozi, pubblici esercizi, supermercati e simili.

E' altresì consentita l'edificazione di autorimesse e magazzini; saranno ammessi i locali per lo svolgimento dell'attività artigianale purchè contenuti entro il limite di mq. 100 di superficie netta quando questa risulti non molesta e tale da non recare pregiudizio all'igiene ed al decoro delle abitazioni circostanti.

La nuova edificazione, di superfici nette superiori ai mq. 60, è però subordinata alla dotazione di aree sufficienti, anche di proprietà privata ma accessibili al pubblico, per parcheggi nella misura del 30% dell'area coperta da realizzare e comunque non inferiore a quella prevista dalle vigenti disposizioni in materia.

Per quanto riguarda i negozi e gli esercizi pubblici in genere l'Amministrazione Comunale si riserva di regolarne il numero e le categorie, in base al piano della rete di vendita comunale istituito ai sensi della legge 11 giugno 1971, n°426.

Art. 7 - ZONA A - CENTRO STORICO

Sono comprese in questa zona le parti dell' agglomerato urbano che rivestono interesse storico, artistico e documentario, di particolare valore ambientale e di pregio architettonico. Nell'elaborato grafico allegato relativo alla zonizzazione del centro urbano, tali parti sono comprese nelle aree perimetrate individuate con "A".

La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela e, ove occorre, alla restituzione dei valori storico-artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del centro storico stesso.

Il tessuto urbano è caratterizzato da una viabilità spontaneamente irregolare su cui si attesta prevalentemente il tipo edilizio della casa-corte nelle sue differenti varianti di posizione rispetto ai percorsi e nelle sue diverse espressioni del processo evolutivo. Più raramente, lungo i percorsi principali o su quelli di ristrutturazione è presente la tipologia della casa in linea. Di notevole entità sono gli interventi di sostituzione edilizia, da una parte comprensibili per la prevalente precarietà strutturale del patrimonio edilizio data la povera tecnologia costruttiva utilizzata, ma talvolta non omogenei ai caratteri tipologici e stilistici ricorrenti.

Interventi ammessi:

Nella zona A sono ammessi i seguenti interventi come specificati nel Regolamento Edilizio Comunale:

- Interventi minori.
- Interventi di manutenzione ordinaria e opere interne.
- Interventi di manutenzione straordinaria.
- Interventi di adeguamento, consolidamento, risanamento, restauro e ristrutturazione. Per tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo disposizioni diverse del piano particolareggiato o del piano di recupero. Nell'esecuzione di detti interventi è consentito realizzare volumi superiori rispetto ai preesistenti solo ove sia indispensabile per motivi igienici e non sia tecnicamente possibile reperire detti volumi all'interno della costruzione.
- Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica per l'utilizzo ai fini residenziali di strutture edilizie, senza variarne la sagoma e l'aspetto, destinate ad altri usi. E' ammessa la conversione d'uso di strutture esistenti per la realizzazione di servizi (uffici pubblici e privati, studi professionali ecc.). La conversione d'uso è anche ammessa per la realizzazione di superfici commerciali con un limite massimo di mq. 200 di superficie netta e per superfici artigianali con un limite massimo di mq. 60 quando non producano liquami ed esalazioni nocive e non siano di disturbo alla quiete pubblica.
- Interventi di demolizione quando sia accertato dall'ufficio tecnico comunale, anche a seguito di richiesta di autorizzazione alla demolizione, pericolo per l'incolumità pubblica.
- Interventi di urbanizzazione.

Gli interventi di:

- Ampliamento;
- Ricostruzione;
- Nuova costruzione;
- Demolizione nei casi non previsti nel comma precedente,

sono ammessi solo ed esclusivamente a seguito di approvazione, e se in essi previsti, di apposito piano particolareggiato di attuazione o di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Non è ammessa la costruzione di depositi all'aperto.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, che dovranno essere omogenee e in sintonia con la tipologia edilizia ricorrente, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

L'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, non può superare le altezze degli edifici circostanti, computate senza tener conto di sovrastrutture aggiuntive a quelle tipiche del tipo edilizio che ha completato il processo evolutivo di crescita e occupazione del lotto. Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni non si deve mai superare l'altezza degli edifici circostanti.

Le distanze degli edifici, nel caso di interventi di risanamento e ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico o ambientale. Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt. 4,00. La distanza tra le pareti finestrate che non siano prospicienti su spazi pubblici, non potrà essere inferiore a mt.8,00, solo in caso di tessuto edilizio già definito o quando sia altrimenti impossibile la razionale utilizzazione del lotto o nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, costruiti nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'edificazione sono consentite distanze minori purchè permesse dal Codice civile.

E' ammessa la costruzione di locali per servizi generali, locali commerciali e artigianali, nei limiti stabiliti in precedenza relativamente alla possibilità di conversione d'uso delle strutture esistenti.

Art. 8 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.

La zona B di completamento residenziale si divide in due sottozone:

- Sottozona B1 – tessuto urbano storico;
- Sottozona B2 – tessuto urbano recente.
-
-

SOTTOZONA B1 – TESSUTO URBANO STORICO

Sono comprese in questa zona sia le parti di territorio che pur essendo definite da percorsi storici risultando limitrofe al vecchio nucleo urbano non hanno le caratteristiche della zona A in quanto sono state edificate in tempi più recenti o addirittura risultano solo parzialmente edificate. Le aree interessate sono quelle comprese fra la Via Regina, la Via San Nicolò, la Via Chiesa, la Via Martino Nieddu, la Via Mazzini a sud –ovest e la Via Cucchesi Lixius, la Via Stazione, la Via Pinnattu a nord- est. Una piccola parte della sottozona B1 interessa anche le aree comprese fra la Via Roma e la Via Garibaldi e la zona agricola E a sud – ovest dell'abitato. Per il discreto valore paesaggistico e ambientale della sottozona, per la continuità visiva con l'antico nucleo urbano, sarà consentita una edificazione che ripropone nella tipologia edilizia e nei caratteri degli edifici quelli presenti nella zona A. Valgono ancora per tale sottozona, relativamente alle destinazioni d'uso degli edifici le limitazioni imposte per la zona A.

Nella sottozona omogenea B1 è consentito un indice di fabbricabilità fondiario massimo di mc/mq. 3,00; nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite quando non eccedano il 70% dei volumi preesistenti. Il rapporto di copertura tra superficie coperta e area del lotto non deve essere superiore a mq/mq.0,50. Nel caso di edifici ricadenti in lotti di superficie complessiva inferiore ai mq. 200 l'indice di utilizzazione può essere aumentato fino a mq/mq 0,70 semprechè il lotto non sia proveniente da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente piano.

Ai fini dell'edificazione, con eccezione di quelli già definiti, non è consentita la formazione di lotti, a seguito di frazionamento, di superficie inferiore a mq. 300.

E' preferibile il tipo edilizio a corte, gli edifici possono sorgere in aderenza con la conservazione degli allineamenti e a filo strada, fatte salve le rettifiche del filo stradale che eventualmente dovesse imporre l'ufficio tecnico comunale; è ammesso il tipo edilizio a schiera e quello in linea. La distanza dai confini, quando non si verifichi la costruzione in aderenza, dovrà essere di mt. 4,00 e quella fra pareti antistanti, di cui almeno una finestrata, di mt. 8,00. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 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.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice civile.

Nelle costruzioni in aderenza va rispettato, per quanto possibile, l'allineamento dei fili di gronda; in ogni caso l'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non può superare i mt. 7,50 calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978 n. 2-A.

Ogni edificio sarà dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq.1,00 per ogni 10,00 mc. di costruzione, che potrà essere sistemata anche nel cortile retrostante purchè di facile accesso.

Nella eventuale apertura di nuove strade si dovrà evitare di avere percorsi ciechi; la larghezza stradale dovrà essere almeno di mt. 6,00.

SOTTOZONA B2 – TESSUTO URBANO RECENTE

La sottozona omogenea B2 comprende le parti di territorio di recente urbanizzazione in cui sono presenti aree completamente edificate. La tipologia edilizia in esse presente è varia; i tipi più frequenti sono quelli della casa isolata, il tipo in linea e, più raramente, il tipo a corte e la palazzina isolata.

Calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978 n. 2-A.

E' consentita, nei limiti dei seguenti indici edilizi, la realizzazione di tutti i tipi edilizi ricercando, negli interventi dove il tessuto edilizio e i caratteri degli edifici sono già definiti, il migliore inserimento ambientale, unificando le altezze delle costruzioni, utilizzando materiale e tecniche costruttive similari, scegliendo colori intonati a quelle circostanti. In tal senso la Commissione edilizia, davanti a proposte inopportune, può imporre soluzioni diverse per il migliore decoro urbano.

Nella sottozona B2 valgono, ad eccezione delle norme di salvaguardia e delle limitazioni sull'uso non residenziale degli edifici imposte nella sottozona B1 e degli edifici in contrasto con quelli appresso riportati, tutte le prescrizioni previste per la sottozona B1.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di mc/mq 2,00; nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite quando non eccedono il 70% dei volumi preesistenti. L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non deve superare i mt 9,20 calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.03.1978 n. 2-a. Nella eventuale apertura di nuove strade si dovrà evitare di avere percorsi ciechi; la larghezza della sede stradale dovrà essere almeno di mt 7,50.

Art. 9 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.

Appartengono a queste zone le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B. Appartengono ancora alle zone C le parti di territorio che risultano già edificate o da edificare sulla base di piani attuativi approvati per le quali valgono le norme specifiche di ogni piano approvato. E' però consentito modificare la pianificazione attuativa già approvata utilizzando le norme contenute nel presente piano secondo la procedure occorrenti per le nuove pianificazioni.

La zona è destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari, per servizi strettamente connessi alla residenza, per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi, bar, studi professionali, locali commerciali nei limiti previsti nel precedente art. 6, per servizi pubblici per i quali sono necessari interventi coordinati.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente attraverso preliminari piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in particolare attraverso:

- Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
- Piani di lottizzazione convenzionati (PdL).

Al fine di garantire il coordinamento degli interventi di urbanizzazione e di definizione del nuovo tessuto urbano con la relativa maglia stradale, il comparto minimo di lottizzazione deve coincidere con unità minime territoriali corrispondenti alle aree definite, nella cartografia di zonizzazione, dalla viabilità esistente la quale, previo adeguamento dimensionale, dovrà essere conservata.

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 dell'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

La superficie minima del Piano di lottizzazione è di mq. 10.000; sono escluse le porzioni residuali dei comparti di edificazione inferiori a tale limite di superficie.

Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superfici fondiariale), quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammissibile nella zona C è di 0,80 mc/mq e la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti per ettaro.

In ogni singolo piano attuativo la ripartizione della superficie di lottizzazione deve essere così effettuata:

- Superficie fondiaria residenziale max. il 65%

- Aree per il verde, servizi e parcheggi pubblici min. il 25%
- Aree per la viabilità nella misura sufficiente a garantire l'agevole accesso ad ogni lotto edificabile.

La rete viaria dovrà essere costituita da strade con percorsi gerarchizzati; la sede stradale minimale dovrà avere una larghezza complessiva minima di mt.8,00 (Carreggiata mt.6,00 e marciapiedi laterali da mt.1,00).

Nella definizione della rete stradale, con eccezione delle situazioni di limite del piano attuativo in cui la viabilità sarà semplicemente interrotta, si dovrà evitare, per quanto possibile, la realizzazione di strade cieche o cul de sac.

Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani attuativi e comunque non dovranno mai essere superiori a mt. 7,50.

Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere non superiore al 50 % (0,50 mq/mq.) per case a corte, a schiera, abbinata o in linea e al 40% (0,40 mq/mq) per case e palazzine isolate nel lotto.

La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno 8,00 metri. E' altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza delle costruzioni dai confini privati è minimo 4,00 mt. per edifici alti fino a 8,00 mt., mentre per edifici di altezza superiore è minimo la metà dell'altezza dell'edificio stesso, fatte salve le costruzioni che sorgono su confine con muro in comune o in aderenza e quindi per le tipologie di case a schiera, abbinata e in linea.

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt. 2,50. Nelle tipologie della casa a corte (anche con costruzione prospiciente la strada), della casa a schiera e della casa in linea, è consentita la costruzione a filo strada. In ogni caso la distanza del fabbricato dalla strada deve realizzare una situazione tale che l'altezza massima dell'edificio sia inferiore alla misura della larghezza stradale sommata alla distanza del fabbricato dal confine pubblico. E' comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 01.04.1968.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in mq. 300 per la tipologia della casa a schiera e in mq. 450 per le altre tipologie edilizie.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purchè in luogo accessibile, pari a mq. 1,00 per ogni 10 mc. di costruzione.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento 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.

Art. 10 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE.

Sono comprese in questa zona le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali e di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

In questa zona l'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto. L'Amministrazione può comunque consentire l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente purchè la superficie lorda di lottizzazione non sia inferiore a mq. 10.000.

Nella suddetta ipotesi gli interessati dovranno predisporre uno studio di massima riguardante l'intero comparto ed uno studio particolareggiato (Piano per gli interventi produttivi o Piano di lottizzazione) relativo alle aree incluse nello stralcio funzionale che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standard previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio dovranno adeguarsi al piano attuativo approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purchè si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

Il piano deve definire le aree per i lotti edificabili, quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per gli eventuali servizi e per il verde.

Il rapporto di copertura tra superficie edificata e superficie del lotto non deve essere superiore al 50 %.

L'indice di utilizzazione (o di sfruttamento), rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,70 mq/mq.

La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 12 % dell'intera superficie di zona, di cui almeno il 25 % deve essere destinato a parcheggi.

La viabilità interna deve essere costituita da strade principali con una larghezza utile minima di mt. 8,00 e da strade secondarie con una larghezza utile di mt. 6,00, entrambe al netto di eventuali marciapiedi o parcheggi.

Nei lotti oltre agli edifici ed impianti di interesse produttivo, artigianale e commerciale, è consentita la costruzione di edifici per rivendite, magazzini, uffici, mense e attrezzature di servizio; è inoltre consentita la costruzione dei locali per il personale di sorveglianza e di custodia per una superficie utile massima di mq. 12.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori all'altezza massima del fabbricato e in ogni caso non inferiori a mt.6,00; il distacco dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt.10,00. E' obbligatorio il rispetto del DPR 495/92 - Nuovo

codice della strada. E' consentita la costruzione di locali accessori in aderenza sui confini del lotto purché la superficie degli stessi non superi la superficie lorda di mq. 100 e l'altezza di mt. 3,50.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in metri 800; l'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 10,00 fatta eccezione per accessori tecnici quali camini, prese d'aria, antenne ecc.

All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività produttiva o commerciale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Nella superficie del lotto degli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento 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.

Art. 11 - ZONA E - AGRICOLA.

La zona agricola, ai sensi delle "Direttive per le zone agricole" di cui al DPG 3 agosto 1994 n. 228, comprende, per il Comune di Nuragus, le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione del legno industriale.

La zona omogenea E è divisa, ai sensi dell'art. 8 del DPG 228/94 citato, nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1 - Caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata destinata prevalentemente all'agricoltura intensiva, estensiva e a pascolo.
- Sottozona E2 - Con funzione agricola produttiva destinata prevalentemente a sistemazioni idraulico agrarie, a pascolo controllato e al bosco produttivo.
- Sottozona E4 - Centro agricolo di Lixius.
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Oltre alle norme e limitazioni specifiche di ciascuna, per tutte e tre le sottozone valgono le seguenti norme generali.

Per quanto riguarda l'uso agricolo del suolo, valgono le indicazioni derivate dalle informazioni delle indagini geologico ambientali e in particolare sullo studio dell'uso del suolo e dei fattori di rischio e dalle limitazioni d'uso imposte negli ambiti di cui al DPG n. 277/93 del P.T.P n. 12.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 32 del P.T.P. n 12, negli ambiti di tutela di grado 2 e 3, in ogni caso non è consentito l'intervento edificatorio nelle aree a forte rischio ambientale quali:

- a) Aree a forte pendenza in relazione alla natura geologica, pedologica e morfologica dei terreni;
- b) Aree inondabili di fondo valle;

- c) Aree in erosione o a forte rischio di erosione;
- d) Aree lungo le linee di cresta, falesie

L'Ufficio tecnico comunale per gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione, ampliamento e nuova costruzione, deve richiedere ai concessionari e annotare quali superfici sono utilizzate ai fini della realizzazione dei nuovi volumi in quanto non riutilizzabili per eventuali successive edificazioni anche se scorporate con frazionamento e cedute ad altra proprietà. La possibilità edificatoria di un terreno agricolo, se la possiede, deve comparire nel suo certificato di destinazione urbanistica. A tal fine il Comune dovrà censire i fondi già utilizzati ai fini edificatori. Per il calcolo dell'indice fondiario e al fine di raggiungere la superficie edificabile minima d'intervento, possono essere considerati anche lotti non contigui all'area dell'intervento edilizio purché facenti parte della stessa azienda.

RESTAURO E AMPLIAMENTO - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La variazione della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è consentita purché la nuova destinazione sia ammessa dalle norme e risponda agli indici edilizi della sottozona. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI - 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, 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 itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della direttiva di cui al DPG 228/94, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Le serre fisse, senza strutture murane fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del CC. 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, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE - Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio di un edificio 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, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al comma precedente.

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI - Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319, e 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 entro tre anni dall'entrata in vigore della direttiva di cui al DPG 228/94, 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 dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal regolamento comunale.

PUNTI DI RISTORO - Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. E' ammessa la costruzione di punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola con indice fondiario di 0,01 mc/mq. incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.; la loro ubicazione non dovrà essere a distanza

inferiore a 500 metri dal perimetro del centro urbano. 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.

AGRITURISMO - E consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria 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.

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 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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.

Per gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

Oltre alle norme sopra riportate si prescrive quanto segue:

- la costruzione di nuove strade o il rifacimento di quelle esistenti deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale;

- la viabilità secondaria interna alla zona deve avere una carreggiata della larghezza di ml. 3,50 con due banchine laterali di ml. 1,00; le nuove strade o quelle ricostruite devono essere piantumate ai bordi per tutta la loro lunghezza;

- l'autorizzazione ad eseguire miglioramenti fondiari di qualsiasi tipo in terreni seminativi completamente privi di piante dovrà essere rilasciata a condizione che i confini dell'azienda interessata al miglioramento siano contornati da frangivento realizzati con almeno un filare di alberi; nel caso i terreni siano a pascolo cespugliato in luogo del frangivento si dovrà garantire un numero di piante di tipo mediterraneo (leccio, roverella, ulivo, quercia e simili) non inferiore a 20 per ettaro;

- qualunque lavoro di ricerca idrica, di costruzione di pozzi o comunque che possa interessare le falde deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco;

- nelle recinzioni è assolutamente vietato l'uso del filo spinato; è invece consentito l'uso della rete metallica purchè a maglie larghe; è in ogni caso da preferire le recinzioni di tipo tradizionale.

SOTTOZONA E1 - USO PREVALENTE AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO.

La sottozona omogenea E1 comprende il territorio che si trova a nord a cavallo della strada comunale Gutturu Figu, a nord-ovest lungo il rio Aruni e le aree che si incanalano in direzione sud-est attraversate dalla strada comunale Sant'Elia. Vi appartengono i terreni agrari più propriamente produttivi del Comune, infatti la maggior parte di essa è inclusa nel Piano di Sviluppo Agro-pastorale regionale.

In questa zona sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica attività nel settore.

AMBITO 2b – Nella sottozona E1 possono essere eseguiti interventi di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia; tali interventi, nel rispetto delle norme generali e particolari relative alla zona agricola, potranno essere eseguiti con l'adozione di soluzioni e normative speciali purchè inquadrati in modo organico nel contesto territoriale.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) Fabbricati e 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;
- b) Fabbricati per agriturismo;
- c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
- d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, del tossico dipendente, e per il recupero del disagio sociale.

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica de fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,01 per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti industriali (forestazione produttive).

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,10 per le strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili e per il recupero del disagio sociale.

- La superficie minima del lotto per l'edificazione è di mq 10.000 salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaisti, per i quali è stabilita in mq 5.000.

AMBITO 2c – Nell'ambito 2c della sottozona E1 sono ammessi tutti gli interventi e gli usi previsti nell'ambito 2b e per questi valgono le norme precedentemente descritte. E' pure consentito l'utilizzo del territorio ai fini residenziali per il quale valgono le seguenti norme:

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq.
- La superficie minima d'intervento è in via generale stabilita in ha 1,00
- L'altezza massima dei fabbricati mt 4,50.
- Distanza minima dai confini del lotto mt 8,00
- Distanza minima dalle strade mt 10,00

SOTTOZONA E2 - USO PREVALENTE SISTEMAZIONI IDRAULICO - AGRARIE, PASCOLO CONTROLLATO E BOSCO PRODUTTIVO.

La sottozona omogenea E2 si compone di due parti di cui una comprende il territorio che si trova a sud dell'ambito comunale che in parte è costituito dalle falde dell'altopiano della Giara, mentre l'altra si attesta a est lungo il confine con il territorio di Nurallao e Isili.. L'area possiede, nel contesto dell'intero territorio comunale, un elevato valore ambientale e paesistico, infatti la maggior parte di essa ricade negli ambiti di maggiore salvaguardia (ambito di conservazione integrale "1" e ambito di trasformazione limitata "2b") del P.T.P. n. 12. L'area, che sotto il profilo morfologico risulta essere abbastanza movimentata, è caratterizzata da una struttura della proprietà più parcellizzata rispetto a quella della sottozona E1.

Al fine quindi della salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici della zona e per i caratteri dell'uso agricolo dei suoli, si consiglia l'edificazione di soli fabbricati residenziali e/o di vani appoggio per la conduzione del fondo come ricoveri attrezzi, depositi di concimi ecc. e/o di ricoveri per animali solamente per stretto uso familiare.

Le costruzioni realizzate in questa sottozona dovranno uniformarsi alla massima semplicità con falde di copertura a capanna o a padiglione evitando gli aggetti sui lati degli edifici paralleli al senso di deflusso delle acque; non è ammesso l'utilizzo di manti di copertura in lastre di fibrocemento. I colori da utilizzarsi dovranno essere quelli dei toni caldi e chiari della terra.

SOTTOZONA E4 - CENTRO AGRICOLO DI LIXIUS.

La sottozona E4 comprende le aree del centro rurale di Lixius, realizzato negli anni cinquanta dall'Etfas nel contesto delle attività di pianificazione avviate in Sardegna. L'azienda Lixius, che faceva parte del centro di colonizzazione di Laconi, rappresenta una delle tipologie utilizzate in quegli

anni di localizzare le residenze rispetto ai servizi sociali e ai posti di lavoro. In particolare quello di nucleare gli insediamenti in borghi in modo da favorire i rapporti della vita associata e agevolare l'integrazione del lavoro e delle tecniche agricole fra le famiglie secondo criteri di produttività.

L'area ricade nell'ambito di conservazione integrale "1" del P.T.P. n. 12 in cui sono consentiti gli usi elencati nella tabella di cui al successivo art. 19. Per quanto riguarda le strutture produttive e insediative connesse alla produzione legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data di adozione del P.T.P. n. 12 ai sensi dell'art. 16 del detto P.T.P. previa rigorosa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale, da compiersi secondo le norme di cui all'art. 9 dello stesso P.T.P. n. 12, sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva, di ristrutturazione ed ampliamento delle aziende economico produttive. Per lo studio di compatibilità paesistico ambientale, che costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi che costituiscono un rilevante impatto paesistico-ambientale, valgono i seguenti indici:

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.
- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,01 per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi.
- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,10 per le strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili e per il recupero del disagio sociale.

In assenza dello studio di compatibilità paesistico-ambientale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere e semprechè si tratti di attività ed opere l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio. Sono inoltre ammessi gli interventi 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 degli indici edilizi di cui al presente articolo – per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

Al fine di dimostrare la preesistenza di attività produttive nell'ambito di tutela "1" di cui all'art. 16 del DPG n. 277/93, è allegata al presente piano l'elaborato A.5 - "Carta dello stato di fatto del Centro Etfas dell'azienda Lixius" con l'individuazione di tutte le attività produttive (poteri) preesistenti all'approvazione del piano.

In questa sottozona sono consentiti la costruzione di punti di ristoro e l'esercizio dell'agriturismo.

SOTTOZONA E5 – AREE MARGINALI PER ATTIVITÀ AGRICOLA NELLE QUALI VIENE RAVVISATA L'ESIGENZA DI GARANTIRE CONDIZIONI ADEGUATE DI STABILITÀ AMBIENTALE

La sottozona E5 è localizzata a sud-ovest del territorio urbano e interessa le pendici della Giara. La sottozona ricade interamente nell'ambito di conservazione integrale "1" del P.T.P. n.12; in essa sono consentiti gli usi elencati nella tabella di cui al successivo art. 19 relativamente all'ambito di Tutela "1".

Art. 12 - ZONE G – SERVIZI GENERALI

Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici o privati, riservati a servizi di interesse generale. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. Previa predisposizione di apposito Piano attuato di iniziativa pubblica sono ammessi interventi edilizi che dovranno unificarsi alle seguenti disposizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,00;
- altezza massima delle costruzioni mt. 12,00;
- gli interventi devono prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria e la dotazione di parcheggi commisurata alle esigenze dell'attività svolta.

Art. 13 - ZONE H - SALVAGUARDIA.

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o sono di particolare interesse per la collettività.

In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori restrizioni delle singole sottozone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq. che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967 n. 765, limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti d'interesse pubblico. Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28.10.1967.

SOTTOZONA H1 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.

Comprende l'area cimiteriale e una fascia al contorno di rispetto della profondità di 200 mt.; è vietata l'edificazione di costruzioni a qualunque uso adibite, tranne quelle a carattere funerario. Gli spazi liberi devono essere considerati vincolati a verde permanente.

SOTTOZONA H2 - FASCIA DI RISPETTO DAI DEPURATORI.

Comprende una fascia di rispetto al contorno dei depuratori di mt. 60; è vietata la edificazione di qualunque tipo di costruzione ad eccezione di quelle relative all'impianto di depurazione.

SOTTOZONA H3 - FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE.

Comprende le fasce di rispetto stradale a norma del DPR 16.12.92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"; è vietata l'edificazione di qualunque fabbricato con eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e dei caselli stradali.

SOTTOZONA H4 - SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA.

Comprende le aree di tutela archeologica e monumentale al contorno delle emergenze in tutto il territorio comunale. Oltre alle aree specifiche indicate in cartografia (mt. 100 dal monumento) e alle aree o mappali catastali già vincolati dalla Soprintendenza archeologica, la fascia di rispetto per le altre emergenze presenti o rinvenute è indicata in via cautelativa con una distanza dal monumento di mt. 100 che potrà essere ridotta o eventualmente aumentata dietro parere della Soprintendenza archeologica competente per territorio. In queste zone è vietata qualunque tipo di costruzione anche a carattere temporaneo e sono anche vietate le operazioni agricole (arature) in profondità nel terreno; sono però ammessi gli interventi di restauro e di recupero e le eventuali strutture di servizio al monumento, autorizzate dalla competente Soprintendenza.

SOTTOZONA H5 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESISTICA.

Comprende alcune porzioni di territorio di particolare valore ambientale e paesaggistico in cui non è consentito nessun tipo di intervento edilizio e gli usi compatibili con l'ambito di tutela 1 di conservazione integrale a seguito di autorizzazione preventiva ai sensi della legge 8.8.1985, n. 431.

Sono comprese in questa zona l'area a ridosso della Giara individuata geologicamente come detrito di versante e l'area in località Cuccuru Tuvullao di particolare interesse geologico, paleontologico e stratigrafico.

Art.14 - AREE S - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Comprende le aree ubicate sia all'interno delle zone omogenee A, B e C sia all'esterno di esse, ma nelle loro immediate vicinanze, da destinare a servizi pubblici.

Tali aree sono così suddivise:

- S1 Aree per l'istruzione, che comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- S2 Aree per attrezzature d'interesse comune, che comprende le zone per le attrezzature di interesse comune, come gli edifici di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative ed altre;
- S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che comprende le zone effettivamente utilizzate per tali impianti con l'esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- S4 Aree per parcheggi pubblici.

In tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature e impianti pubblici e la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse con gli indici edilizi e le caratteristiche costruttive degli edifici previsti nelle zone omogenee di appartenenza.

Art. 15 - VIABILITA' NEL TERRITORIO.

Per la viabilità principale si propongono per varianti a strade statali, strade del tipo V e per strade provinciali, strade del tipo VI previste dalle norme tecniche emanate dal CNR in data 28.07.1980 n. 78.

Per la viabilità secondaria e di penetrazione agraria si propongono sezioni stradali minime della larghezza di mt. 6,00, con carreggiata di mt. 5,00 e banchine laterali di mt. 0,50 ciascuna; tale larghezza può ridursi a metri 4,50 (mt.3,50 + 0,50 + 0,50) per le strade interpoderali con fondo non bitumato.

Art. 16 – FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

Valgono le norme contenute nel DPR 16.12.92 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”.

Art. 17 – ACCORDO DI PROGRAMMA

L'Amministrazione Comunale, nel caso lo ritenesse opportuno per un più organico sviluppo del territorio e per iniziative atte a favorire o potenziare la crescita socio-economica e produttiva ed in particolare ad incrementare la base occupativi diretta ed indiretta, può stipulare con soggetti pubblici o privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

L'accordo di programma è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica e viene regolato dall'art.28 della legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e dalle direttive in proposito impartite dall'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze e Urbanistica con Circolare n. 6 del 25.10.1990.

Art. 18 – CONDOTTA URBANISTICA

Ai sensi dell'art.29 della legge regionale 22dicembre 1989 n. 45, l'amministrazione Comunale può istituire la CONDOTTA URBANISTICA quale Organo tecnico del Comune con funzioni di consulenza e predisposizioni di elaborati tecnici necessaria per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

La Condotta Urbanistica svolge le funzioni di servizio e supporto informativo per le utenze interessate alle attività di trasformazione urbanistica del territorio e da il parere preventivo sui piani urbanistici generali e attuativi.

La condotta Urbanistica è composta da:

- a) il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) un esperto in materia di pianificazione urbanistica e territoriale;
- c) un impiegato del Comune con funzioni di segretario

L'esperto di cui al punto b) dovrà essere eletto dal Consiglio Comunale tra i laureati in ingegneria civile o ambientale, in architettura e in legislazione urbanistica. Per l'espletamento dell'incarico l'esperto nominato stipulerà col Comune apposita convenzione; egli non potrà esercitare nel territorio comunale attività professionale in materia urbanistica per conto di soggetti privati per tutta la durata della convenzione, che non potrà essere superiore a cinque anni.

PARTE III – ADEGUAMENTO DEL PUC AL P.T.P. n . 12

Art. 19 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TUTELA DEL P.T.P.

Tutto il territorio del Comune di Nuragus è interessato dal Piano territoriale paesistico n. 12 della Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci di cui al DPG 277/93.

Nello studio del P.T.P. sono stati individuati i seguenti ambiti di tutela paesistica:

- **AMBITO 1** - Aree che costituiscono sistemi ambientali eccezionali, sia singoli che di insieme, di conservazione integrale. In tali ambiti deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Essi determinano quelle aree che,

presentano eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni dello stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

- **AMBITO 2b** - Aree che, pur costituendo sistemi naturali e semi-naturali di rilevante valore paesistico, ambientale, archeologico e scientifico, ammettono limitate modifiche dello stato dei luoghi, anche al fine di una loro migliore utilizzazione.
- **AMBITO 2c** – Aree che, al di fuori delle eccezionalità e rarità della risorsa e pur presentando qualità ambientali o particolari ambiti meritevoli di tutela, possono essere oggetto di trasformazione.

-

Lo studio del PUC e quello relativo alla compatibilità paesistico-ambientale conferma le delimitazioni e gli usi consentiti negli ambiti individuati in sede di P.T.P. con la sola aggiunta di una piccola area di particolare interesse geologico, paleontologico e stratigrafico posta a nord-est dell'abitato sul confine con Nurallao a cui viene attribuito l'ambito "1" di conservazione integrale. Gli stessi studi hanno accertato che gli effetti sul territorio che deriveranno dalla realizzazione dei nuovi insediamenti previsti (solo l'ampliamento della zona C in contiguità con quella esistente) sono del tutto compatibili con le disposizioni del P.T.P. in quanto non interferiscono, neanche visivamente, con le aree di maggiore tutela, né producono un impatto negativo nell'ambiente in cui sono localizzati.

Gli interventi di qualsiasi tipo sul territorio, saranno ammessi solo se congiuntamente ammessi dalle prescrizioni delle diverse zone omogenee del presente P.U.C. e compatibili con gli usi previsti negli ambiti del P.T.P. in cui è suddiviso il territorio comunale.

Di seguito sono riportati in una tabella di facile lettura gli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica del P.T.P. n. 12 relativamente agli ambiti "1", "2b" e "2c" che interessano il territorio comunale di Nuragus. Sono anche riportati gli usi non consentiti per la migliore identificazione degli interventi ammessi.

A. - USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art 7 della legge n. 1497/1939

Tabella 1

A	ATTIVITA' E INTERVENTI COMPATIBILI CON LA CONSERVAZIONE DELLA RISORSA	1	2b	2c
A.a	Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;	*	*	*
A.b	Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri di natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione ect.)	*	*	*
A.c	Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali un genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene	*	*	*
A.d	Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica	*	*	*
A.e	Pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in genere, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi	*	*	*
A.f	Il recupero di strutture esistenti con tipologie originarie	*	*	*
A.g	L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene	*	*	*
A.h	L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali	*	*	*
A.i	Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico	*	*	*
A.l	Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali: opere stradali, aeroportuali e ferroviarie, opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico ed altre opere di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico	*	*	*

B- USO RICREATIVO CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio ai fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa.

Tabella 2

B	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE RICREATIVO E CULTURALE	1	2b	2c
B.a	Opere di accesso al mare, di supporto della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautica; posti di pronto soccorso e servizi igienici	*	*	*

C. - USO SILVO-FORESTALE

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale il controllo dei carichi zootecnici e la difesa degli incendi.

Tabella 3

C	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE SILVO-FORESTALE	1	2b	2c
C.a	Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio forestale e ricostruzione boschiva, ambientale naturale;	*	*	*
C.b	Opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;	*	*	*
C.c	Il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a coltura agricole;		*	*
C.d	interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;		*	*
C. e	interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;		*	*
C. f	opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc...;	*	*	*

C. g	le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.		*	*
------	---	--	---	---

D. - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per i fini tecnologico e infrastrutturali.

Tabella 4

D	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE TECNOLOGICO	1	2b	2c
D.a	opere antincendio e protezione civile;	*	*	*
D. b	- impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;		*	*
D. c	- strade, ferrovie, impianti a rete;		*	*
D. d	traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;	*	*	*
D. e	- reti elettriche telefoniche, cabine e simili.	*	*	*

E. - USO AGRICOLO

Tabella 5

E	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE AGRICOLO	1	2b	2c
E. a	- interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;	*	*	*
E. b	- interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interponderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc...);		*	*
E. c	interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;		*	*
E. d	nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla costruzione del fondo e all'agriturismo.		*	*

--	--	--	--	--

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

Tabella 6

F	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE PASCOLATIVO E ZOOTECNICO	1	2b	2c
F. a	pascolamento controllato e non;	*	*	*
F. b	- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;	*	*	*
F. c	- miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;		*	*
F. d	- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovini;		*	*
F. e	- interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;		*	*
F. f	- nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;		*	*

G. - USO ESTRATTIVO

E' l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili.

Tabella 7

G	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE ESTRATTIVO	1	2b	2c
G.a	escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi		*	*

	in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;			
G.b	- stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;		*	*
G.c	- cave da prestito;		*	*
G.d	- ricerche minerarie.		*	*

H. - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico culturali.

Tabella 8

H	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE TURISTICO	1	2b	2c
H. a	- infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;		*	*
H. b	- infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;		*	*
H. c	- recupero del patrimonio edilizio esistente;		*	*
H. d	- strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;		*	*
H. e	- strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;		*	*
H. f	- strutture residenziali stagionali;		*	*
H. g	- punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.		*	*

I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

Tabella 9

I	ALTRE ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE PRODUTTIVO	1	2b	2c
I. a	- acquacoltura intensiva;		*	*
I. b	- impianti artigianali;		*	*
I.c	impianti industriali;			

L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

Tabella 10

L	ALTRE ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE INSEDIATIVO	1	2b	2c
L.a	- opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale;	*	*	*
L. b	- interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);			*
L. c	- interventi di integrazione (sono gli interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);			*
L. d	- interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.			*

PARTE IV – NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.

Art. 20 – NORME PER LE ZONE A E B1

Al fine di migliorare il grado di inserimento ambientale degli interventi edilizi nelle zone omogenee A e B1, oltre le più precise indicazioni della pianificazione particolareggiata, valgono le seguenti norme di salvaguardia.

- Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione dell'equilibrio volumetrico esistente nella zona senza tenere conto di eventuali nuove costruzioni e deve uniformarsi alle caratteristiche tipiche e tradizionali in essa prevalenti.
- Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione del tipo edilizio e dell'area di pertinenza e di tutti gli elementi particolarmente significativi che la caratterizzano quali pozzi, pavimentazioni tradizionali, loggiati, balconi, etc.
- Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione di tutti gli elementi decorativi e architettonici quali cornicioni, cornici in pietra, ghiera d'arco in mattoni o in pietra, portali di accesso alle corti, lesene, fasce marca – piano, o marca – davanzale, stucchi e decorazioni e qualsiasi altro elemento di facciata realizzato con materiali e tecniche tradizionali.
- Nel rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature si impone l'uso di materiali tradizionali con tinteggiature a calce, pitture sintetiche date a pennello, intonaci colorati in pasta; è vietato l'uso di rivestimenti ceramici, di marmi lucidati e di rivestimenti plastici quali graffiati e bucciati. La tonalità di colore dovrà essere dedotta dalla valutazione materiale di quelle del tratto di strada o dell'area nella quale è inserito l'edificio.
- Nella realizzazione o rifacimento delle coperture degli edifici, è consentito l'uso di strutture portanti costruite con tecniche e materiali moderni; gli aggetti di gronda dovranno essere contenuti nella misura massima di cm. 40 mentre non sono consentite sporgenze lungo le fasce laterali delle pendenze dei tetti. Il manto dovrà essere realizzato con materiali quali le tegole tipo coppo e tipo portoghese. E' ammesso l'uso di manti in rame o in lamiera ramata. Non è consentito l'uso di lastre di fibrocemento o materiali simili e delle tegole marsigliesi.
- Nella sostituzione degli infissi e nella eventuale realizzazione di nuove aperture, le finestre e le porte dovranno avere forma allungata (si consiglia un rapporto fra lato orizzontale e lato verticale di 2/3 con dimensione massima del lato orizzontale di mt. 1,00 per le finestre e ½,5 per le porte). Queste dovranno essere preferibilmente a due ante, realizzate in legno e tinteggiate con vernici trasparenti o coprenti nei colori e tonalità tradizionali. E' ammesso l'uso di serramenti in lamiera metalliche o alluminio elettrocolorato nei colori tradizionali, mentre non è ammesso

l'uso dell'alluminio anodizzato. I sistemi di oscuramento potranno essere realizzati con tradizionali scurini interni, con portelloni e persiane, con persiane esterne, con per persiane avvolgibili in legno o in materie plastiche nei colori tradizionali.

- La recinzioni dei lotti edificati dovranno uniformarsi a quelle ricorrenti cioè con cortili chiusi o prevalentemente chiusi alla vista pubblica, eseguite in muratura e solo in parte realizzate con elementi in ferro lavorato; l'altezza minima consentita è di mt. 1,80 da terra calcolata sul fronte pubblico.

Art.21 – NORME PER LE ZONE B2 E C.

Nelle zone residenziali di completamento e di espansione si consiglia di utilizzare di massima nelle ristrutturazioni, negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni, le norme previste all'art. 20 per le zone A e B1 cercando in ogni caso di uniformare i nuovi volumi ai tipi edilizi ricorrenti nell'area culturale.

E' vietato realizzare nuove costruzioni con tipologie edilizie o utilizzare elementi architettonici o decorativi importati da culture esterne (baite alpine, archi arabeschi, coperture thailandesi, etc.).

Nella finitura esterna delle costruzioni è vietato l'uso di rivestimenti ceramici e di marmi lucidati.

Art. 22 – NORME PER LE ZONE D.

Nelle zone produttive non sono indicate norme particolari sulle costruzioni se non la raccomandazione di essere improntate alla semplicità e al decoro.

I lotti dovranno essere sempre recintati con tipologie e materiali adeguati alle diverse situazioni in dipendenza della necessità di mostrare o nascondere gli spazi interni. Le aree libere da costruzioni, con esplosione della viabilità interna, dovranno essere curate a verde con adeguata alberatura in particolare lungo i confini del lotto.

Gli antiestetici depositi all'aperto di materiali dovranno possibilmente essere collocati in spazi non visibili dalla pubblica via o dovranno essere opportunamente schermati con siepi o filari di alberi.

Art. 23 – NORME PER LE ZONE E.

Non sono dettate norme particolari per le costruzioni rurali e per gli impianti connessi alla produzione se non la raccomandazione di improntare le costruzioni alla semplicità tipica della cultura contadina utilizzando materiali e rivestimenti di finitura con colori rilevati dalle tonalità ricorrenti nell'ambiente circostante in particolare quelli chiari e caldi della terra.

Le costruzioni aziendali, soprattutto quelle relative agli impianti, dovranno essere schermate con alberature (essenze locali) su tutti i lati anche disposte casualmente in particolare schermanto gli spazi visibili dalle strade pubbliche.

Art.24 – PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.

L'UTC e la Commissione edilizia rispettivamente dovranno verificare nell'istruzione e nell'esame dei singoli progetti edilizi la rispondenza dell'aspetto formale delle costruzioni, dei materiali e colori impiegati, dell'adeguatezza delle recinzioni dei lotti, dell'utilizzo degli spazi liberi alle norme e raccomandazioni dettate negli articoli precedenti.

L'UTC dovrà accertare, sia nei controlli durante l'esecuzione dei lavori, sia in sede di rilascio di licenza di abitabilità, che i lavori siano stati eseguiti secondo le indicazioni del progetto approvato non trascurando di appurare la effettiva realizzazione delle schermature a verde degli spazi antiestetici destinati a depositi di materiali all'aperto o simili.

Redatto da:
arch. Franco Galdieri

COMUNE DI GENONI

Provincia di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

Il professionista
DOTT. ING. IRENEO SANNA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 N° 1150 e delle successive modifiche della Legge 6 Agosto 1967 N° 765, è suddiviso nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE. Secondo i tipi e la nomenclatura indicati dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20 Dicembre 1983 N° 2266/U: "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna":

- **ZONA 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, degli agglomerati stessi.
- **ZONE B - Completamento Residenziale:** le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
- **ZONE C - Espansione Residenziale:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.
- **ZONE D - Industriali, Artigianali e Commerciali:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ed ad essi assimilati.
- **ZONE E - Agricole:** le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'orticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla trasformazione industriale del legno.
- **ZONE F – Turistiche:** le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti a carattere prevalentemente stagionale.
- **ZONA G - Edifici, Attrezzature ed Impianti d'interesse generale:** individua le parti del territorio che nell'ambito delle suddetta destinazione possono essere destinate ad es. a: istruzione superiore, Università, Musei, Parchi, Attrezzature sanitarie, Autoparchi, Impianti di potabilizzazione, Inceneritori, Convivenze, Attrezzature ricettive e pararicettive ecc.
- **ZONA H - Salvaguardia:** individua le parti di territorio non edificabili per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare importanza e pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività quali ad es., le fasce di rispetto lungo le strade e i corsi d'acqua.
- **ZONA S –** individua le parti di territorio da destinare ad istruzione primaria, servizi di interesse collettivo, verde pubblico, impianti sportivi e aree di parcheggio;

Ogni zona ha una propria normativa ed è contraddistinta dalle lettere caratteristiche del tipo di zona e da un eventuale numero progressivo.

Le delimitazioni delle zone sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10000 (intero territorio comunale) ed in scala 1:1000 (Zonizzazione del centro abitato).

L'utilizzazione edilizia e l'urbanizzazione del territorio avvengono secondo le prescrizioni di destinazione. Uso e densità indicate nelle presenti NORME D'ATTUAZIONE

ART. 2 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- Le previsioni del Piano si attuano:
- - In zona A : mediante piano particolareggiato;
- - In zona B : con concessione edilizia diretta;
- - In zona C, G: mediante formazione ed approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

- - In zona D, mediante formazione ed approvazione di piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.
- - In zona E: mediante concessione diretta o mediante le procedure di cui al Decreto A.EE.LL.FF.U del 20.12.83 n. 2266/U;
- - In zona F: mediante lottizzazioni convenzionate previa predisposizione studio di coordinamento.

ART. 3 - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA

Chi intenda utilizzare a scopo edilizio i terreni ricadenti in Zona C, D, F, G, deve presentare un piano di lottizzazione, corredato dai seguenti elaborati, redatti da un tecnico abilitato:

a) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciati in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località interessata dal Piano;

b) planimetria dello stato di fatto dei luoghi, in scala non inferiore a 1: 1000, con su riportate: le proprietà confinanti, il rilievo altimetrico e planimetrico sia del terreno sia dei fabbricati esistenti, localizzazione di alberature rilevanti, di manufatti, di impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., e comunque di tutti i dati necessari per rappresentare lo stato di fatto della zona.

c) Stralcio dello strumento urbanistico con la zonizzazione e l'indicazione delle infrastrutture e servizi esistenti e programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:

- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali e raggi di curvatura;
- la delimitazione delle aree destinate ai servizi, al verde pubblico e ai parcheggi;
- La delimitazione di tutte le aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione degli impianti previsti e delle attrezzature;
- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) Planimetria in scala non inferiore ad 1:1000 con l'inserimento delle volumetrie esistenti ed in progetto;

f) Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti dei relativi indici urbanistici.

g) Tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala minima 1:200.

h) Planimetria in scala non inferiore 1:1000 con lo schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione e con l'indicazione degli allacci di questi alle infrastrutture esistenti.

i) Una relazione generale, dettagliata, illustrante il piano di lottizzazione e contenente:

- *l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme vigenti;*
- *i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;*
- *le tipologie edilizie con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche e di finitura prevista;*
- *le norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi, degli indici di edificabilità, delle altezze;*
- *computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione per la definizione degli importi fideiussori;*
- *quadro economico riassuntivo.*

l) Schema di convenzione (limitatamente ai piani di iniziativa privata).

Per quanto riguarda lo studio di impatto ambientale, si distingue il caso delle zone C2- Via S. Isidoro e D2 per le quali, essendo di nuovo inserimento, tale studio costituisce già parte integrante del P.U.C. da quello delle zone C2 "Srintu Mannu", C2 presso Scuola Media, D1 e G per la quali lo studio di compatibilità dovrà essere presentato onde consentire all'Ufficio Tecnico una valutazione più accurata e completa sotto ogni punto di vista.

La suddetta analisi dovrà comprendere la relazione geotecnica e degli elaborati fotografici da cui sia possibile misurare percettivamente l'impatto prodotto dai nuovi procedimenti di trasformazione.

L'autorizzazione per la lottizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale e secondo le procedure previste dalla legislazione vigente.

Qualora uno o più proprietari dei terreni, inclusi nelle zone omogenee citate e soggette ad obbligo di lottizzazione, dimostrano che non esiste la possibilità di predisporre un Piano di Lottizzazione nei modi previsti dal P.U.C., a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona, ai sensi della legge regionale N° 20 del 1 Luglio 1991. In tal caso il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri d'urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari lottizzanti.

L'autorizzazione a lottizzare e la conseguente concessione ad edificare nell'ambito del piano di lottizzazione sono subordinate alla stipula della convenzione di lottizzazione, da trasciversi a cura del proprietario o dal suo rappresentante legale che preveda:

- 1) *la cessione gratuita, entro i termini stabiliti in convenzione, dalle aree per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;*

- 2) La realizzazione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione da parte del lottizzante o degli aventi titolo alla concessione, degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura determinata dal Consiglio Comunale;
- 3) I termini non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 4) Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinata ad esplicito impegno sulla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie relative ai lotti stessi.

ART. 4 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

Il Sindaco ha facoltà di invitare i singoli proprietari delle aree, ricadenti in zona soggetta a Piano di Lottizzazione, a formare il Piano Attuativo delle stesse, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ad un termine di 120 giorni, per presentare il progetto e lo schema di convenzione.

Se essi non aderiscono il Comune provvede alla Lottizzazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la Convenzione.

In caso di inerzia degli interessati l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al Piano Urbanistico Comunale

ART. 5 - INTERVENTI NEL CENTRO URBANO DI IMPIANTO CONSOLIDATO

Nelle zone definite A dalle norme di attuazione del P.U.C., già oggetto di Piano Particolareggiato gli interventi si attuano:

- Mediante concessione diretta

ART. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli interventi sugli edifici esistenti sono così definiti:

- a) *Interventi di manutenzione ordinaria: quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*
- b) *Interventi di manutenzione straordinaria: quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare le e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica delle destinazioni d'uso.*
- c) *Interventi di restauro e risanamento conservativo: quelli indirizzati a conservare l'organismo costruttivo e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*
- d) *Interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti alla trasformazione degli 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 d'alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*
- e) *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, della rete stradale.*

ART. 7 - INDICI E PARAMETRI

- **DESTINAZIONI D'USO:** per ciascuna zona il P.U.C. indica le destinazioni d'uso compatibili.
- **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE :** E' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie complessiva della zona omogenea impegnata dall'intervento.
- **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:** e' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie fondiaria espressa dai soli lotti edificabili, al netto quindi delle superfici per le strade, per la sosta, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- **INDICE DI COPERTURA :** E' il rapporto tra la superficie del sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.
Per sedime del fabbricato s'intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione di oggetti costituiti da balconi, verande e pensiline.
Nel calcolo del rapporto di copertura non si terrà inoltre conto di eventuali lolle, porticati e tettoie a protezione dei portali; elementi connaturati alla tipologia residenziale locale.
Nel caso di interventi da attuarsi su fabbricati già esistenti, con la sola eccezione degli interventi di totale demolizione e ricostruzione, sarà consentito il mantenimento delle superfici già coperte, anche se queste dovessero eccedere il massimo consentito nella zona specifica.
Nel caso degli interventi di cui all'ART. 6, lettere b), c), d), anche quando l'esistente raggiunga o superi l'indice massimo di copertura stabilito per la specifica zona, è sempre consentita la realizzazione dei volumi tecnici necessari per la riqualificazione edilizia del patrimonio esistente. Tali volumi dovranno peraltro impegnare una nuova superficie coperta nei limiti minimi indispensabili alla funzionalità dell'impianto da realizzare.
- **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:** e' la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto secondo le norme di zona. Tale superficie verrà di norma verificata sulle risultanze catastali. Qualora venisse dimostrato che la superficie reale esistente sul terreno superi quella catastale tutti i computi inerenti l'edificabilità potranno essere riferiti alla superficie reale.
- **ALTEZZA DEI FABBRICATI E COMPUTO DEI VOLUMI:** si computano in base alla normativa prevista dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/u del 20.12.83 ed in base ai criteri illustrati nella circolare numero 2/A, 20.03.1978 emanata dallo stesso Assessorato.
I vani seminterrati per la parte interrata non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque se non sono adibiti ad abitazione, attività commerciali, artigianali e simili.
Non possono essere computati come area edificabile:
 1. - Le proprietà di terzi sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
 2. - Più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da altra zona omogenea o da viabilità.*Tale disposizione non si applica in zona agricola, ove per la realizzazione degli interventi è consentito computare e vincolare le superfici, anche discontinue, costituenti l'unità aziendale a condizione che tale accorpamento e vincolo dei singoli appezzamenti compaia esplicitamente nell'atto di asservimento di superficie redatto da un notaio.*
- **NUMERO DEI PIANI:** s'intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato con la sola esclusione di tale piano che non dovesse entrare nel computo dei volumi.
- **DISTACCO TRA GLI EDIFICI E TRA LE PARETI FINESTRATE :** Si applicano le norme e le deroghe previste all'art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. n. 2266/U su citato.
- **DISTACCO DA CONFINE DEL LOTTO:** e' la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto. Tale distanza anche se prescritta dalle singole norme di zona è derogabile nei casi previsti dal decreto n. 2266/U su citato. Non sono considerabili ai fini della verifica sulla distanza le sporgenze della copertura e i balconi con oggetto inferiore o uguale a mt. 1.20.
- **ACCESSORI:** sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti a servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini della volumetria massima realizzabile sul lotto.
- **PATIO:** s'intende lo spazio interno di un edificio ad uno o più piani, con distanze normali minime tra superfici finestrate e non, tra loro prospicienti, non inferiori ai metri 4 per edifici ad un piano, ed a metri 6 per edifici a più piani.
- **CORTILE:** s'intende per cortile uno spazio interno in cui la normale libera interna davanti ad ogni finestra è uguale a metri 8 e la superficie del pavimento uguale almeno ad 1/6 di quella delle pareti che lo circondano.
- **CHIOSTRINA:** s'intende uno spazio interno la cui normale minima tra le pareti prospicienti risulti non inferiore a metri 2; in tale spazio possono affacciare solo bagni di servizio e disimpegno.

- **LARGHEZZA STRADALE:** s'intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito, di quella dei marciapiedi, nonché quella di eventuali aiuole. Non si computano come tali le eventuali sedi di sosta veicolari.

TITOLO II - CAPO I - NORME GENERALI

ART. 8 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ZONA RESIDENZIALE

La destinazione degli immobili nelle zone territoriali omogenee A, B, C, e consentita, salvo quanto diversamente disposto per ciascuna singola sottozona, per le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) *residenze e studi professionali;*
- 2) *autorimesse pubbliche e private;*
- 3) *attività commerciali e di pubblico esercizio al dettaglio;*
- 4) *uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati;*
- 5) *attività artigianali anche se esercitate sotto forma societaria e quindi come tali inquadrate giuridicamente come industria, purché non moleste, non dannose per la pubblica salute, per la pubblica incolumità, e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati.*

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola zona o sottozona omogenea, nelle nuove costruzioni ed ampliamenti le destinazioni d'uso previste ai punti 3, 4, 5, sono consentite a condizione che risulti disponibile uno spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di estensione pari a 80 mq. per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 40 mq destinati a parcheggio in aggiunta a quelli prescritti dall'art. 2, comma 2 L. 122/89.

La superficie parcheggio, così determinata, se interna al lotto, dovrà essere oggetto di convenzione per assicurarne la pubblica accessibilità non onerosa.

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola zona o sottozona omogenea, tale disponibilità di parcheggi è richiesta anche per le costruzioni esistenti, in caso di loro trasformazione per gli usi previsti ai punti 3, 4, 5, del presente articolo, ma limitatamente alla parte che superi il 25% della superficie di calpestio dell'edificio, adibita ex novo ai suddetti usi.

Nell'impossibilità di reperire tali superfici, o qualora il loro reperimento risultasse non confacente alle esigenze di pubblico utilizzo dei suddetti parcheggi, l'Amministrazione può consentire che, in luogo della messa a disposizione del pubblico di tali aree, il richiedente la concessione si assume l'onere di versare, oltre i normali contributi dovuti, il corrispettivo di mercato che consenta all'Amministrazione stesse di poter acquistare identica superficie in posizione più confacente e comunque alla minima distanza possibile dell'immobile in oggetto. Le tariffe dovranno essere stabilite dal Consiglio Comunale.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, C, è esclusa per:

- 6) *industrie di qualunque genere;*
- 7) *macelli;*
- 8) *ospedali;*
- 9) *stalle ricoveri per animali in genere, pagliai e fienili;*
- 10) *depositi all'aperto.*

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, C, è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale per:

- 11) *magazzini ed attrezzature commerciali all'ingrosso o comunque aventi superficie lorda di vendita superiore ai 400 mq.*

ART. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lo strumento urbanistico prevede, per talune parti del territorio comunale e del centro abitato, una normativa finalizzata alla salvaguardia dell'ambiente complessivo sia esso naturale che costruito.

Tale normativa, ove prescritta, si somma a quella specifica di zona, determinando il complesso delle disposizioni cui deve ottemperare l'intervento proposto.

Gli articoli dal 10 al 14 compreso codificano tali norme

ART. 10 - VINCOLO PAESAGGISTICO

Abrogato.

ART. 11 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico dovranno :

- *Essere corredati di relazione idrogeologica a firma di un tecnico abilitato;*
- *Garantire che fattibilità ed esecuzione dell'opera proposta non interferisca sulla stabilità dei versanti e non comporti fenomeni di degrado dell'ambiente complessivo;*
- *Rispettare, specie nei confronti dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi la vigente normativa in materia di inquinamento.*

Tutti gli interventi sia proposti che già realizzati, in ambito soggetto ad eventuale vincolo, dovranno adeguarsi alla normativa sia Nazionale che Regionale entro il limite massimo di un anno, salvo minori tempi espressamente previsti da norme specifiche.

ART. 12 - VINCOLO DI PORTALE

E' prescritta la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti.

Per tali elementi architettonici, caratterizzanti la tipologia abitativa, in caso di crollo parziale o totale, si fa obbligo al proprietario di procedere alla ricostruzione con gli stessi materiali, le stesse forme di tutti gli elementi andati perduti.

Il Sindaco assicura tramite gli uffici tecnici idonea sorveglianza a garanzia del rispetto di tale norma ed ingiunge agli inadempienti, con ordinanza, di provvedere, ai sensi del precedente comma, entro un determinato periodo. Scaduto tale termine ha facoltà di disporre un intervento sostitutivo pubblico con rivalsa sul privato inadempiente.

La richiesta di autorizzazione e/o concessione inerente opere e fabbricati, in cui sia inserito un portale, oltre che prevederne la conservazione e la rimessa in pristino deve, al fine di assicurare la tutela di tale elemento, essere corredata da ampia documentazione fotografica.

Sia nell'ambito degli interventi sull'esistente, sia nel caso di nuove costruzioni che inglobino un portale, sarà consentito di intervenire su tale elemento architettonico con tecniche di consolidamento e restauro conservativo;

TITOLO II - CAPO II - NORME DI ZONA

ART. 13 - ZONA A

Ricade in zona A il territorio compreso entro il perimetro contrassegnato mediante linea con pallini nella tavola di zonizzazione del centro urbano del PUC.

L'ambito oggetto della presente zona A è regolato dal vigente *Piano Particolareggiato del centro storico*, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 21/10/1986 e con decreto assessoriale Regione Autonoma della Sardegna EE.LL. Finanza e Urbanistica n.1331/U del 31/07/1987.

Gli interventi ammessi all'interno di detto ambito sono, per tanto, esclusivamente quelli previsti dal vigente Piano Particolareggiato che, a tale scopo, è da intendersi parte integrante del presente PUC.

E' comunque consentito l'inserimento di servizi accessori alle unità abitative esistenti mediante svuotamenti e realizzazione di piani interrati da adibire a cantina, garage o altre attività compatibili con la residenza.

Si riporta l'indice medio di zona individuato nel Piano Particolareggiato pari a 2.30 mc/mq.

ART. 14 - ZONA B - - RIORDINO ARCHITETTONICO- COSTRUTTIVO, EDIFICAZIONE RECENTE, COMPLETAMENTO ESTERNO AL VECCHIO NUCLEO - EDIFICAZIONE RECENTE E NUOVA COSTRUZIONE IN AREE LIBERE ESTERNE RISPETTO AL NUCLEO CENTRALE

Ricadono in tale zona gli edifici di recente costruzione e le aree libere esterne al nucleo centrale dell'abitato o le aree su cui insistono piccoli volumi accessori contrassegnati in grigio scuro nella tavola di P.U.C..

Gli interventi riferiti alle nuove costruzioni ed eventuali successive ricostruzioni sono soggetti alle presenti norme:

- - *L'edificazione esterna al nucleo centrale nel vecchio impianto urbano, caratterizzata da elementi architettonici in contrasto con l'ambiente o con l'impianto urbanistico al contorno, nonché con i caratteri tipologici generali del contesto insediativo.*
- - *L'edificazione più recente, caratterizzata prevalentemente da tipologie isolate nel lotto.*
- - *I lotti di completamento esterni, tuttora ineditati.*
- - *Negli interventi di nuova costruzione è sempre da preferire la tipologia allineata sul fronte strada con continuità di volumi, e la tipologia a patio, comunque articolata nel lotto rispetto alla tipologia isolata.*
- - *Le costruzioni potranno sorgere a filo stradale o in arretramento minimo da questo di metri 4. Ove le costruzioni sorgono in arretramento la continuità sul fronte strada potrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione pieno, di altezza adeguata alla continuità dei prospetti antistanti e/o circostanti, o garantita da idonea sistemazione anche aperta all'uso pubblico.*
- - *Le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi ordinariamente non inferiore a metri 4. Nel caso di fabbricati preesistenti ed attigui, ubicati a distanza inferiore da tale limite dal confine comune, sarà consentita la deroga per i distacchi tra pareti finestrate così come prevista dall'art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U del 20.12.83.*
- - *Per i fabbricati preesistenti ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini, inferiore a quella prescritta, è consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste all'art. 5 del Decreto n. 2266/U più volte citato.*
- - *Sono ammessi i patii, i cortili e le chiostrine.*
- - *E' consentita la realizzazione nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, sia indipendenti tra loro che collegati da porticati, lolle, ecc..*
- - *L'Indice di Fabbriabilità Fondiaria non potrà superare i 2,5 mc/mq.*
- - *L'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo non potrà superare i m 10,50.*
- - *Il rapporto massimo di copertura è stabilito in 2/3 della superficie del lotto.*
- - *Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere la quota da destinare a parcheggio nella misura stabilita dall'art. 8 delle presenti norme.*
Nell'impossibilità di reperire in tutto o in parte tale superficie è consentito, previo assenso dell'Amministrazione, corrispondere alla stessa il corrispettivo monetario delle suddette aree, valutato secondo i criteri correnti di mercato. Tali tariffe saranno stabilite dal Consiglio Comunale. L'Amministrazione resta peraltro vincolata ad utilizzare tali somme solo ed esclusivamente per acquisire nell'ambito più vicino possibile all'intervento proposto, le aree da destinare a sosta in connessione con l'intervento suddetto.

ART. 15 - ZONA C - SOTTOZONA C2

Individua le zone destinate a nuovi interventi residenziali da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o mediante Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie territoriale non inferiore ad 5000 mq ed, in difetto, essere esteso all'intera zona C2 facente parte dell'isolato o delimitata da altre sottozone omogenee o da viabilità di piano.

Gli interventi in zona C2 debbono rispettare la seguente normativa :

- - *Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1 mc/mq*
- - *Densità di popolazione : 43.5 ab/Ha, considerato che a ciascun abitante vengano imputati 230 mc in considerazione della tipologia insediativa raccomandata e delle caratteristiche locali.*
Al riguardo si fa presente che del parametro di 230 mc/ab:
 - *il 70% è destinato alla residenza;*
 - *il 20% è destinato a servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata quali: negozi di prima necessità, studi professionali bar e tavole calde;*
 - *il 10% è destinato a servizi pubblici.*
- - *Rapporto massimo di copertura:*
 - *Per tipologie in linea, a patio, o comunque articolate nel lotto: 1/2 della superficie del lotto.*
 - *Per tipologie isolate nel lotto : 1/3 della superficie del lotto.*
- - *Superficie minima del lotto mq 200.*
- - *Altezza massima dei fabbricati m 8.50*
- - *Distacco degli edifici: è sempre consentita l'aderenza o l'edificazione in distacco tra pareti finestrate pari a m.8.*
- - *Distacco dai confini minimo metri 4*
- - *E' fatto divieto di utilizzare tipologie su pilotis.*
- - *E' consentita all'interno del lotto la realizzazione anche con corpi di fabbrica separati o comunque articolati e collegati da lolle, porticati ecc. di locali accessori.*
- - *E' consentita la realizzazione di patii e cortili.*
- - *Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere all'interno del lotto le quote da destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/89 e quelle eventualmente previste al punto 2 dell'art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.*
 - - *La viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 8, di cui almeno 6 carrabili, se raccorda altre due strade di lottizzazione e/o di Piano.*
 - - *La viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 6. totalmente carrabili, se a fondo cieco.*

STANDARD DI PIANO

- *Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati imputando a ciascuno di essi 230 mc.*
- *Le aree da destinare a servizi, verde e sosta devono rispettare lo standard minimo di 12 mq/abitante previsto dal DD.AA.EE.FF.UU. N° 2266/U.*

La zona C2 in prossimità della zona D2 si pone il vincolo che in caso di lottizzazione convenzionata la stessa preveda le aree verdi e di servizio lungo il confine con la zona D2

ART. 16 - ZONA C - SOTTOZONA C1

Individua le lottizzazioni convenzionate provviste di nulla osta. Per queste valgono le norme dei Piani.

Per tutta la durata di attuazione del Piano valgono le norme ivi previste.

Qualora lo stesso dovesse decadere o non essere attuato entro i termini di legge, per le stesse aree, in caso di nuovo utilizzo ai fini edificatori si prescrive la normativa prevista per le sottozone C2.

ART. 17 - ZONA D - SOTTOZONA D2 - INDUSTRIALE

In questa sottozona sono consentiti insediamenti di attività industriale, artigianali, commerciali, e di deposito.

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e ristrutturazione di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto.

E' vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza.

L'attività edilizia è subordinata al preventivo inquadramento con Piano di Lottizzazione Convenzionata, salvo i casi appresso specificati, ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- 1) *Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il 40%.*
- 2) *L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il 60% di quest'ultima.*
- 3) *Di norma i capannoni dovranno distare dai confini almeno metri 6 ed i fabbricati pertinenti almeno metri 4. Previo atto d'assenso tra i confinanti, è consentita l'edificazione in aderenza su di un lato del lotto.*
- 4) *Dovranno essere destinate a verde pubblico parcheggi pubblici e servizi aree in quantità non minore del 10% della superficie interessata dall'intervento.*
- 5) *Si applica il disposto di cui al punto 2) dell'art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.*

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie territoriale non inferiore ad 5000 mq ed, in difetto, essere esteso all'intera zona D2 facente parte del comparto delimitata da altre sottozone omogenee o da viabilità di piano. Sono comunque ammessi stralci funzionali.

Le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano, provinciali e statali, non potranno essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti; questo dovrà ottenersi tramite apposite strade di servizio da inquadarsi attraverso i suddetti Piani di lottizzazione convenzionata.

La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione minima di metri 10 di cui almeno 8 carrabili.

L'edificazione può essere assentita mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di apposita strada di servizio già esistente ovvero quando si tratti di area non superiore ad Ha 1.0 interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti.

La zona D2 in prossimità della zona C2 si pone il vincolo che in caso di lottizzazione convenzionata la stessa preveda le aree verdi e di servizio lungo il confine con la zona C2

ART. 18 - ZONA D - SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE

Interessa una parte del territorio già oggetto di Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Per tutta la durata dei tempi previsti in convenzione per la sua attuazione resta valida la normativa di lottizzazione.

ART. 19 - ZONA E - AGRICOLA

19.1 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE.

Nelle zone E sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. *Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla iticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali*
- b. *Fabbricati per agriturismo;*
- c. *Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
- d. *Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.*

Gli indici fondiari da applicare per le costruzioni di cui ai punti precedenti sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per le costruzioni di cui alla lettera a);*
- 0,03 per le residenze;*
- 0,01 per i fabbricati di cui alla lettera c;*
- 0,10 per le costruzioni di cui alla lettera d);*

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà, per gli altri fabbricati, il limite dai confini è di almeno 10.

I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicicoli e 100mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B, C, F, G. **(Comma modificato)**

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Per le aree destinate ad impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima di intervento è fissata in ha 0,50.

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

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa D.I.A.. (Comma modificato)

19.2 - EDIFICI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti nelle zone E sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici e dai parametri di cui all'articolo precedente nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, anche nel caso in cui la superficie fondiaria disponibile sia inferiore a ha. 0.50.

La variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è soggetta ad autorizzazione del Comune in funzione della sottozona agricola.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

Per quanto riguarda quanto previsto nei due commi precedenti, la cessazione della funzionalità dei fabbricati alle esigenze del fondo deve essere dimostrata da un'apposita relazione a firma di un tecnico abilitato.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1° Aprile 1968, n. 1404, nonché nelle fasce di rispetto del nastro stradale così come previsto dal presente P.U.C., sono consentite le seguenti opere:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;

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 di cui al comma precedente saranno autorizzati purché 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 della volumetria prevista nella zona, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima prevista.

19.3 - SMALTIMENTO DEI REFLUI

Fermo restando le prescrizioni di cui alla Legge 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 tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli insediamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

19.4 - AGRITURISMO

E' consentito nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora sia 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.

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. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per la zona E.

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.

19.5 - PUNTI DI RISTORO

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

LIMITE MINIMO DI SUPERFICIE PER FRAZIONAMENTI

Non possono essere frazionati i terreni che hanno una superficie inferiore ad Ha 1.00 e comunque non possono crearsi particelle derivate con superficie inferiore ad Ha 0.50.

ACCORPAMENTO APPEZZAMENTI NON CONTIGUI

E' concessa la possibilità di utilizzare, ai fini del computo della volumetria ammissibile, anche appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda. I volumi relativi debbono essere ubicati ad una distanza non inferiore ad 1 Km dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 1 Km; al fine di evitare che le stesse superfici possano essere utilizzate una seconda volta ai fini edificatori si dovrà conservare nell'Ufficio Tecnico Comunale un'apposita Planimetria aggiornata e prescrivendo, a tutela dei terzi, la trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

19.6 - SOTTOZONE AGRICOLE

Le zone E sono state suddivise in n. 3 sottozone così come si evince dall'allegato "Zonizzazione dell'intero territorio comunale":

E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni

Non sono previste limitazioni particolari all'edificabilità, se non quelle relative alle volumetrie massime, alle superfici minime edificabili.

In queste aree è possibile la costruzione di edifici di vario tipo per via della molteplicità degli usi agricoli possibili. Le caratteristiche architettoniche deriveranno dalle tecniche progettuali che caso per caso saranno utilizzate in funzione della destinazione d'uso dei fabbricati.

Per quanto riguarda i criteri costruttivi generali, non esistendo nell'area in esame, così come nel resto del territorio agricolo, una tipologia tradizionale a cui poter fare riferimento gli edifici dovranno ben inserirsi nel paesaggio circostante. Questo dovrà ottenersi con l'uso di materiali da costruzione locali (pietre, legno, ecc.) oppure con l'uso di materiali da costruzione dell'industria edilizia con colorazione esterna simile a quella delle preesistenze paesaggistiche (normalmente è consigliabile il verde con tonalità appropriata alla vegetazione presente). Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole; ma si potranno usare anche altri materiali ma dovranno essere tinteggiati di rosso o altra colorazione che consenta in qualche modo di simulare il tetto con tegole. E' consigliabile, inoltre, la messa a dimora attorno agli edifici di piante adatte all'ambiente in cui si sta costruendo in modo da limitare l'impatto visivo derivante dalla costruzione degli edifici stessi in un ambito rurale. Fanno eccezione ovviamente le serre che potranno essere realizzate in vetro o con l'uso di materiali plastici.

E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali

A causa della suscettività di questi territori per l'uso pascolativo, gli edifici dovranno essere costruiti in funzione dell'allevamento del bestiame. Non si ritiene in ogni caso di dover dare indicazioni riguardo possibili limitazioni all'edificabilità di queste zone, se non quelle relative alle volumetrie massime così come previsto dal 1° Paragrafo del presente capitolo. La maggior parte delle aree in esame presenta poche limitazioni all'edificabilità, essendo state classificate da S1 a S2 nella carta geotecnica e delle penalità ai fini edificatori.

In queste aree è possibile la costruzione di edifici di vario tipo per via della molteplicità degli usi agricoli possibili. Le caratteristiche architettoniche deriveranno dalle tecniche progettuali che caso per caso saranno utilizzate in funzione della destinazione d'uso dei fabbricati.

Gli edifici dovranno ben inserirsi nel paesaggio circostante è questo dovrà ottenersi con l'uso di materiali da costruzione locali (pietre, legno, ecc.) oppure con l'uso di materiali da costruzione dell'industria edilizia con colorazione esterna simile a quella delle preesistenze paesaggistiche (normalmente è consigliabile il verde con tonalità appropriata alla vegetazione presente). Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole; ma si potranno usare anche altri materiali ma dovranno essere tinteggiati di rosso o altra colorazione che consenta in qualche modo di simulare il tetto con tegole. E' consigliabile, inoltre, la messa a dimora attorno agli edifici di piante adatte all'ambiente in cui si sta costruendo in modo da limitare l'impatto visivo derivante dalla costruzione degli edifici stessi in un ambito rurale.

E5) aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

In tale zona l'edificabilità è consentita in funzione dei possibili usi agricoli o forestali.

In queste aree è possibile la costruzione di edifici di vario tipo per via della molteplicità degli usi agricoli possibili.

Per quanto riguarda i criteri costruttivi generali, non esistendo nell'area in esame, così come nel resto del territorio agricolo, una tipologia tradizionale a cui poter fare riferimento gli edifici dovranno ben inserirsi nel paesaggio circostante. Questo dovrà ottenersi

con l'uso di materiali da costruzione locali (pietre, legno, ecc.) oppure con l'uso di materiali da costruzione dell'industria edilizia con colorazione esterna simile a quella delle preesistenze paesaggistiche (normalmente è consigliabile il verde con tonalità appropriata alla vegetazione presente). Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole; ma si potranno usare anche altri materiali ma dovranno essere tinteggiati di rosso o altra colorazione che consenta in qualche modo di simulare il tetto con tegole. E' consigliabile, inoltre, la messa a dimora attorno agli edifici di piante adatte all'ambiente in cui si sta costruendo in modo da limitare l'impatto visivo derivante dalla costruzione degli edifici stessi in un ambito rurale. Non è possibile edificare serre ed edifici con caratteristiche diverse da quanto indicato nel presente paragrafo. *(Articolo modificato)*

ART. 20 - ZONA F – TURISTICHE

Comprende le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Per la zona valgono le seguenti disposizioni

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

La pianificazione in zona "F" verrà attuata, previo piano generale di coordinamento, sia attraverso Piani Particolareggiati da parte dell'Amministrazione Comunale, sia con lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata, con le seguenti disposizioni generali:

- **Attrezzature:** in ogni lottizzazione dovrà essere prevista una zona, pari almeno al 50% della superficie territoriale, da destinarsi a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato, parco gioco, sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tale aree devono essere pubbliche.
- **Unità minima di intervento:** i proprietari o consorzi di proprietari sono tenuti a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di ha 5,00.
- **Indice di fabbricabilità fondiario:** per le costruzioni comprese in questa zona è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0.5 mc/mq per edifici di interesse pubblico e di 0.30 mc/mq per interventi di edilizia privata.
- **Superficie minima del lotto:** la superficie minima del lotto non dovrà essere inferiore a mq. 3.00.
- **Rapporto di copertura:** il rapporto di copertura non dovrà superare i 0.10 mq/mq.
- **Altezza degli edifici:** l'altezza massima degli edifici prevista è di mt. 7,00 per edifici di interesse pubblico e mt 5,00 per interventi privati.
- **Distacchi dagli edifici:** non inferiore a mt.20,00.
- **Distacchi dai confini:** non inferiori a mt. 10,00.
- **Distanza dal ciglio stradale:** non inferiore a mt 10,00.

(Articolo modificato)

ART. 21 - ZONA G - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Questa zona è destinata a servizi, impianti ed attrezzature di carattere generale: uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria pubblica e/o privata, musei, parchi comunali, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i pubblici trasporti, alberghi, residenze, comunità, impianti tecnologici, caserme, cimiteri ecc.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quelli strettamente indispensabili per la sorveglianza e per il personale di servizio.

Sono consentiti sull'esistente gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 6 delle presenti norme nel mantenimento della destinazione d'uso attuale.

Sono consentiti sull'esistente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) dell'art. 6 delle presenti norme quando siano rivolti alla trasformazione della precedente destinazione d'uso con altra specifica della zona.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica (punto "e" dell'art. 6 delle presenti norme) si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa Comunale.

In carenza di questo, l'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammesso è di 0.01 mc/mq.

- *L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 2 mc/mq*
- *Il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% della superficie del lotto.*
- *L'altezza massima degli edifici è stabilita in metri 7.50.*
- *Gli edifici dovranno sorgere in arretramento dai confini di almeno metri 8.*
- *La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione minima di metri 10 di cui almeno 8 carrabili.*
- *Dovranno essere previste le aree di parcheggio nella misura di cui al punto 2) dell'art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83*
- *Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.*

ART. 22 - ZONE H - DI PARTICOLARE INTERESSE PUBBLICO

In tali zone comprendenti aree di particolare interesse naturalistico, archeologico, paesaggistico o fasce di rispetto, l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare il valore di : 0.001 mc/mq.

Gli insediamenti in contrasto con le specifiche caratteristiche di zona dovranno essere trasferiti o comunque eliminati. Si prescrivono le seguenti fasce di rispetto assoluto:

1) Nelle zone H di interesse archeologico qualsiasi opera di trasformazione del suolo, anche di carattere agrario, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla soprintendenza archeologica competente. Sono comunque vietati gli scavi e i movimenti di terra in genere e le eventuali arature non devono interessare una profondità maggiore dello strato superficiale di terreno vegetale e comunque non maggiore di 50 cm, rimanendo pertanto escluse le arature per scopi agricoli.

Le zone attorno ai Nuraghi o ai ritrovamenti archeologici, per un raggio di 150 metri, anche se non indicate in planimetria, sono da considerarsi zone H di rispetto assoluto. In tali aree non sono ammesse costruzioni, se non quelle strettamente necessarie al servizio delle zone archeologiche, nei limiti dello stretto indispensabile e con un'altezza massima di un piano fuori terra. **(Comma modificato)**

2) Anche se non esplicitamente delimitate in cartografia, per le zone H di rispetto stradale, al di fuori del perimetro urbano

- metri 10 per lato: per le strade vicinali e comunali

- metri 30 per lato: per le strade provinciali.

Entro tali fasce non è possibile la localizzazione di alcun volume.

All'interno di tali fasce, con il benestare degli eventuali organi competenti (ANAS, Provincia) è consentita la localizzazione di distributori di carburante, che comunque dovranno dotarsi delle apposite autorizzazioni di legge. Per tali impianti, la realizzazione di eventuali volumi per impianti di lavaggio, officina, custodia ecc., potrà avvenire con le norme previste per i punti singolari in zona E. I suddetti volumi dovranno comunque rispettare le distanze di rispetto previste per la zona H.

3) Nella zona H di rispetto cimiteriale è interdetto qualsiasi tipo di edificazione, con la sola esclusione, se consentito dal punto di vista igienico-sanitario, delle infrastrutture tecnologiche a rete.

4) Anche se non indicate in cartografia sono da considerarsi Zone "H" le fasce circostanti il corso delle acque pubbliche per una larghezza di mt. 50 da ciascuna riva; in tali aree non sono ammesse costruzioni.

Nelle zone H sono possibili:

- a) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o per preminente interesse pubblico;
- b) opere stradale aeroportuali e ferrovie;
- c) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- d) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- e) tutte le opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- f) Traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti.
- g) reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.
- h) interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

(Comma modificato)

ART. 23 - ZONA S - SOTTOZONA S1

Individua le aree destinate ad istruzione primaria e relative attrezzature annesse.

Gli interventi, d'iniziativa pubblica, dovranno in futuro soddisfare la normativa in materia di edilizia scolastica. L'edificazione, salvo particolari e specifiche disposizioni di legge, dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di Fabbricabilità Fondiario non dovrà superare i 3 mc/mq.
- b) Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento di questo.
- c) Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno metri 5.
- d) Sono prescritte le aree di soste così come previste dall'art. 8 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 6 delle presenti norme.

I suddetti interventi qualora possibile, dovrebbero convergere verso un migliore inserimento ambientale delle attuali tipologie, non sempre coerenti al contesto urbano ed ambientale.

ART. 24 - ZONA S - SOTTOZONA S2

Individua le aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno inserirsi nel contesto preesistente con particolare riguardo alla tipologia insediativa tradizionale, nonché rispettare le seguenti norme:

- a) *L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare i 3 mc/mq.*
- b) *Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento da questo.*
- c) *Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno metri 4, o potranno essere realizzati in aderenza.*
- d) *L'altezza massima degli edifici di norma non dovrebbe superare i metri 7.50.*
- e) *Sono prescritte le aree di soste così come previste all'art. 8 delle presenti norme.*

ART. 25- ZONA S - SOTTOZONA S 3

Individua le aree di verde pubblico a livello di vicinato, le piazzette, i viali alberati, ed alcune pedonali pavimentate. Individua inoltre alcune aree da attrezzare a verde urbano, giuochi per bambini, attrezzature per lo svago, il tempo libero.

Sono consentiti in tale zona interventi destinati a migliorare ed ad impiantare ex novo il verde, nonché finalizzati alla razionalizzazione dell'arredo urbano.

E' consentito inoltre in tale zona edificare i volumi a completamento degli impianti esistenti, quali ad es.: spogliatoi, servizi igienici, campi di bocce, chioschi ecc..

- *L'Indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare i 0.05 mc/mq.*
- *l'intera superficie di zona, delimitata da viabilità o altre sottozone omogenee, dovrà essere oggetto di uno studio organico all'interno del quale, il pubblico potrà attuare le iniziative.*
- *I progetti esecutivi, saranno approvati con deliberazione del Consiglio Comunale che dovrà provvedere affinché risulti garantita la pubblica accessibilità alle strutture progettate.*

ART. 26 - ZONA S - SOTTOZONA S 4

Individua le aree di parcheggio.

In tale sottozona sono consentite le strutture edilizie a servizio della sosta, quali ad esempio auto lavaggio, distributore carburante, rivendita ricambi ed accessori.

Per la realizzazione di tali strutture edilizie non potrà comunque impegnarsi una superficie che ecceda 1/10 dell'intera zona destinata a parcheggio.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è pari a 0.3 mc/mq.

ART. 27 - ADEGUAMENTO AL P.T.P.N° 12

(Abrogato)

ART. 28 – ADEGUAMENTO ALLA DELIBERAZIONE G.R. 29/12/2000 55/108**1 - DEFINIZIONI**

Ai fini del presente articolo si intendono:

- Esercizi di Vicinato (EV) quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- Medie Strutture di Vendita (MSV) gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 1500mq;
- Grandi strutture di Vendita (GSV) gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente;

- Centri commerciali (CC), una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

così come definiti dall'art. 4 comma 1 del D. Lgs. 114/98.

Ad integrazione delle definizioni di cui sopra si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:

- Sono convenzionalmente definite Alimentari le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.
- Tutte le altre sono definite Non Alimentari. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare, la SV (superficie di vendita) alimentare non può essere superiore al 20% della SG (Superficie Globale) e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

2 - CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI. CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 3, D. LGS. 114/98.

2.1 L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i seguenti criteri.

L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

La superficie di vendita della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentari utili degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare utile di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore dei seguenti valori:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'articolo 24 della L. 11/06/1971, n. 426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio dell'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risulta attivata al 1095° giorno antecedente alla data di domanda di concessione (ossia a tre anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie utile (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} * \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095}$$

dove:

$SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione

$NG_{ESERCIZIO}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare.

Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste)

2.2 L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:

- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
 - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'articolo 24 della L. 11/06/1971, n. 426;
 - b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} * \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095}$$

dove:

$SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione

$NG_{ESERCIZIO}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per alimentare e il non alimentare.

Sia nel caso sub1) che nel caso sub. 2), l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per una qualunque nuova GSV.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare.

La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

2.3 Criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6, comma 2 del D. Lgs. 114/98.

è subordinato alla verifica di compatibilità

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per il trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1); per la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, dovrà essere subordinato alla verifica di compatibilità con i parametri riportati nell'abaco che segue:

Tabella 1 abaco delle compatibilità tra struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea)

ZONA A	Esercizi singoli esclusivamente alimentare	
	SV<=100 mq	AMMISSIBILI
	SV>100 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Esercizi singoli misti (Alimentari + non alimentari)	
	SV<=150 mq	AMMISSIBILI
	SV>150 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Esclusivamente non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI con specifiche limitazioni riferite alle MSV (indirizzo)
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
ZONA B	Alimentari e non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
ZONA C ed F	Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
ZONA D e G	Esercizi singoli esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	1.500<=SV<=2.500 mq	AMMISSIBILI
	SV<1.500 ed SV>2.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	NON AMMISSIBILI (vincolante)	
	Prevalentemente o esclusivamente non alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	AMMISSIBILI	

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'abaco delle compatibilità si precisa quanto segue:

ZONE A

Nelle zone a ed assimilate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compre si i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1) esclusivamente di:

- EV è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV(nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori a 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Nella zona omogenea 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 sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite perché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte all'Amministrazione Comunale con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne dovranno 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 il 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.

ZONE B

Nelle zone b è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compre si i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di GSV alimentari e di GSV non alimentari.

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

ZONE C ed F

Per le zone C e per le zone F si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B.0

Tutti i criteri riferiti alle zone C e F hanno carattere vincolante.

ZONE D ed G

Nelle zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'accorpamento, (compre si i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1) 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, nei comuni.

In esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le zone B e C) a forte carico di residenza.

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 della amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano presenti 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'articolo 20 della L.R. n. 45/98.

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, i Comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Le relative disposizioni sono da inserire nei rispettivi regolamenti ed il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

2.4 Dotazione di parcheggi pertinenziali della clientela.

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- Settore merceologico (alimentari. Non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari);
- Superficie di vendita della struttura di vendita;
- Zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A: n.2266/U del 20/12/1983.

Per ciascuna combinazione settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, compresa della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole combinazioni possibili (tra settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento) coerentemente con i criteri di cui al punto 2.3.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- Apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1.
- Modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{\text{STRUTTURA DI VENDITA}} \geq PA_{\text{STANDARD}}$$

$$SP_{\text{STRUTTURA DI VENDITA}} \geq SP_{\text{STANDARD}}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per al verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle Zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso la struttura di vendita sia soltanto alimentare o soltanto non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 2.4.1. Nel caso di strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri di cui al punto 2.4.2.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A: n.2266/U del 20/12/1983.

I parcheggi per la clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

2.4.1. Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari.

Gli standard base sono specificati nella tabella 2.

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	MSV con SV<=250 mq	MSV con 250<SV<=1.500mq	MSV con sv>1.500 mq	GSV
Zone D e G	Alta dipendenza da auto	PA>=0.12*SV e SP>=3*SV				
Zone C e F	Alta dipendenza da auto	PA>=0.05*SV e SP>=1.25*SV	PA>=0.11*SV-15 e SP>=2.75*SV-375		PA>=0.1*SV e SP>=2.5*SV	
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0.05*SV e SP>=1.25*SV	PA>=0.11*SV-15 e SP>=2.75*SV-375	PA>=0.1*SV e SP>=2.5*SV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0.04*SV e SP>=1*SV	PA>=0.112*SV-18 e SP>=2.8*SV-450		
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP>=0				

Superfici non Alimentari		Esercizi di vicinato	MSV	GSV
Zone C, D, F e G	Alta dipendenza da auto	PA>=0.04*SV e SP>=1*SV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0.04*SV e SP>=1*SV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0.03*SV e SP>=0.75*SV	
Zone A	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0.02*SV e SP>=0.5*SV	
	Zone pedonali o a traffico limitato		PA=SP>=0	

PA= Posti Auto, SV= Superficie di vendita, SP= Superficie di parcheggio

2.4.2. Il caso di strutture miste alimentari + non alimentari.

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

- a) L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentar, in questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare sia per i posti auto (S=PA) che per l'area destinata a parcheggio (S=SP) è dato dalla formula:

$$S = \frac{S(ALIM) \times SV(ALIM) + S(NONALIM) \times SV(NONALIM)}{SV(TOT)}$$

S(ALIM) = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.

S(NONALIM) = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.

SV(ALIM) = Superficie di vendita Alimentare

SV(NONALIM) = Superficie di vendita non Alimentare

SV(TOT) = Totale superficie di vendita.

Ogni modifica degli originari valori di SV(ALIM) e SV (NONALIM) richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

- b) L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV). Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula:

$$S = \frac{2 * S(ALIM) + S(NONALIM)}{3}$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), e si assume un rapporto convenzionale tra SV(ALIM) e SV(NONALIM) pari a 2.

2.4.3 Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al movimento delle merci (in seguito definita SP_{MOV}) ad essa pertinenziale, ad eccezione della MSV non alimentari localizzate in Zone A e in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con SV ≤ 2.500 deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{MOV} \geq 0.18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

Al fine di evitare che il conteggio di SP_{MOV} comprenda prevalentemente spazi residui non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SP_{MOV} deve avere una forma tale da consentire di potere inserire in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5*10 ml.

SP_{MOV} deve essere:

- Contigua all'esercizio commerciale,
- Adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale. Solo nel caso di MSV con SV ≤ 600 mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela; ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:
 - La superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione $SP \geq SP_{standard} + 50 \text{ mq}$.
 - Il n° di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione $PA \geq PA_{standard} + 2$.

L'accesso ad SP_{mov} dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazione dovute di cui al punto 2.2.)

In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

2.5 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che invece, si esprime in termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli strumenti urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari a 0.75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di Sv non superiore a 750mq.

2.6 Verifica delle condizioni di compatibilità

Sono previsti tre livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per le loro dimensioni, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- Verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- Verifica della compatibilità ambientale.

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6 comma 1 punto c del D. Lgs. 31/3/98 n. 114.

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici.

2.7 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV.

La superficie di vendita presa a riferimento, quale criteri discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra la dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto 2.4.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.2.)
- La modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare .

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

2.8 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso di strutture di vendita con dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio. Con la verifica della/delle intersezioni.

2.9 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1.5 km, incrementata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti condizioni di criticità del traffico.

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione attuale (ossia senza struttura di vendita).

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla somma:

- Portata oraria di servizio come sopra definita;
- Quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate. In nessuna si determina il livello di servizio E Flusso Instabile dell'HCM.

2.10 Verifica della compatibilità ambientale.

L'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle amministrazioni provinciali e Comunali, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.

TITOLO II - CAPO III - NORME TRANSITORIE

ART. 29 - NORME TRANSITORIE

L'ENTRATA IN VIGORE DELLE SUDETTE NORME ABROGA TUTTE LE EVENTUALI DISPOSIZIONI PRECEDENTI CHE DOVESSERO RISULTARE IN CONTRASTO.

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
ART. 1 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	2
ART. 2 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	2
ART. 3 - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	3
ART. 4 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO	4
ART. 5 - INTERVENTI NEL CENTRO URBANO DI IMPIANTO CONSOLIDATO	4
ART. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	4
ART. 7 - INDICI E PARAMETRI	5
TITOLO II - CAPO I - NORME GENERALI.....	6
ART. 8 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ZONA RESIDENZIALE.....	6
ART. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	6
ART. 10 - VINCOLO PAESAGGISTICO	7
ART. 11 - VINCOLO IDROGEOLOGICO	7
ART. 12 - VINCOLO DI PORTALE.....	7
TITOLO II - CAPO II - NORME DI ZONA	7
ART. 13 - ZONA A.....	7
ART. 14 - ZONA B - - RIORDINO ARCHITETTONICO- COSTRUTTIVO, EDIFICAZIONE RECENTE, COMPLETAMENTO ESTERNO AL VECCHIO NUCLEO - EDIFICAZIONE RECENTE E NUOVA COSTRUZIONE IN AREE LIBERE ESTERNE RISPETTO AL NUCLEO CENTRALE	8
ART. 15 - ZONA C - SOTTOZONA C2.....	8
ART. 16 - ZONA C - SOTTOZONA C1.....	9
ART. 17 - ZONA D - SOTTOZONA D2 - INDUSTRIALE.....	9
ART. 18 - ZONA D - SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE.....	10
ART. 19 - ZONA E - AGRICOLA	10
19.1 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE.	10
19.2 - EDIFICI ESISTENTI.....	11
19.3 - SMALTIMENTO DEI REFLUI	11
19.4 - AGRITURISMO.....	11
19.5 - PUNTI DI RISTORO.....	12
19.6 - SOTTOZONE AGRICOLE	12
ART. 20 - ZONA F – TURISTICHE.....	13
ART. 21 - ZONA G - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	13
ART. 22 - ZONE H - DI PARTICOLARE INTERESSE PUBBLICO	14
ART. 23 - ZONA S - SOTTOZONA S1	14
ART. 24 - ZONA S - SOTTOZONA S2	15
ART. 25- ZONA S - SOTTOZONA S 3	15
ART. 26 - ZONA S - SOTTOZONA S 4.....	15
ART. 27 - ADEGUAMENTO AL P.T.P.N° 12.....	15
ART. 28 – ADEGUAMENTO ALLA DELIBERAZIONE G.R. 29/12/2000 55/108	15
1 - DEFINIZIONI	15

2 - CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI. CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DEL'ART. 10, COMMA 3, D. LGS. 114/98.....	16
2.1 <i>L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i seguenti criteri.</i>	<i>16</i>
2.2 <i>L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:.....</i>	<i>16</i>
2.3 <i>Criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6, comma 2 del D. Lgs. 114/98. ...</i>	<i>17</i>
<i>A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'abaco delle compatibilità si precisa quanto segue:</i>	<i>17</i>
2.4 <i>Dotazione di parcheggi pertinenziali della clientela.</i>	<i>18</i>
2.5 <i>Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).....</i>	<i>20</i>
2.6 <i>Verifica delle condizioni di compatibilità.....</i>	<i>20</i>
2.7 <i>Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.</i>	<i>20</i>
2.8 <i>Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.</i>	<i>21</i>
2.9 <i>Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.....</i>	<i>21</i>
2.10 <i>Verifica della compatibilità ambientale.....</i>	<i>21</i>
TITOLO II - CAPO III - NORME TRANSITORIE.....	21
ART. 29 - NORME TRANSITORIE	21



ESCOLCA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Comune di Escolca

Il Sindaco: Dott. Eugenio Lai

Responsabile del servizio tecnico: Geom. Massimo Erriu

Redatto da:

PROST Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.
amm. unico e direttore tecnico arch. Franco Galdieri

Gruppo di lavoro:

arch. pian. jr. Miriam Cambuli arch. Maria Luisa Zonca
arch. Giovanni Galdieri geom. Mariano Boi
arch. Stefania Nudda geom. Antonio Curreli

B_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2018

PROST

PRODUZIONI E SERVIZI TECNICI srl
Sede Legale Via Edmondo De Magistris, 29 - 09123 CAGLIARI - Sede Operativa Piazza Pietro Pucci, 7 - 09056 ISILI
Telefax 070 282152 - Telefax 0782 802850 - email prost@prost.it - pec prost@pec.it - sito web www.prost.it

Azienda con Sistema di Gestione Qualità
Certificato da Kiwa Cermet Italia S.p.A
UNI EN ISO 9001:2008



COMUNE DI ESCOLCA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO in adeguamento al PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE E STRUTTURA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI.....	4
Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO LEGISLATIVO	4
Art. 2 PRINCIPI GENERALI E CONTENUTO DEL PPCS	4
Art. 3 FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO	4
Art. 4 OBIETTIVI DEL PPCS DI ESCOLCA	4
Art. 5 CAPACITÀ CONFORMATIVA DEL PPCS	5
Art. 6 FORMA DEL PIANO	5
Art. 7 ELABORATI DEL PPCS	6
TITOLO II - NORME ATTUATIVE E DEFINIZIONI.....	8
Art. 8 ARTICOLAZIONE E FUNZIONAMENTO DEL PIANO.....	8
Art. 9 DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE (INDICAZIONI DI PIANO)	10
9.1 Valore storico architettonico dell'edificio	11
9.2 Categorie d'intervento (azione consentita).....	11
9.3 Classi d'intervento (grado di trasformabilità).....	12
Classe "1" - Manutenzione ordinaria	12
Classe "2" - Manutenzione straordinaria	13
Classe "3" - Restauro e Risanamento conservativo	13
Classe "4" - Ristrutturazione edilizia	14
Classe "5" - Incremento tipologico (ampliamento).....	15
Classe "6" - Demolizioni	16
Classe "7" - Demolizione per Ricostruzione tipologica	16
Classe "8" - Nuova costruzione tipologica	16
Classe "9" - Ristrutturazione urbanistica	17
9.4 Prescrizioni (P).....	17
9.5 Indicazioni (I)	17
9.6 Vincoli (V) Beni sottoposti a tutela specifica	17
Art. 10 DEFINIZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO	18
Art. 11 IDENTIFICAZIONE DELLE UMI (Unità Minime d'Intervento) E GERARCHIA DEGLI INTERVENTI	19
Art. 12 MODALITA' D'ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO	20
Art. 13 INTERVENTI SU EDIFICI MONUMENTALI.....	24
Art. 14 INTERVENTI SU FABBRICATI RECENTI	24
Art. 15 INTERVENTI SU EDILIZIA SPECIALISTICA	24

Art. 16	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E MODIFICAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO	25
Art. 17	AREE OMOGENEE E INDICI EDILIZI.....	26
Art. 18	SUB-COMPARTI EDIFICATORI	27
Art. 19	INTERVENTI EDILIZI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE	28
Art. 20	INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI E ARREDO URBANO.....	28
Art. 21	VERDE PRIVATO	28
Art. 22	PARCHEGGI.....	28
TITOLO IV - SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE E REGREENING URBANO		29
Art. 23	RISPARMIO ENERGETICO	29
Art. 24	CICLO DELL'ACQUA	29
Art. 25	REGREENING URBANO.....	29
TITOLO V - MODALITA' DI ATTUAZIONE ENORME DI PROCEDURA		30
Art. 26	MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	30
Art. 27	DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'.....	30
Art. 28	CESSIONE AREE PUBBLICHE.....	30
Art. 29	CESSIONE DI AREE TRA PRIVATI	31
Art. 30	RETTIFICA DI CONFINI	31
Art. 31	SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI - PROCEDURA COATTIVA	31
Art. 32	COMPENSAZIONE URBANISTICA	31
Art. 33	FACOLTA' DI DEROGA	32
Art. 34	DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI	32
TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI		33
Art. 35	SOLUZIONI DI ANTINOMIE	33
Art. 36	APPROFONDIMENTI E ANALISI DI DETTAGLIO.....	33
Art. 37	VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	33
Art. 38	– NORME DI SALVAGUARDIA.....	33
Art. 39	- NORME FINALI.....	34
ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		34

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO LEGISLATIVO

Il PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO DI ESCOLCA ha per oggetto l'adeguamento della disciplina urbanistico edilizia al Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 5 settembre 2006, n. 36/7, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. del 23.12.1989, n. 45 e secondo i contenuti previsti dalla legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni.

In tal senso il P.P.C.S. costituisce adeguamento alle norme del P.P.R. e disciplina la parte di territorio comunale corrispondente al centro di antica e prima formazione individuato ad esito delle procedure di cui all'art. 52 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale con determinazione dirigenziale della Regione autonoma della Sardegna - Assessorato enti locali, finanze e urbanistica N. 1160 del 26.10.2007 "Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Escolca".

Il quadro legislativo all'interno del quale operano le presenti norme, fa riferimento alla legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, al Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanza e urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 20.12.1983, n. 2266/U e alla L.R. 22.12.1989, n. 45, al Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio e al Piano Paesaggistico Regionale di cui alla LR 25 novembre 2004 n. 8.

Art. 2 PRINCIPI GENERALI E CONTENUTO DEL PPCS

Principi generali di riferimento per il Piano Particolareggiato del centro storico sono:

1. Il riconoscimento della qualità del paesaggio urbano storico come patrimonio collettivo.
2. Il riconoscimento della qualità del paesaggio valore storico, identitario, culturale, sociale ed economico.
3. Il valore del paesaggio come forma di comunicazione culturale tra comunità e come fattore di attrattività per la rigenerazione del centro storico.
4. Il riconoscimento del valore testimoniale dell'architettura storica e dei valori morfologici e tipologici tradizionali.
5. La protezione della natura, del paesaggio vegetale e naturale, delle risorse agricole e naturali presenti nel centro storico e nei margini periurbani come espressione rinnovata di un rapporto tra uomo e natura e tra città e campagna che costituisce parte del patrimonio culturale della Sardegna e delle civiltà mediterranee.
6. Integrazione tra dimensione locale e dimensione globale nel perseguimento della qualità energetico-ambientale del Centro Storico di Escolca.
7. Perseguimento integrato, sotto il profilo architettonico, ambientale, economico e sociale di processi di rigenerazione e miglioramento della qualità del centro storico.

Art. 3 FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Finalità del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Escolca è la tutela dei valori architettonici e paesaggistici presenti e la rigenerazione integrata del tessuto storico sotto il profilo edilizio, abitativo, ambientale, sociale ed economico nel rispetto e nel recupero dei valori tradizionali e dei caratteri morfologici e tipologici frutto di secolare evoluzione e stratificazione.

Art. 4 OBIETTIVI DEL PPCS DI ESCOLCA

Sono obiettivi del Piano particolareggiato di Escolca:

1. Tutela del patrimonio edilizio e del tessuto urbano di interesse storico e testimoniale, mediante la conservazione dei caratteri architettonici di valore storico in buono stato conservazione, il recupero di quelli in stato di degrado e la riqualificazione delle componenti oggetto di trasformazioni incongrue rispetto alla matrice storica e ai valori culturali e paesaggistici del centro matrice.
2. Tutela dei valori tradizionali del paesaggio urbano.
3. Rigenerazione diffusa del tessuto edilizio storico e della qualità dello spazio pubblico nel rispetto dei caratteri paesaggistici, morfologici, tipologici e materici della tradizione.
4. Recupero del tradizionale paesaggio urbano di Escolca, caratterizzato storicamente da una forte integrazione Città – Campagna e dalla presenza di componenti verdi nell'edilizia e nelle aree pubbliche e private, anche mediante operazioni diffuse di rinverdimento degli edifici e degli spazi aperti (regreening).

5. Miglioramento integrato della qualità paesaggistica e architettonica, del confort abitativo e delle prestazioni energetico-ambientali degli edifici e spazi aperti attraverso l'utilizzo, anche contestuale, di materiali e tecniche della tradizione mediterranea e di nuove tecnologie e materiali idonei all'utilizzo in contesti storici.
6. Riqualificazione di criticità tipologiche, architettoniche e morfologiche che alterano i caratteri tradizionali del tessuto storico e diminuiscono la qualità del paesaggio urbano, attraverso interventi integrati di miglioramento tipologico, architettonico, morfologico e di "regreening".
7. Rigenerazione di ambiti dismessi del Centro Storico.

Art. 5 CAPACITÀ CONFORMATIVA DEL PPCS

Le previsioni del PPCS sono espresse attraverso prescrizioni con efficacia conformativa della proprietà al fine di assicurarne il libero esercizio compatibilmente con la funzione sociale che essa assicura nel contesto urbano e ambientale in cui è inserita e con riferimento ai valori storici e culturali di rilevanza collettiva.

ART. 6 FORMA DEL PIANO

Si intende per forma del piano la modalità con la quale il piano articola, formula e organizza la propria disciplina in funzione delle intenzioni progettuali in riferimento allo stato di fatto e di diritto delle diverse porzioni del territorio, tenendo conto delle diverse disposizioni sovraordinate e utilizzando diverse modalità attuative e tecniche di piano come puntualmente descritte al Titolo II delle presenti norme.

La forma del Piano è definita attraverso la identificazione delle **unità minime d'intervento**, le **Unità Edilizie (U.E.) con la loro classificazione tipologica**, la definizione delle **classi d'intervento**, (con riferimento alle definizioni contenute nell'art. 3 del Dpr n. 380/01), delle **operazioni d'intervento** che le classi d'intervento consentono e delle **modalità d'intervento** (materiali, tecnologie, soluzioni architettoniche) consentite o imposte per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché ricavare spazi pubblici da destinare a verde, parcheggi, aree per servizi, per il miglioramento della dotazione complessiva del centro storico.

Si specifica che per "Unità Edilizia" - elemento di principale riferimento operativo nella redazione del PPCS - si intende **un'unità di utilizzo specialistica o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste**. Per la semplificazione operativa della gestione del Piano la individuazione delle Unità Edilizie ha tenuto conto anche della ripartizione proprietaria degli edifici e dei suoli.

Per gli interventi sulle Unità Edilizie e per la sistemazione delle aree pubbliche esistenti e previste, il PPCS definisce, attraverso gli elaborati grafici e le indicazioni di piano contenute nelle schede di ogni singola unità edilizia:

- la **destinazione d'uso dei suoli** con l'individuazione delle aree destinate alla residenza e servizi connessi e le aree destinate a servizi pubblici o ad uso pubblico; in particolare queste ultime sono distinte fra quelle con vincolo imposto dal P.U.C. (nel caso specifico lo strumento urbanistico a valenza comunale è il Piano di fabbricazione) e quelle con vincolo imposto dal presente piano, compresi gli interventi di ristrutturazione urbana.
- la **collocazione planimetrica delle costruzioni** e gli ingombri massimi orizzontali e verticali con riferimento alla classificazione tipologica delle unità stesse.
- le **proprietà partecipanti ai sub-comparti esecutivi**, intendendo con ciò gli interventi pubblici e/o privati che obbligatoriamente, o quelli che debbono necessariamente essere realizzati congiuntamente, secondo le precisazioni riportate nelle "Indicazioni di Piano" contenute nelle schede e gli schemi di nuova o diversa delimitazione delle unità edilizie, indicate negli elaborati "F", interessano più Unità Edilizie e/o interventi di riconfinazione dei lotti o di ristrutturazione urbana.
- i **vincoli** su interi edifici o loro parti o su elementi strutturali e decorativi, presenti sia negli edifici che nelle corti o aree di pertinenza e anche su significative presenze vegetali, di particolare pregio che necessitano di tutela e conservazione per il loro valore architettonico e ambientale.
- le **prescrizioni e indicazioni** esecutive significando che le prime hanno carattere vincolistico mentre le seconde sono consigliate.

Le presenti norme, sulla base di una serie di classificazioni, sono tese ad ottenere, sia per le strutture esistenti che per quelle previste, uniformità di linguaggio, derivando questo dall'analisi delle tipologie urbane, edilizie e architettoniche rilevate e, al contempo, consentire la possibilità di adeguare le stesse alle moderne necessità del modello economico-sociale, indubbiamente variato rispetto alla concezione originaria.

ART. 7 ELABORATI DEL PPCS

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di **Escolca** definisce gli interventi consentiti attraverso gli elaborati grafici e i documenti di seguito riportati, distinti in elaborati conoscitivi ed elaborati progettuali:

A_ RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A_1 INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO (ALLEGATO)

1_ QUADRO GEOGRAFICO STORICO

- 1_1 Ambito storico culturale
- 1_2 Morfologia del territorio
- 1_3 Quadro geografico storico al 1844_Carta del Catasto De Candia
- 1_4 Quadro geografico storico al 1900-20_Carta Catastale di impianto
- 1_5 Tracce e testimonianze dell'insediamento antico e medievale
- 1_6 Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali: reti culturali, progettualità e servizi
- 1_7 Ambito paesaggistico dell'insediamento

2_ QUADRO STORICO DEL TERRITORIO COMUNALE

- 2_1 Confronto quadro unione Carta Catasto De Candia e Carta Catastale di impianto
- 2_2 Quadro storico territorio comunale: assetto viario, orografia e idrografia nel catasto di impianto
- 2_3 Quadro storico territorio comunale: ipotesi di antropizzazione del territorio e formazione dell'insediamento urbano

3_ QUADRO STORICO DELL'URBANO

- 3_1 Confronto Carta Catasto De Candia – Carta Catastale d'impianto
- 3_2 Confronto Carta Catastale d'impianto – Carta Catastale di visura
- 3_3 Crescita dell'abitato

4_ ANALISI DEI TIPI EDILIZI

- 4_1 Individuazione dei tipi edilizi di base su carta catastale di impianto
- 4_2 Abaco dei tipi edilizi
- 4_3 Abaco dello sviluppo del tipo edilizio a corte
- 4_4a Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati _ tipo A1 "Casa a doppia corte"
- 4_4b Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati _ tipo A2 "Casa a corte antistante"
- 4_4c Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati _ tipo B2 "Palazzo"

5_ INDAGINE DEL PATRIMONIO URBANO

- 5_1 Rapporto tra tessuto urbano consolidato e margini
- 5_2 Spazi pubblici: slarghi e piazze
- 5_3 Spazi pubblici: piazze e aree verdi
- 5_4a Spazi pubblici: pavimentazioni
- 5_4b Spazi pubblici: illuminazione pubblica
- 5_4c Spazi pubblici: arredo urbano
- 5_4d Spazi pubblici: arredo urbano

6_ INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- 6_1 Complessi e manufatti di carattere emergente
- 6_2 Data o epoca di impianto degli edifici
- 6_3 Tipologia edilizia
- 6_4_a Consistenza edilizia indice fondiario
- 6_4_b Consistenza edilizia rapporto copertura

- 6_4 Permanenza dei caratteri originari
- 6_5 Stato di conservazione dell'abitato
- 6_6 Tipo d'uso

7_ INDAGINE SUGLI ELEMENTI EDILIZI E ARCHITETTONICI

- 7_1 Murature
- 7_2 Portali
- 7_3 Porte
- 7_4 Finestre
- 7_5 Soluzioni di gronda e di coronamento
- 7_6a Criticità dei prospetti
- 7_6b Criticità delle aperture e degli elementi di recinzione
- 7_6c Criticità arredo urbano, elementi impropri di facciata o chiusure orizzontali

B_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B_1 ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: VARIANTI TIPOLOGICHE DI INTERVENTO (ALLEGATO)

B_2 ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI E TABELLE DEL COLORE (ALLEGATO)

C_ LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO PER L'ARREDO URBANO

- C_1a Stato attuale delle pavimentazioni stradali
- C_1b Indirizzo progettuale trattamento pavimentazioni stradali
- C_2a Stato attuale dell'illuminazione pubblica
- C_2b Stato attuale dell'arredo urbano
- C_2c Indirizzo progettuale illuminazione pubblica e arredo urbano

D_ RILIEVO DELLO STATO ATTUALE E PROGETTO:

- D_1 Pianificazione vigente nell'area di Piano
- D_2_ Planimetria con individuazione della permanenza dei caratteri originari (1:1000)
- D_3_1 Planivolumetrico dello stato attuale (Scala 1:1000)
Analisi della consistenza edilizia e dati planivolumetrici
- D_3_2 Planivolumetrico di progetto (scala 1:1000)
Nuova configurazione planivolumetrica, trasformazioni previste, interventi urbanistici e dati planivolumetrici
- D_3_3 Planivolumetrico di progetto: interventi urbanistici, decrementi e incrementi volumetrici (scala 1:1000)
- D_3_4 Geometria delle coperture di stato attuale - Analisi morfologica e materica (scala 1:1000)
- D_4_ 1 Comparto 1 _ Isolato a
Planivolumetrico di stato attuale (scala 1:500) Planivolumetrico di progetto (scala 1:500)
Coperture di stato attuale (scala 1:1000) _ Coperture di stato attuale con indicazione degli interventi prioritari (scala 1:1000)
Profili viari di stato attuale (Scala 1:500) _ Profili viari di progetto (Scala 1:500)
Pictometria _ Stralcio Carta Catastale di impianto (scala 1:1000) _ Individuazione comparto nel contesto (scala 1:5000)
- D_4_ 2 Comparto 1 _ Isolato b
- D_4_ 3 Comparto 1 _ Isolato c
- D_4_ 4 Comparto 1 _ Isolato d
- D_4_ 5 Comparto 1 _ Isolati e - f
- D_4_ 6 Comparto 1 _ Isolati g - h
- D_4_ 7 Comparto 1 _ Isolati i - l
- D_4_ 8 Comparto 1 _ Isolati m - n - o

E_ SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE

- E_1_1_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolato a

- E_1_2_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolato b
 E_1_3_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolato c
 E_1_4_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolato d
 E_1_5_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolati e - f
 E_1_6_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolati g - h
 E_1_7_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolati i - l
 E_1_8_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolati m - n - o

F_ ELENCO DELLE UNITÀ EDILIZIE : CONSISTENZA – CALCOLO DEI VOLUMI

- F_1 Elenco delle unità edilizie: Consistenza di stato attuale - Calcolo dei volumi esistenti
 F_2 Elenco delle unità edilizie: Consistenza di progetto - Calcolo dei volumi massimi presunti di progetto

G_ DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

TITOLO II - NORME ATTUATIVE E DEFINIZIONI

ART. 8 ARTICOLAZIONE E FUNZIONAMENTO DEL PIANO

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti compresi nelle aree soggette al presente PPCS, così come ogni cambiamento della destinazione d'uso, è subordinato all'osservanza delle seguenti istruzioni e disposizioni.

Il corretto approccio al recupero inizia con la conoscenza di dettaglio del manufatto, indispensabile per la successiva esecuzione delle scelte progettuali che saranno condotte secondo le seguenti istruzioni:

- **analisi diretta dello stato di fatto** attraverso un rilievo di dettaglio con il fine di appropriarsi degli aspetti costruttivi, delle fasi storiche di costruzione, delle problematiche del degrado, della conoscenza dei materiali e dei comportamenti strutturali del fabbricato da recuperare;
- **verifica delle potenzialità funzionali** e delle caratteristiche dimensionali del fabbricato rispetto alle aspettative della committenza, per poter predisporre un progetto compatibile e non forzato a contenere ciò che non può accogliere;
- **tendenza al minimo intervento** con una progettazione che prevede interventi esclusivamente necessari al raggiungimento dello scopo, evitando per esempio sostituzioni non indispensabili di elementi di solai e coperture, o integrazioni di intonaci in luogo del totale rifacimento, ecc.
- **ricerca della compatibilità**: l'intervento deve tener conto degli aspetti meccanico-strutturali, chimico-fisici e costruttivi ricercando forme di affinità pur nella diversità di materiali;
- **rispetto degli elementi di autenticità**: anche se talvolta gli edifici si presentano con elementi edilizi ed architettonici di modesta qualità, spesso nascondono importanti testimonianze del passato degne di essere riconosciute, conservate e valorizzate; pertanto il rinvenimento di questi elementi non deve essere visto come un limite all'intervento, quanto come un valore aggiunto;
- **reversibilità degli interventi**: la progettazione deve essere condotta pensando che l'intervento che si intende realizzare non sarà certamente l'ultimo e che le esigenze che oggi si vanno a soddisfare possono essere diverse da quelle future o di un utente diverso, ciò al fine di mettere in primo piano il valore dell'edificio rispetto alle esigenze contingenti; questo implica l'uso di materiali compatibili, di modalità esecutive rispettose delle tecniche costruttive e degli assetti strutturali esistenti;
- **riconoscibilità degli interventi**: è indispensabile, se si interviene su manufatti di pregio o di forte caratterizzazione architettonica, valutare l'opportunità dell'intervento in continuità tipologica e con modalità costruttive tradizionali, per evitare eccessive simulazioni e il falso storico al fine di rendere riconoscibili le parti originali; si dovrà perseguire la leggibilità delle parti aggiunte attraverso la distinzione stratigrafica ottenuta con la diversificazione di materiali, grane di finitura diverse, segnatura dei giunti, ecc.;
- **controllo dell'impatto visivo** volumetrico e materico è indispensabile per salvaguardare sia l'edificio che il contesto paesaggistico e ambientale su cui si opera.

Il Piano è regolato dalla consultazione congiunta della **Relazione illustrativa (urbanistica e paesaggistica)**, degli **Elaborati Grafici**", delle **"Schede delle Unità Edilizie"** con le relative **"Indicazioni di Piano"**, delle presenti **"Norme**

Tecniche di Attuazione" con allegati gli **Orientamenti per la progettazione** relativi alle **Varianti tipologiche di intervento** e all'**Abaco dei caratteri costruttivi degli edifici e tabelle del colore**.

RELAZIONI

La Relazione illustra, in una prima parte l'indagine storico-urbanistica condotta e l'analisi sulla tipologia urbana ed edilizia effettuata, nella seconda parte, progettuale, definisce, sulla base della impostazione metodologica adottata, gli obiettivi e le finalità del Piano, i contenuti progettuali sotto gli aspetti urbanistici e paesaggistici e le modalità della loro attuazione.

ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati grafici e in particolare quelli contraddistinti dalle lettere "D_3_1 Planivolumetrico dello stato attuale e D_3_2 Planivolumetrico del progetto" riportano, per ogni **Unità edilizia**, secondo una suddivisione in **volumi elementari numerati**, il primo la consistenza e la collocazione planimetrica e volumetrica esistente e il secondo il massimo sviluppo previsto dal Piano di tale consistenza secondo la classificazione tipologica, comprese le demolizioni degli edifici o parti di essi non conformi al tipo ricorrente e i decrementi volumetrici delle superfetazioni del tipo edilizio stesso.

La distinzione fra edilizia di base (residenziale) ed edilizia specialistica è funzionale al fatto che mentre la prima può essere programmata per i principi imposti dal Piano e sulla base delle analisi condotte, la seconda, che riguarda esclusivamente le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici o di pubblico interesse, pur consentita non può essere definita in ulteriori sviluppi secondo modelli di riferimento, in quanto le variabili che ne determinano l'uso non sono codificabili a monte. Per l'edilizia specialistica quindi, l'intervento edilizio dovrà seguire un percorso progettuale ed amministrativo differente che dovrà essere sottoposto ad approvazioni superiori (Mibact, Utp, etc.).

Gli elaborati grafici riportano ancora la dotazione dei servizi pubblici o di pubblico interesse previsti dalla pianificazione generale (PUC o Piano di fabbricazione) e di quella particolareggiata del presente Piano, l'individuazione di piccoli comparti di esecuzione volontaria che prevedono il coinvolgimento di più Unità Edilizie in operazioni di cessione di porzioni di aree o fabbricati, riconfinamenti, rifusioni etc., senza le quali il programma di edificazione non può essere completato o addirittura avviato.

Il valore grafico dell'elaborato è quello tipico della pianificazione urbanistica particolareggiata della scala 1:500, intendendo con questo il valore fondamentalmente concettuale del rilievo e della progettazione e solamente quello indicativo della rappresentazione grafica metrica. Ne consegue quindi che le linee di demarcazione dei fabbricati e delle aree, in particolare di quelle relative alla parte progettuale, hanno significato in termini urbanistici e di tipologia edilizia e non quello della definizione della proprietà.

L'indicazione dei livelli di piano rilevata, anche se non rispondente alle situazioni reali, poiché la sola rilevazione esterna dei fabbricati, senza quella dei livelli seminterrati e interrati, può dare origine a interpretazioni diverse, ha solo valore indicativo nella lettura separata dei planovolumetrici dello stato attuale e di progetto, mentre assume valore prescrittivo quando viene valutata la differenza dei livelli dei singoli volumi elementari fra i due elaborati. I valori reali saranno calcolati nelle fasi di presentazione dei progetti secondo la normativa vigente.

SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE

Le schede delle Unità Edilizie, compilate per ciascuna unità minima d'intervento individuata nei comparti, si compongono di una parte di rilevamento della situazione esistente e da una parte progettuale dove sono definite le **Indicazioni di Piano**.

La parte del rilevamento è costituita dalla documentazione fotografica, dalla individuazione catastale dell'unità, dai dati tecnici planivolumetrici di massima. Sono inoltre classificate le caratteristiche strutturali, igieniche e tecnologiche e lo stato di conservazione degli edifici ed è segnalata la destinazione d'uso attuale, il tipo di uso e il tipo di proprietà. E' ancora segnalata la probabile datazione, l'eventuale interesse storico-artistico, architettonico e ambientale degli edifici e delle aree o di parti di esse. La parte progettuale riporta le **"INDICAZIONI DI PIANO"** che stabiliscono, sulla base dell'appartenenza tipologica, gli oggetti dell'intervento, sulla base di una classificazione gli interventi edilizi ammessi e riporta inoltre le prescrizioni prioritarie con carattere vincolistico, le indicazioni progettuali consigliate, i vincoli di tutela e conservazione.

ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE

Il conseguimento degli obiettivi di conservazione e tutela degli aspetti paesaggistici che il piano persegue deve necessariamente confrontarsi con le attuali esigenze di miglioramento delle caratteristiche fisiche e funzionali degli alloggi, di fruibilità e di riorganizzazione distributiva. Salvaguardia e adeguamento sono connessi in modo indissolubile alla **tipologia edilizia** e ai **caratteri costruttivi** propri dell'edilizia storico tradizionale, che costituiscono i caposalda su cui è strutturato il progetto di piano.

In rapporto al grado di conservazione e della qualità architettonica dell'edificio su cui si interviene, con i diversi gradi di modificabilità previsti dal piano, il progetto deve sempre conservare:

- l'impianto tipologico strutturale e distributivo;
- l'organizzazione fondamentale della distribuzione orizzontale e verticale;
- la tessitura muraria originaria e gli aspetti costruttivi e formali.

Ristrutturazioni e nuove costruzioni dovranno essere improntate al rispetto dell'essenzialità, a corrette proporzioni e rapporti dimensionali tra gli elementi in alzato (pieni e vuoti nelle facciate), all'uso corretto della geometria delle coperture (tetti inclinati a falda doppia o semplice), all'inserimento dei giusti elementi architettonici-decorativi chiari e logici nel linguaggio edilizio della tradizione del luogo.

Il progetto di recupero degli edifici del centro matrice, richiede di agire nel rispetto della sobrietà dei volumi sia esistenti che di nuova costruzione, una cura nell'impiego di adeguati materiali, di soluzioni costruttive, e un'attenzione particolare al risultato architettonico affinché le costruzioni non risultino schematiche e impoverite nel linguaggio o, al contrario, dense di elementi ripetuti e di eccessi decorativi.

Poiché anche l'approccio progettuale e quello esecutivo dovranno essere necessariamente oggetto di **"recupero"** culturale e di riappropriazione del linguaggio architettonico - senza vedere in questo atteggiamento una "regressione" rispetto agli attuali comportamenti - la predisposizione del progetto sarà guidata da schemi di riferimento desunti dall'analisi e riassunti in due elaborati fondamentali, l'**Abaco delle Tipologie Edilizie** e l'**Abaco dei Caratteri Costruttivi**.

L'abaco delle **Varianti tipologiche d'intervento** - VTI riportate nell'apposito allegato alle norme di attuazione, contraddistinto con la lettera **B_1 Orientamenti per la progettazione: Varianti tipologiche di intervento** degli elaborati di Piano, riproduce i modelli funzionali di occupazione del lotto nel loro massimo rendimento e nel tipo più evoluto dello sviluppo secondo le variazioni sincroniche di posizione del lotto rispetto ai percorsi e all'isorientamento.

Le Varianti tipologiche sono l'elemento di riferimento per la progettazione edilizia e paesaggistica, attraverso le quali effettuare la verifica della congruità volumetrica dei corpi di fabbrica esistenti. Esse costituiscono la guida fondamentale negli interventi di recupero per l'integrazione dei volumi mancanti e assume carattere prescrittivo in modo particolare per le unità edilizie in cui sono previsti gli ampliamenti, planimetrici o in sopraelevazione, e nei casi di nuova costruzione tipologica.

Il riferimento delle V.T.I., indicato per ogni singola Unità Edilizia, è di ordine prescrittivo, ma la sua applicazione concettuale consente un minimo di discrezionalità all'Ufficio Tecnico comunale rispetto alle definizioni riportate negli elaborati grafici.

Se, ad esempio, con il conforto di un rilievo murario particolareggiato e di una progettazione esecutiva, viene dimostrata la migliore efficienza della collocazione di un piccolo volume aggiuntivo sul lato destro del fabbricato, rispetto alla definizione di Piano che invece la prevede sul lato sinistro, o la migliore integrazione planivolumetrica di tale annesso, senz'altro l'Ufficio Tecnico può concedere l'autorizzazione alla costruzione, in variante alle previsioni del Piano, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle presenti norme, comprese quelle relative all'igiene delle abitazioni e purché siano salvaguardati il rapporto con i lotti confinanti e la corretta impostazione tipologica.

L'Abaco dei **Caratteri costruttivi degli edifici** è la sintesi della catalogazione degli elementi esistenti di valore storico ed ha l'intento di fornire un insieme di criteri tecnologici e formali per la realizzazione degli interventi di recupero e la progettazione delle nuove costruzioni. Ha lo scopo di favorire la migliore coerenza degli interventi con l'edilizia storico-tradizionale, non solo sotto l'aspetto volumetrico-compositivo, funzione svolta dall'abaco-tipologico, ma anche sotto il profilo degli elementi edilizi costitutivi del fabbricato.

L'Allegato **B.2 Orientamenti per la progettazione: Caratteri costruttivi degli edifici e tabelle del colore**, riporterà una serie di tavole descrittive e grafiche inerenti i portali, le porte, le finestre, le scale, i balconi, gli elementi di gronda e coronamento, le tabelle del colore, etc.

ART. 9 DEFINIZIONI E MODALITÀ ATTUATIVE (INDICAZIONI DI PIANO)

Ai fini dell'applicazione del PPCS vengono adottate le seguenti definizioni:

Caratteristiche Tipologiche dell'Edificio (tipologia): insieme dei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione mediante lo studio delle relazioni spontaneamente codificate tra ambiente e opera edilizia. Le tipologie edilizie del Centro Storico sono schematizzate negli Abachi dei tipi edilizi e descritte nella Relazione di Piano.

Unità Edilizia (UE): entità fisico-spaziale, identificata, nelle tavole D3 e D4 - Individuazione degli Isolati e delle Unità Edilizie del Centro Storico costituente l'Unità Minima di Intervento: è l'entità fisico-spaziale rappresentata da un singolo organismo edilizio,

inteso come forma architettonica compiuta ed indipendente dal punto di vista funzionale, comprensivo delle eventuali pertinenze accessorie. Può essere costituita anche da un singolo corpo di fabbrica, purché con le suddette caratteristiche, per il quale è possibile presentare istanza di intervento.

Isolato: la superficie delimitata interamente da strade, piazze e/o spazi verdi non pertinenziali. Gli isolati sono individuati nelle tavole D3 e D4- Individuazione degli isolati e delle Unità Edilizie del Centro Storico. L'intera superficie a terra dell'isolato corrisponde alla superficie fondiaria dello stesso.

Superfetazioni: le superfetazioni sono tutte quelle aggiunte successive alla tipologia originaria che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica e/o ne hanno variato il volume in modo non coerente con la V.T.I. di appartenenza determinando un intasamento ed una minore fruibilità dell'unità edilizia.

9.1 VALORE STORICO ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO

Rappresentato in una scala graduata, è determinato sulla base degli elementi rilevati con l'analisi e riportati nella cartografia tematica e nelle singole Schede, con particolare riguardo all'epoca di impianto, costruzione o trasformazione, alla permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi originari, allo stato di conservazione dei manufatti e, nel caso di situazioni di fatiscenza o di ruderi, alla loro "recuperabilità" o del possibile valore documentario.

L'assegnazione dei valori tiene conto e rimanda metodologicamente al Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Direzione Regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dalla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, in data 12 novembre 2007, che riassume in quattro categorie gli edifici esistenti a cui devono corrispondere le azioni possibili connesse con le categorie stabilite dalla legge.

Sono distinte quattro gradi di valore di edifici esistenti a cui corrispondono azioni consentite connesse con le categorie d'intervento:

- 1. **Edifici di valore storico (conservati):** quelli che hanno conservato l'impianto tipologico e i caratteri costruttivi, la consistenza materica, la configurazione formale e la riconoscibilità identitaria dell'architettura storico-tradizionale, ma che possono presentare problematiche di tipo igienico sanitario e funzionali tali da limitarne la continuità degli usi originari;
- 2. **Edifici da riqualificare (modificati compatibili):** quelli che hanno conservato la consistenza e i caratteri tipologici storico-tradizionali, ma presentano modifiche non sostanziali o integrazioni recenti che hanno alterato in modo non irrimediabile gli aspetti architettonici complessivi e che, con interventi di modesta entità, possono essere ricondotti alle originarie configurazioni architettoniche;
- 3. **Edifici alterati o di recente/nuova edificazione (modificati incompatibili, nuovi compatibili, nuovi incompatibili):** si tratta di edifici il cui corpo di fabbrica ha subito sostanziali modifiche che hanno alterato il preesistente manufatto e generato contrasto tipologico e paesaggistico con il contesto; si tratta inoltre di edifici e corpi di fabbrica di recente edificazione realizzati con tipologie edilizie coerenti e tecnologie costruttive attuali che si integrano in modo compatibile con il contesto o ancora di edifici il cui corpo di fabbrica di recente edificazione presenta tipologia edilizia estranea alla tradizione che non si integra con il contesto ma anzi costituisce degrado dei tessuti storici, con posizione nel lotto, dimensioni planimetriche, numero di piani e altezza che determinano ombre portate e introspezione visiva nei lotti adiacenti ed hanno utilizzato tecnologie costruttive e assunto connotati architettonici in contrasto con il contesto.
- 4. **Ruderi:** edifici il cui corpo di fabbrica è strutturalmente degradato in modo irreversibile sui quali non è più possibile il recupero dell'organismo edilizio originario ma che presentano elementi di interesse identitario o documentale degni di tutela.

9.2 CATEGORIE D'INTERVENTO (AZIONE CONSENTITA)

Categorie d'intervento/azioni consentite: rappresentano categorie generali che esprimono l'indirizzo progettuale dell'intervento.

Sono definite azioni di:

- **conservazione** quelle rivolte alla salvaguardia strutturale, distributiva e formale dei manufatti edilizi, con opere ex novo di limitata entità per l'adeguamento funzionale ai nuovi usi compatibili (inserimento di servizi igienici, ecc);
- **riqualificazione** quelle rivolte a restituire qualità architettonica ai manufatti salvaguardando le parti originarie e provvedendo alla eliminazione (demolizione) degli elementi incongrui facilmente rimovibili o integrabili più correttamente nell'organismo edilizio;

- **recupero** quelle rivolte a ricondurre gli edifici tradizionali fortemente trasformati entro gli equilibri volumetrici definiti dalle V.T.I. ed entro i parametri estetico-formali definiti dall'abaco dei caratteri costruttivi. Può prevedere demolizioni di volumi o di elementi architettonici e decorativi incongrui;
- **mitigazione** quelle rivolte all'eliminazione / correzione degli elementi edilizi in forte contrasto con il contesto e il linguaggio architettonico storicizzato (balconi, aggetti di gronda, finiture esterne, dimensioni delle aperture, composizione dei prospetti, ecc) quale alternativa alla sostituzione edilizia quando si è in presenza di organismi tipologicamente incongrui.

9.3 CLASSI D'INTERVENTO (GRADO DI TRASFORMABILITÀ)

Le **Classi d'intervento (grado di trasformabilità)** sono desunte, con le opportune integrazioni, dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/01. L'attribuzione della **Classe d'Intervento** è direttamente connessa con il **Grado di Trasformabilità** attribuito ad ogni singolo corpo elementare interno alle U.E., ed è conseguente al giudizio di sintesi del **valore storico** e della qualità architettonica degli edifici esistenti.

Il flusso delle connessioni è riassunto nel seguente schema:

valore degli edifici	categoria d'intervento / azione consentita	classe d'intervento / grado di trasformabilità
edifici di valore storico	conservazione	restauro conservativo
edifici modificati	riqualificazione	ristrutturazione R1/R2
edifici alterati e recenti	recupero/mitigazione/sostituzione	ristrutturazione R3/demolizione/ricostruzione
ruderi	recupero	restauro/ricostruzione

La **Classe d'intervento massima ammessa CIMA (o grado di trasformabilità)** rappresenta, secondo la classificazione ordinata per numeri in modo crescente riportata, il massimo intervento edilizio consentito nell'Unità Edilizia, nel senso che è ammesso l'intervento riguardante quella classe e tutti quelli che nella numerazione lo precedono. Gli interventi di demolizione non consentiti dal Piano potranno essere ammessi qualora venga dimostrata, sulla parte di fabbricato dove si interviene, la irrecuperabilità della struttura, o di parte di essa, con una perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, verificata dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Edilizia comunali. Le C.I.M.A. contengono, quando necessario, indicazioni sulla formazione dei comparti di edificazione, sulla edificazione condizionata, presentata anche con soluzioni alternative, sulla cessione di aree, sulla divisione, rifusione e riconfinamento dei lotti. Davanti alla richiesta di autorizzazione all'edificazione, in particolare quando le operazioni di riconfinamento riguardano aree a confine con spazi pubblici, l'Ufficio Tecnico e la Commissione edilizia comunali possono imporre, con il conforto che solo il rilievo particolareggiato può dare, variazioni, integrazioni e nuove operazioni di riconfinamento rispetto a quelle definite dal Piano.

Le **Classi d'Intervento** sono ordinate con numeri in modo crescente per consistenza dell'intervento e si intende che ogni classe ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono.

Ogni scheda di "Unità Edilizia" contiene, nella indicazione di progetto, la **Classe d'Intervento Massima Ammessa (CIMA)** per quella unità edilizia e se necessario per singolo corpo di fabbrica (volume elementare). Le C.I.M.A. sono così suddivise:

CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA

CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

R1 - INTERNA _ R2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE _ R3 - INTEGRALE

CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (AMPLIAMENTO)

CLASSE "6" - DEMOLIZIONE

CLASSE "7" - DEMOLIZIONE PER RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA (RICONVERSIONE TIPOLOGICA)

CLASSE "8" - NUOVA COSTRUZIONE TIPOLOGICA

CLASSE "9" - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e

sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; si applica agli elementi costruttivi di uno o più fabbricati interni all'Unità Edilizia).

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA: si applica agli organismi costruttivi all'interno di uno o più fabbricati costituenti l'unità edilizia.

Sono 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari 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, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate al punto 10 del successivo articolo 10.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali od a quelle verticali né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri e colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento d'intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni o esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali d'isolamento all'interno dei fabbricati;
- rivestimento od installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
- rifacimento od installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento d'impianti igienico-sanitari;

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di nuovi impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito dei volumi dei fabbricati dell'unità edilizia;
 - realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
 - consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai e scannafossi.

CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: si applica ai fabbricati facenti parte delle unità edilizie ed in modo particolare a quelli che costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato.

Il restauro e il risanamento conservativo hanno per scopo la conservazione dell'organismo edilizio e tendono 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, ed 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.

E' inoltre consentita la ridistribuzione funzionale e l'inserimento di nuovi organismi costruttivi (scale, soppalchi, tavolati ecc.) richiesti dalle esigenze del nuovo uso.

Negli interventi di sostituzione di elementi strutturali, qualora giustificati da forte degrado e non recuperabilità degli elementi stessi, questi devono essere ripristinati per posizione, consistenza e materiali impiegati.

In particolare gli interventi di restauro previsti per i fabbricati di rilevante valore storico-architettonico documentario devono rispettare, oltre agli elementi architettonici sopradetti, anche quelli formali ed ornamentali e devono essere condotti secondo i principi della disciplina del restauro, con l'assistenza, quando necessaria, della Soprintendenza ai Monumenti, con il progetto e sotto la direzione di un tecnico competente in materia (Architetto o equipollente).

In sede di risanamento conservativo devono essere demolite tutte le aggiunte e superfetazioni che abbiano alterato la configurazione originaria del fabbricato e dell'insieme dell'unità edilizia, specialmente quando tali aggiunte determinano una fruibilità inferiore a quella che la variante tipologica a cui si riferiscono consentono.

In sede di restauro, oltre alle operazioni previste per il risanamento conservativo, devono essere eliminate (demolite) tutte le aggiunte che snaturino il significato architettonico e la testimonianza storica del fabbricato e devono essere ripristinati tutti gli elementi modificati che costituiscono parte della storia edilizia e tipologica del fabbricato.

CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: si applica, quando indicato nella parte progettuale della scheda ai singoli fabbricati o all'intera unità edilizia ed ha per scopo la riforma organica degli stessi con interventi, ai sensi dell'art 3 lett. d, del D.P.R. 380/01, 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. Gli interventi di cui all'ultimo comma dello stesso art. 3 lett. d: "quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica" se non espressamente previsti nella parte progettuale della scheda, non si applicano agli edifici che presentano anche parzialmente valori storici o paesaggistici che le presenti norme tutelano. La disciplina del Piano, al fine di graduare l'intensità e le caratteristiche ammesse negli interventi di ristrutturazione, distingue le seguenti sub-classi di ristrutturazione:

- **R.1 - INTERNA** - opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Le opere di ristrutturazione interna possono altresì comprendere:

- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto e della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio, attraverso la possibile demolizione e nuova costruzione di tramezzi e l'eventuale variazione delle destinazioni d'uso degli ambienti, nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo e costruttivo esistente.

- **R.2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE** - opere che mantengono immutati alcuni elementi strutturali qualificanti con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

Sono altresì comprese le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali quando queste servano per:

- costruzione di servizi igienici e di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli ecc.);
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso questo sia abitato, per raggiungere l'altezza minima di legge e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. Il rialzamento non può essere superiore a mt. 1,00 e deve essere compatibile con i fili di gronda esistenti degli edifici adiacenti;
- sostituzione delle strutture orizzontali con la conservazione della partitura originaria;
- inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria, etc.) di valore storico-tradizionale;

- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti;
- 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 dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto.

- **R.3 – INTEGRALE** - opere che comportino la ristrutturazione edilizia e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Qualora risultasse dalle "indicazioni di piano" contenute nelle schede delle unità edilizie o dalla perizia di un Tecnico abilitato, verificata dall'Ufficio tecnico Comunale, la irrecuperabilità o la sopraggiunta irrecuperabilità di porzioni di strutture verticali, queste, per le parti interessate, potranno anche essere sostituite.

CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (AMPLIAMENTO): si applica ai fabbricati costituenti l'unità edilizia che presentino alterazioni delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, che non sono classificati di interesse storico e non sono soggetti al restauro conservativo, necessitano di interventi di "riqualificazione" o "recupero", e possono accogliere anche compatibili ampliamenti volumetrici che nell'ambito dell'adeguamento funzionale e formale dei fabbricati, non pregiudichino gli elementi di interesse architettonico superstiti."

L'incremento previsto dal PP è leggibile attraverso il confronto tra lo stato attuale e lo stato di previsione degli elaborati grafici e quando ciò sia anche espressamente previsto nelle "Indicazioni di piano" contenute nella scheda.

Ha per scopo, nell'ambito della riqualificazione funzionale ed architettonica complessiva dei fabbricati e/o delle unità edilizie, l'aumento della superficie utile e/o della volumetria, con conseguente adeguamento distributivo e formale, in coerenza con lo sviluppo del tipo edilizio.

Le corrette modalità dell'incremento tipologico (ampliamento) sono desunte dall'analisi delle varianti tipologiche ricorrenti nel tessuto edilizio, classificate, nel loro massimo grado di evoluzione nell'occupazione del lotto e di rendimento tipologico funzionale.

Ogni unità edilizia dell'area perimetrata dal PPCS è riferita ad una V.T.I. e ne assume il comportamento condizionato dalla morfologia del lotto, da fattori inerenti l'adeguata fruizione igienico-sanitaria, dalla preesistenza di elementi di valore storico-architettonico o documentario, da situazioni che richiedano il rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali.

Gli elaborati di progetto del PPCS (pianche e prospetti viari – elaborati D_6) rappresentano, per ogni unità edilizia, il massimo utilizzo edilizio del lotto, riferito alla V.T.I. e subordinata ai condizionamenti sopraddetti, onde ottenere il miglior rendimento.

INCREMENTO IN ALTEZZA DEI FABBRICATI ESISTENTI: è ammesso nelle unità edilizie indicate nelle schede e negli elaborati grafici ed è rilevabile dal confronto tra il planovolumetrico dello stato attuale e il planovolumetrico di progetto, ed è rivolto ad:

- integrare l'altezza dei vani interni degli edifici per condurli ai requisiti minimi di abitabilità;
- incrementare la volumetria dell'U.E. qualora questa sia suscettibile di ampliamenti conformi alle V.T.I.;

L'incremento in genere non può consentire il superamento dell'indice fondiario medio di zona, e i limiti di altezza dei singoli immobili come determinati al successivo art. 17.

Tutte le aggiunte relative all'incremento in altezza dovranno uniformarsi ai fili esistenti delle unità edilizie confinanti e dovranno essere contigue (senza riseghe).

I nuovi elementi (coperture, aperture, finiture ecc.) dovranno adeguarsi alle caratteristiche dimensionali e formali delle parti preesistenti utilizzando gli stessi materiali e le tecniche tradizionali.

Gli elementi strutturali ex novo dovranno essere compatibili con tecnologie costruttive esistenti nei manufatti oggetto dell'intervento, e quando giustificato dalle caratteristiche dell'immobile possono anche essere eseguiti con materiali e tecnologie moderne.

CLASSE "6" - DEMOLIZIONI: si applica ai fabbricati o porzioni di fabbricati ed ha per scopo la soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e/o urbanistico; in tal senso la demolizione si configura come una "nuova costruzione", per la quale è prevista l'istanza del "permesso di costruire", ai sensi del D.P.R. 380/01.

Sono previsti due casi:

- 1) il primo si riferisce alle demolizioni previste nel PPCS per il miglioramento della fruibilità urbanistica del centro storico (allineamenti, creazione di percorsi pedonali e simili) e si attua sia tramite l'iniziativa pubblica, sia dai privati proprietari interessati alla realizzazione di interventi edilizi per i quali l'autorizzazione è condizionata alla contestuale esecuzione degli interventi di demolizione;
- 2) il secondo si riferisce alle demolizioni di aggiunte e superfetazioni all'interno delle unità edilizie (baracche, costruzioni provvisorie e/o malsane, incrementi volumetrici di intasamento non consoni alla tipologia edilizia ecc.) per i quali il rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere è condizionato dall'effettuazione di detto intervento. Viene attuato dai proprietari delle unità edilizie contestualmente agli interventi della classe 4 (R.3) e seguenti sulle porzioni di edifici o sugli interi edifici interessati dall'intervento edilizio.

Entrambi i casi sono segnalati negli elaborati grafici di progetto e nelle "indicazioni di piano" contenute nelle schede delle unità edilizie.

CLASSE "7" - DEMOLIZIONE PER RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA: si attua ai fabbricati costituenti le unità edilizie in condizioni statiche irrecuperabili, ai ruderi che non presentano nessun interesse storico-architettonico.

Consiste nella demolizione delle strutture precarie dei fabbricati e nell'edificazione di nuovi volumi che dovranno uniformarsi all'elemento preesistente, quando questo sia tipologicamente corretto e riferirsi:

- per la disposizione planimetrica o dimensionale e per la dotazione volumetrica massima alle indicazioni degli elaborati grafici di progetto ed alla V.T.I. cui appartiene l'unità edilizia;
- per gli aspetti formali e gli elementi costruttivi, alle norme specifiche dettate negli articoli successivi. In particolare i nuovi fabbricati dovranno mantenere gli allineamenti in piano ed in altezza, con i fabbricati delle U.E. confinanti ed avere forma semplice determinata da linee continue (senza riseghe).

I nuovi elementi (coperture, aperture, finiture ecc.) dovranno adeguarsi alle caratteristiche dimensionali e formali degli edifici storici circostanti utilizzando materiali e tecniche tradizionali. Gli elementi strutturali possono essere anche eseguiti con materiali e tecnologie moderne.

E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione tipologica di corpi di fabbrica "incompatibili", di edifici recenti in contrasto tipologico con il contesto; questa è ammissibile, compatibilmente con le V.T.I., anche nei casi in cui la C.I.M.A inserita in scheda preveda un intervento di categoria inferiore.

La demolizione e ricostruzione tipologica è prevista altresì per l'adeguamento dei prospetti prospicienti sulla pubblica via, nei casi previsti dal Piano e si dovrà riferire ai caratteri costruttivi degli edifici tradizionali circostanti, prevedendo soluzioni di adeguamento libere da elementi impropri o simulativi, secondo criteri filologici ed interpretativi del contesto, piuttosto che stilistici.

CLASSE "8" - NUOVA COSTRUZIONE TIPOLOGICA: si applica alle aree urbane libere, anche in seguito a crolli o demolizioni di edifici, a quelle sotto utilizzate nelle quali insistono fabbricati destinati ad uso diverso dalla residenza, a quelle libere derivate da frazionamento compatibile di grandi unità edilizie presenti nel tessuto urbano perimetrato dal Piano nelle quali i vuoti sono considerati non compatibili con la continuità del tessuto urbano e per le quali sia auspicabile la ricostituzione della continuità interrotta.

Consiste nella edificazione di nuovi volumi che dovranno riferirsi:

- per la dislocazione planimetrica e per la dotazione volumetrica massima, alla V.T.I. cui viene attribuita l'unità edilizia ed alle indicazioni degli elaborati grafici di progetto;
- per gli aspetti formali e gli elementi costruttivi, alle norme specifiche dettate negli articoli successivi.

In particolare i nuovi fabbricati dovranno mantenere gli allineamenti con i fabbricati delle U.E. confinanti ed avere forma semplice determinata da linee continue (senza riseghe).

I nuovi elementi (coperture, aperture, finiture ecc.) dovranno adeguarsi alle caratteristiche dimensionali e formali degli edifici storici circostanti utilizzando materiali e tecniche tradizionali. Gli elementi strutturali possono essere anche eseguiti con materiali e tecnologie moderne.

Per le specificazioni ulteriori si fa riferimento a quanto detto per gli interventi della Classe "5".

Non è ammessa la costruzione di edifici aventi tipologia diversa da quella segnalata per la specifica unità edilizia.

CLASSE "9" – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: sono gli interventi 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.

Si applica nei casi individuati nel Piano con apposita simbologia, nei quali la presenza di intasamenti dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tessuto edilizio ha generato caratteri distributivi e costruttivi impropri o condizioni malsane.

9.4 PRESCRIZIONI (P)

Le **Prescrizioni**, contenute nelle Indicazioni di Piano sono una serie di operazioni particolari prioritarie e ricorrenti riferite ad elementi costruttivi non consoni e turbativi dell'insieme architettonico e ambientale. Queste hanno carattere indicativo per tutte le classi d'intervento mentre assumono carattere vincolistico al rilascio dell'autorizzazione all'intervento edilizio per la classe relativa alla ristrutturazione edilizia R.3 e seguenti. Le Prescrizioni valgono solo per gli edifici o le porzioni di edifici interessati dall'intervento edilizio. Le prescrizioni di progetto, relative alla eliminazione o modificazioni di elementi costruttivi non consoni, sono desumibili dalle schede delle Unità Edilizie o rilevati dall'Ufficio Tecnico comunale con appositi sopralluoghi. Le Prescrizioni vengono descritte nell'atto della istanza edilizia.

Gli interventi di classe inferiore alla Ristrutturazione edilizia R:3 possono essere subordinati ad interventi od operazioni prioritari prescritti dall'Ufficio Tecnico, riservandosi l'Amministrazione Comunale, in caso di non ottemperanza, d'intervenire direttamente con le procedure previste dalla legge e descritte al Titolo V.

Le modalità di esecuzione sono quelle contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

Le **Prescrizioni** sono contraddistinte dalle seguenti sigle:

- Pa** - Adeguamento formale delle coperture.
- Pb** - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento.
- Pc** - Adeguamento dimensionale o formale delle aperture dei corpi di fabbrica.
- Pd** - Sostituzione infissi in alluminio con i tipi previsti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
- Pe** - Eliminazione di terrazze e/o balconi o pensiline e di scale esterne.
- Pf** - Rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature con i tipi previsti nelle N.T.A.
- Pg** - Eliminazione delle superfetazioni (corpi interni alle corti come indicato negli elaborati di piano e nelle schede delle Unità Edilizie).
- Ph** - Eliminazione di elementi decorativi non assimilabili ai tipi ricorrenti.
- Pi** - Sostituzione di recinzioni.
- PI** - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.
- Pm** - Eliminare o nascondere dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento, cisterne d'acqua, antenne paraboliche o impianti similari.

9.5 INDICAZIONI (I)

Le **Indicazioni** non hanno carattere vincolistico ma si configurano come sono consigli progettuali relativi a costruzioni, operazioni d'intervento e a modalità di esecuzione degli interventi che tendono a migliorare il funzionamento dell'Unità Edilizia e la qualità architettonica e ambientale dell'insieme urbano.

9.6 VINCOLI (V) BENI SOTTOPOSTI A TUTELA SPECIFICA

I **Vincoli (beni sottoposti a tutela specifica)** sono riferiti a interi edifici, suoli o loro elementi componenti e anche a presenze vegetali in quanto per il valore artistico o architettonico o ambientale o documentario, in genere culturale hanno necessità di tutela e conservazione. Sulle presenze sottoposte a vincolo dal presente Piano sono consentiti esclusivamente interventi che

tendono a salvaguardarne e migliorarne la conservazione con riferimento in particolare ai principi del restauro scientifico.

ART. 10 DEFINIZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO

1 - Demolizione delle superfetazioni: le superfetazioni sono tutte quelle aggiunte successive alla tipologia originaria che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica e/o ne hanno variato il volume in modo non coerente con la V.T.I. di appartenenza determinando un intasamento ed una minore fruibilità dell'unità edilizia.

La demolizione delle superfetazioni si rivolge nella rimessa in pristino della parte di fabbricato od unità edilizia interessata, in forme coerenti con il linguaggio originario dell'opera. La demolizione delle superfetazioni è obbligatoria e condizionante per le classi di intervento 4. (R.3) e seguenti.

2 - Demolizione od asportazione: si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi in cui la funzione statica o di uso sia irrilevante.

3 - Consolidamento: è il rafforzamento degli elementi costruttivi, in particolare strutturali, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguito secondo la regola dell'arte costruttiva e deve interpretare, soprattutto per i fabbricati di rilievo architettonico, la morfologia originaria dell'elemento costruttivo a cui si applica.

Salvo casi di incipiente pericolo per le persone e per le cose, in cui esso è comunque consentito nei termini delle norme vigenti, il consolidamento è obbligatorio e condizionante per le classi d'intervento "2", "3", "5", mentre è implicito negli interventi della classe "4".

4 - Riparazione: è il rafforzamento degli elementi ed organismi costruttivi, in particolari degli impianti e finiture, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguita secondo le regole dell'arte costruttiva.

Nel caso di interventi di riparazione in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si applichi ad elementi costruttivi originari, la riparazione deve rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo.

5 - Sostituzione parziale e totale (rifacimenti): è l'asportazione con successiva reinstallazione di parti od interi elementi od organismi costruttivi per i quali non siano opportuni la riparazione o il consolidamento.

Nel caso di interventi in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si tratti di elemento od organismo costruttivo originari, le parti sostituite o gli elementi od organismi sostituiti devono essere conformi alla morfologia originaria.

6 - Installazione o applicazione: è la formazione di nuovi elementi od organismi costruttivi all'interno di fabbricati esistenti, ed anche la costruzione di interi fabbricati o di loro parti. Ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali.

Nei casi di interventi di installazioni o applicazione in fabbricati di particolare pregio artistico, si devono rispettare tutti gli elementi od organismi costruttivi originari, senza compromettere gli elementi tipologicamente caratterizzanti o stilisticamente significativi.

L'installazione di elementi od organismi costruttivi indispensabili per l'igiene ed il benessere degli abitanti è obbligatoria e condizionante per le classi di intervento "2", "3", "4".

7 - Adeguamento dell'altezza dei vani: è una operazione ammessa almeno con la classe d'intervento "4" e quando si superino le specifiche in essa contenute, con le classi d'intervento successive, ed ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali.

E' prevista nei casi in cui l'altezza minima netta da pavimento a soffitto è inferiore a mt. 2,40; per le soffitte abitate l'altezza minima è di mt. 2,0 al piano di gronda e mt. 2,50 al colmo.

Negli edifici in cui sono ammessi gli interventi fino alla classe "4", l'adeguamento dei piani per motivi igienico-funzionali è previsto mediante lo spostamento dei solai purché non si modifichi la posizione delle finestre e si garantisca una distanza tra pavimento e davanzale compresa tra i mt. 0,70 ed i mt. 1,10.

E' obbligatorio il ripristino del manto di copertura e delle cornici di gronda, se esistenti, e l'integrazione delle parti aggiuntive ai caratteri del fabbricato esistente.

Sono esclusi da questa operazione gli edifici di valore storico- documentario e gli edifici tipologicamente compiuti espressamente richiamati dalle indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie. Per tali edifici e per tutte le destinazioni d'uso è ammessa la deroga ai limiti di altezza dei vani imposta dalle norme generali e in particolare dal D.M. 5 luglio 1975, nei limiti definiti dal 2° comma dell'art. 32 della L.R. 8/2015.

8 - Operazioni d'intervento nelle classi "5", "7", "8": ad integrazione dei contenuti del punto 6, si precisa che consistono espressamente nella realizzazione di nuove superfici e di nuovi volumi ed hanno per scopo il miglioramento e l'adeguamento delle caratteristiche d'uso delle unità abitative e la creazione di nuove unità abitative.

9 - Ripristino tipologico: si applica nel caso in cui uno o più edifici hanno subito modifiche della struttura, della distribuzione e della forma o una suddivisione proprietaria non coerenti ai tipi originari ed al processo tipologico. Consta di una serie d'interventi ed operazioni che tendono a ripristinare l'assetto funzionale e formale originario. Le modalità d'intervento sono quelle previste al punto successivo.

10 - Modifica di forma e/o di dimensione dei lotti (ridistribuzione urbanistica): consiste nella modificazione dei confini proprietari dei lotti che presentano criticità funzionali determinate da errato frazionamento delle unità edilizie ed hanno per scopo il miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio per poterlo adeguare a diverse esigenze abitative purché coerenti con il tipo edilizio.

Le nuove unità edilizie derivate da redistribuzione delle aree e/o fabbricati devono adeguare il loro impianto planimetrico al modello distributivo del tipo desunto dalla lettura del processo tipologico dell'edilizia di base facendo riferimento alla V.T.I. ed alle indicazioni planovolumetriche delle Tavole dell'allegato D. Si precisa che le indicazioni relative alla redistribuzione delle unità edilizie negli elaborati grafici hanno solo valore schematico e non dimensionale.

Per le classi di intervento ammesse e per le modalità di attuazione delle operazioni di redistribuzione si veda nelle indicazioni di progetto, contenute nelle schede delle unità edilizie interessate.

- **Rifusioni:** hanno per scopo il miglioramento dell'organizzazione funzionale dei lotti e degli edifici alle nuove esigenze abitative. Si attuano su elementi seriali dello stesso tipo per realizzarne uno più evoluto quando a questi ne sia stata alterata la buona fruibilità con interventi di frazionamento non consoni al tipo stesso.

Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al punto precedente.

- **Accorpamenti:** si intendono le annessioni fra unità edilizie di cui almeno una risulti di per se insufficientemente fruibile. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al punto precedente.

- **Frazionamento di unità edilizie:** ha per scopo la suddivisione in due o più parti di quelle unità edilizie che per la dimensione elevata e per le caratteristiche planimetriche sono suscettibili di generare altre unità edilizie di dimensioni ricorrenti e con fruibilità normale (accessibilità, dimensione ecc.).

I meccanismi di suddivisione sono quelli desunti dalla lettura del processo tipologico di evoluzione del tessuto urbano riportati nell'abaco delle V.T.I.

Le operazioni si attuano secondo le indicazioni riportate negli allegati D_6, che hanno solo valore schematico e, negli altri casi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale. In ogni caso nell'effettuazione di tali operazioni, oltre alla normale fruibilità, va salvaguardata la monofamiliarità dell'unità edilizia, in particolare per il tipo a corte.

La suddivisione del tipo a corte non deve produrre unità edilizie aventi la larghezza del lotto inferiore a due cellule.

- **Rettifiche del filo stradale:** le rettifiche del filo stradale, a seguito della demolizione e ricostruzione di fabbricati o recinzioni, non sono di norma ammesse. Gli interventi ammessi sono quelli indicati nel planovolumetrico di progetto (Tavole D). Ulteriori proposte potranno essere valutate dall'Ufficio tecnico.

ART. 11 - IDENTIFICAZIONE DELLE UMI (UNITÀ MINIME D'INTERVENTO) E GERARCHIA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia previsti nelle schede di intervento Allegate e disciplinati dalle presenti norme tecniche devono essere in sede di istanza, riferiti alla dimensione dell'unità minima di intervento.

Qualora l'istanza progettuale non preveda in un'unica soluzione tutti i diversi interventi prescritti dalla scheda dell'U.E., la sequenza di priorità degli interventi dovrà seguire l'ordine di seguito riportato:

- 1) verranno eseguiti prima gli interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, sempre ammessi. A questi possono essere associati contestualmente anche gli interventi di Restauro e/o Risanamento Conservativo;
- 2) interventi di Restauro e/o Risanamento conservativo;
- 3) interventi di Ristrutturazione edilizia;
- 4) interventi di Nuova edificazione.

Gli interventi di Demolizione parziale o totale saranno eseguiti contestualmente all'intervento di trasformazione a cui sono collegati.

ART. 12 - MODALITA' D'ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO

Le modalità di esecuzione degli interventi si applicano a tutte le classi d'intervento. In particolare:

- a) Strutture orizzontali e verticali:** si rimanda alle indicazioni contenute nelle classi e nelle operazioni d'intervento. Si precisa che l'esecuzione delle strutture verticali ed orizzontali previste nelle classi "5", "7" e "8" e, per le sole strutture orizzontali, anche per la classe "4" può avvenire anche con sistemi e tecnologie costruttive moderne.
- b) Locali interrati e seminterrati:** la realizzazione di locali interrati è ammessa, compatibilmente con la sicurezza statica degli edifici e previa verifica di natura geologica e archeologica asseverate da tecnici abilitati, a condizione che non vengano alterati i caratteri architettonici e tipologici dell'unità edilizia e che le eventuali scale e rampe di accesso non siano visibili dallo spazio pubblico o siano adeguatamente schermate e inserite nel paesaggio urbano storico attraverso interventi di greening.
- c) Altezza dei vani:** deve essere salvaguardata l'altezza esistente dei vani negli immobili storico-tradizionali; sono ammessi minimi adeguamenti per rendere abitabili i vani sottotetto, purché compatibili con la conservazione dei caratteri storici degli elementi costruttivi e architettonici degli edifici interessati.
- nel caso di nuove costruzioni tipologiche, classi "7 – Demolizione per ricostruzione tipologica" e "8 – Nuova costruzione tipologica", l'altezza minima netta dei vani residenziali non deve essere inferiore a mt. 2,70 e non superiore a mt. 3,00;
 - nei piani terra, per i soli vani destinati ad uso diverso dalla residenza il limite può essere elevato fino a mt. 3,50;
 - per gli interventi della classe "5 – Incremento tipologico" punto b e delle classi "7 – Demolizione per ricostruzione tipologica" e "8 – Nuova costruzione tipologica", al fine di ottenere omogeneità con le preesistenze edilizie limitrofe (allineamenti ai fili di gronda) si suggerisce di realizzare i volumi dell'ultimo piano eseguendo direttamente il solaio inclinato; in questi casi l'altezza minima netta non potrà essere inferiore a mt. 2,40 nel punto basso e altezza media dei vani non inferiore a mt. 2,70.
- d) Inserimento di servizi igienici e tecnologici:** l'inserimento di servizi igienici non dovrà essere, per le classi d'intervento "1", "2", "3" e fatte salve le specificazioni della classe "4", causa di alterazioni distributive e volumetriche né attraverso l'intasamento di spazi interni alle unità edilizie, né attraverso modifiche al profilo del tetto e all'andamento delle falde di copertura.
- I nuovi servizi dovranno essere ubicati preferibilmente nelle cellule che si affacciano sulla corte; potranno essere realizzati in vani sottoscala purché la superficie non sia inferiore a mq. 3,00 e l'altezza media, calcolata sul lato più lungo del vano, non sia inferiore a mt. 2,20. È ammessa la ventilazione forzata.
- Nell'inserimento dei servizi tecnologici (impianti idrici, di riscaldamento e simili) si dovrà porre particolare cura nella esecuzione degli stessi quando dovranno essere installati in prossimità di elementi di pregio, soprattutto litici sia interni che esterni (archi di loggiato, architravi lavorati e simili).
- In nessun caso è ammessa la demolizione di elementi litici di pietra per l'installazione di impianti tecnologici o parti di essi.
- e) Aperture:** tutte le aperture dovranno essere collocate nei fabbricati in modo da ottenere un'adeguata luminosità e simmetria. In particolare:
- **Finestre:** il rapporto fra lato verticale e lato orizzontale deve avvicinarsi ai 3/2 con dimensione massima del lato orizzontale di mt. 1,10 e del lato verticale di circa mt. 1,60. La superficie bucata deve essere compresa fra 1/4 e 1/8 della superficie interna di muro in cui l'apertura o le aperture dovranno collocarsi. Il davanzale delle finestre dovrà essere in pietra o marmo con superficie scabra (bocciardato, sabbato o segato al naturale) ed in ogni caso non dovrà essere lucida; la sporgenza dello stesso non potrà superare la misura del suo spessore.

Gli spigoli esterni delle finestre dovranno essere in genere realizzati con intonaco liscio. Sono ammesse le cornici attorno alle finestre realizzate con conci o in monoliti di pietra a vista o di cemento o con gli stessi materiali dei davanzali; È altresì consentita la realizzazione di cornici in intonaco ripartato.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente a una o due ante, realizzati in legno e tinteggiati con vernici trasparenti o dei colori previsti. È ammesso l'uso di infissi metallici (profilati in ferro verniciato e in alluminio anodizzato del tipo laccato o elettrocolorato); è escluso l'uso di alluminio anodizzato nei colori bronzo e argento. È inoltre ammesso l'uso di infissi in pvc laccati con colori opachi con l'esclusione della finitura in finto legno.

L'oscuramento sarà realizzato preferibilmente con scurini interni o, in alternativa, per gli edifici di tipologia C e D, con persiane, portelloni preferibilmente in legno nei colori tradizionali ricorrenti. Gli avvolgibili sono ammessi esclusivamente negli edifici di impianto successivo alla metà del '900. È escluso l'uso di serrande e portelloni in ferro e in alluminio anodizzato argento e bronzo.

Al piano terra, per le parti prospettanti su spazi pubblici, non sono ammessi infissi apribili verso l'esterno. È pure vietata la realizzazione del doppio infisso posizionato sul filo della superficie esterna della muratura.

- **Porte esterne:** il rapporto tra lato verticale e lato orizzontale deve avvicinarsi a 2,4/1,0 con dimensione massima orizzontale di circa mt. 1,30; la loro realizzazione deve essere improntata alla massima semplicità. Per le caratteristiche tecnologiche e la scelta dei materiali valgono le disposizioni previste per le finestre.
- **Passi carrai:** devono essere salvaguardati e recuperati tutti quelli esistenti anteriori alla metà del novecento (per ognuno di essi esiste il vincolo della conservazione).

Quelli di nuova costruzione dovranno uniformarsi alle caratteristiche dimensionali e formali di quelli esistenti. Si suggerisce l'uso dell'arco a tutto sesto, ma, per ampliare la superficie di attraversamento, è anche ammesso l'uso dell'arco a tre centri e dell'arco ribassato o "scemo". È altresì ammesso il sistema architravato.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente costruiti in legno con forme semplici e caratteri stilistici simili a quelli esistenti. È ammessa la costruzione di cancelli ciechi in ferro verniciato ma non di serrande avvolgibili. Non è ammessa l'apertura dei cancelli e dei portali verso l'esterno.

- **Aperture di vetrine di negozi ed autorimesse su fronte strada:** dovranno avere caratteristiche dimensionali simili a quelle dei portali esistenti ed in ogni caso una larghezza non superiore a mt. 3,00 ed un'altezza non superiore a mt. 3,50 nel punto di massima dimensione se eseguito ad arco a tutto sesto.

Gli infissi potranno essere eseguiti con saracinesche a scorrimento orizzontale e verticale (anche ad anelli metallici per i negozi). Gli infissi dovranno essere obbligatoriamente verniciati con colori coprenti nei toni previsti dall'elaborato B_2 Orientamenti per la progettazione e caratteri costruttivi degli edifici: abaco e tabelle del colore.

- **Balconi:** è consentita la costruzione di balconi esterni, anche negli edifici prospicienti su spazi pubblici, purché siano collocati ad una distanza, fra il punto più basso di questi ed il piano stradale, non inferiore a mt. 4,00. Essi dovranno essere unici per ogni apertura ed avere dimensioni in lunghezza non superiori al doppio della misura dell'apertura e profondità non superiore a mt. 0,60.

I parapetti dovranno essere realizzati esclusivamente in ferro lavorato o in ghisa con disegno e stile ricorrenti.

Il piano di calpestio dovrà preferibilmente essere realizzato con una lastra monolitica di pietra o marmo sostenuta da supporti in ferro lavorato o elementi lapidei e prefabbricati cementizi decorati secondo i tipi ricorrenti; è ammesso l'uso di solette in calcestruzzo armato; in tutti i casi lo spessore non potrà mai superare i 15 cm.

Per gli interventi fino alla classe 4, per gli edifici vincolati o le facciate vincolate e nei casi in cui per il rispetto delle simmetrie dei prospetti o per la necessità di riproporre modelli dimensionali preesistenti sulle facciate in cui si opera, è ammessa la deroga al limite minimo del rapporto illuminometrico fra la superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento prevista dalle norme generali e in particolare dal D.M. 5 luglio 1975.

- f) Coperture dei fabbricati:** tutti i fabbricati delle unità edilizie, dovranno essere coperti con strutture a falda inclinata, gli edifici storici devono conservare la geometria originaria. È ammessa la copertura piana o a terrazza nei corpi di fabbrica nella misura massima del 25% della superficie del corpo interessato, fatto salvo quanto diversamente specificato nella singola scheda in relazione a edifici con caratteri speciali.

La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 25% ed il 35%; si suggerisce di usare la pendenza analoga al fabbricato storico adiacente o la pendenza del 35%.

Le strutture dei tetti devono avere unica linea di colmo ed il profilo trasversale deve avere andamento continuo (senza cartelle). Nei profili laterali non è ammessa la sporgenza del solaio di copertura. I fabbricati principali (quelli

residenziali) devono avere copertura a doppio spiovente in tutte le varianti tipologiche previste, sia che abbiano il corpo semplice che quello doppio.

Negli edifici ad angolo o di testata è ammessa la soluzione a padiglione.

Gli annessi prospicienti le strade possono avere copertura ad uno o due spioventi (si usa la doppia falda per le dimensioni superiori ai 4 mt.) mentre quelli addossati ai confini devono avere copertura ad un solo spiovente.

Sulle falde di copertura non è consentita la costruzione di abbaini. L'areazione, l'illuminazione dei sottotetti e delle mansarde e l'uscita sui tetti potrà essere realizzata con lucernari complanari alle falde di copertura.

Al fine di sottrarre alla vista e contenere materiali e corpi che, anche se necessari, deteriorano l'aspetto complessivo del centro storico, quali cataste di legna, depositi d'acqua, impianti di condizionamento etc., nella realizzazione delle coperture degli annessi e dei portali coperti, soprattutto quando si tratta di interventi di adeguamento formale, è consentito, per superfici massime di 6,00 mq. realizzare la sopraelevazione della falda di copertura per un'altezza di cm. 80, calcolata dall'estradosso del solaio fino all'intradosso della copertura sul filo di gronda. Tale volume, da considerarsi tecnico, è escluso dal calcolo dell'indice fondiario. Il riuso dei sottotetti è consentito alle condizioni di cui all'art.32 della Legge Regionale 23 aprile 2015, n.8 e successive integrazioni e modificazioni, salvo il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nelle Schede delle singole unità edilizie.

- g) Manto di copertura:** per gli interventi che prevedono operazioni parziali nei fabbricati delle unità edilizie e per quelli che prevedono anche operazioni di rinnovo totale, ma che si trovano in continuità visiva con fabbricati confinanti, possono essere utilizzati esclusivamente materiali tradizionali quali i coppi, preferibilmente di recupero. Non è ammesso l'uso di altre tipologie di tegole in laterizio o di altri materiali di fattura moderna (portoghesi, marsigliesi, etc.).

È vietato l'uso di lastre in cemento amianto o fibrocemento (eternit e simili), di lamiera di ferro e vetroresina.

I camini dovranno avere caratteristiche dimensionali ed estetico formali tradizionali.

Le gronde potranno essere esterne in lamiera metallica, preferibilmente in rame, o inserite nei cornicioni.

Le sporgenze del tetto dal filo esterno della costruzione non potranno mai essere, per entrambi i casi superiori a 40 cm.

Se le gronde sono esterne in lamiera metallica dovranno essere a sezione circolare o con andamento curvilineo.

I pluviali dovranno avere esclusivamente sezione circolare. Entrambi potranno essere eseguiti in lamiera di ferro zincata e verniciata con colori neutri (bruno o grigio) o in rame.

- h) Conductus (ambitus):** le fasce di servitù per la raccolta e lo scolo delle acque meteoriche esistenti nei confini delle unità edilizie devono essere conservate.
- i) Scale esterne:** Le scale esterne per il collegamento dei diversi livelli di piano non sono in genere ammesse soprattutto quando si configurano come una struttura a sé stante che si eleva dal piano di campagna. Si suggerisce di inserirle all'interno delle costruzioni o almeno di inglobarle in un involucro murario aperto, ad esempio all'interno dei loggiati. In casi particolari, da esaminare con l'Ufficio tecnico comunale e con la Commissione edilizia, potranno essere ammesse quando ad esempio realizzano il collegamento fra la corte di un piano seminterrato e il piano terreno e sono integrate nella costruzione o quando si sistemano nelle pendenze del terreno. Potranno essere consentite quando, sviluppandosi con un'unica rampa, servono a collegare un dislivello massimo di mt, 2,00. Dovranno essere addossate su una parete del corpo di fabbrica o del recinto ed avere un carattere edilizio e costruttivo prevalentemente murario.
- j) Terrazze:** Le terrazze non sono un elemento edilizio ricorrente nelle tipologie riscontrate nel centro storico per cui quando si configurano come coperture a terrazza di interi corpi di fabbrica non sono ammesse. Potranno essere ammesse quando occupano porzioni contenute nel limite massimo del 25% del solaio di imposta di ogni singola copertura.
- k) Paramenti:** Si suggerisce l'esecuzione di intonaci tradizionali realizzati con un primo strato, l'arriccio, composto da calce idraulica naturale e sabbia, ed un secondo strato, l'intonaco propriamente detto, composto da calce aerea e sabbia fine completando con la tinteggiatura a calce. Nel caso di rifacimenti o ripristini si consiglia l'esecuzione di intonaci il più possibile simili a quelli rimossi. È comunque ammesso l'utilizzo di intonaci a base cementizia. I paramenti in pietra lavorata devono essere conservati; qualora, davanti a fenomeni di elevato deterioramento del materiale lapideo, non sia possibile l'arresto dell'usura o la sostituzione dei materiali con altri dello stesso tipo, è

consentito l'intonacatura delle superfici. Non è ammessa l'esecuzione di nuovi paramenti in pietra, in particolare di quella trachitica, in blocchi squadrati con superficie sbazzata. Sono ammesse invece le murature in pietra di tipo tradizionale intonacate con malta di calce tipo raso muro evitando le stuccature profonde degli interstizi fra le pietre soprattutto negli elementi strutturali (archi e piedritti).

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con pitture date a pennello e con materiali traspiranti. È altresì permesso l'utilizzo di rivestimenti con intonaci colorati in pasta tipo "Terranova", l'esecuzione di paramenti con intonaco spruzzato (sabbia, cemento e ghiaio) ed il paramento a "muro raso".

Si sconsiglia l'utilizzo di rivestimenti plastici e non è ammesso nei tipi "graffiato", "bucciato" e simili perché, non permettendo la traspirazione delle murature, determinano una traspirazione interna che i mutamenti di temperatura trasformano in pressione di evaporazione che causano all'interno la formazione di muffe e all'esterno, per la gelività del composto, la disgregazione del paramento. Non è ammesso inoltre il rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo mentre è consentito esclusivamente per elementi accessorie e non per l'intera costruzione l'utilizzo del mattone faccia vista specie se lavorato a mano e sabbato. I piani terreni delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici possono essere rivestiti con lastre di materiale lapideo purché con superficie scabra e non lucida e con disegno semplice

- l) Colori:** il colore scelto per la rifinitura, dovrà essere riferito alla valutazione globale dei colori e dei toni del tratto di strada nel quale è inserito l'edificio, con esclusione delle costruzioni recenti. La scelta della gamma cromatica è subordinata alla percezione della tonalità dominante dell'abitato (colori caldi e terrosi con l'uso di tonalità tenere per i muri e ancor più per gli elementi architettonici di decorazione e di tonalità più intense per gli elementi di dettaglio: porte, persiane, finestre, balaustre, ringhiere e simili).
In ogni caso si dovrà evitare di mettere in risalto l'edificio da quelli circostanti e operare in modo da "contestualizzarlo" nell'ambiente urbano, anche con l'ausilio di interventi di *regreening*.
- m) Pavimenti:** per le pavimentazioni interne non vi è nessuna prescrizione particolare se non la conservazione ed il recupero di quelle di particolare pregio o di valore documentario (lastricati in pietra, in legno nei piani rialzati ecc.) espressamente richiamate nelle indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie o rinvenute.
Per le pavimentazioni esterne oltre alle specifiche di quelle interne si suggerisce il ripristino e la nuova realizzazione nei modi ricorrenti tradizionali (*imperdau*) anche con l'utilizzo, per il migliore assestamento delle pietre di malte e calcestruzzi cementizi, ma con la predominanza visiva della superficie della pietra.
- n) Tutela e salvaguardia degli elementi architettonici decorativi:** tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti e/o rinvenuti sia all'esterno che all'interno delle abitazioni devono essere tutelati e salvaguardati. Su tali elementi sono ammessi gli interventi di restauro scientifico. L'eventuale rimozione o il solo spostamento dello stesso deve essere preventivamente autorizzato dall'ufficio tecnico comunale il quale valuterà l'opportunità di sottoporre l'intervento al parere della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio.
- o) Linee aeree, telefoniche ed elettriche:** le linee aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici e l'ambiente urbano.
In caso di rifacimento di linee il Responsabile dell'Ufficio tecnico può dettare speciali cautele ed ordinare l'interramento dei cavi.
- p) Impianti tecnologici e antenne tv:** è vietato sistemare serbatoi d'acqua o simili sui tetti o terrazzini in genere. Sono consigliati adeguati impianti con autoclave e serbatoi interrati. Gli impianti di climatizzazione devono essere eseguiti con sistemi che non prevedono l'installazione dell'unità esterna. La realizzazione di impianti con l'unità esterna è consentita solo nei casi in cui queste ultime sono poste a livello del terreno, in luoghi nascosti e certamente non visibili da spazi pubblici e, in ogni caso, adeguatamente mascherate. Le antenne tv devono essere sistemate in modo tale da non essere viste dagli spazi pubblici, in particolare quelle paraboliche andranno sistemate a livello del terreno, in luoghi nascosti e adeguatamente mascherate. Non è consentita l'installazione di antenne sulle facciate degli edifici. Gli impianti fotovoltaici e i pannelli solari possono essere collocati solo in luoghi non visibili dalle strade e dagli spazi pubblici circostanti e, quando consentiti sulle coperture degli edifici, devono essere totalmente integrati e complanari alle stesse.
- q) Vetrine dei negozi ed insegne:** Il PPCS persegue l'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie all'interno del centro storico adottando il principio secondo cui il livello formale ed espressivo

rappresentato dall'insieme delle insegne urbane si colloca su un piano inferiore rispetto a quello delle architetture, a qualunque epoca esse appartengano. In sede di progetto di recupero di facciate verso lo spazio pubblico è fatto obbligo di prevedere caratteristiche formali, tecniche e dimensionali di vetrine ed insegne che siano uniformi in tutta la facciata.

Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice; negli edifici storici, quando non è consentita la modifica e l'ampliamento delle aperture, gli ingressi e le vetrine possono essere realizzate con sistemi di bussole interne ai fabbricati.

Le insegne dovranno essere collocate possibilmente all'interno della luce dell'apertura, se collocate all'esterno non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'apertura sottostante.

Le caratteristiche tipologiche, dimensionali e cromatiche delle insegne e dei cartelli indicatori dovranno essere uniformate alla semplicità e alla essenzialità comunicativa; dovranno essere illuminate con luce indiretta mentre la luce propria è consentita solo per i caratteri di semplici scritte o loghi.

Le targhe di studi professionali ed altri enti dovranno avere forma semplice geometrica e dimensioni contenute, essere realizzate con materiali confacenti al carattere e alla datazione dell'edificio (pietra, metalli naturali o trattati, intonaco, pittura, legno) ed avere disegno uniforme nell'ambito della facciata.

La segnaletica toponomastica deve essere uniforme per caratteri e posizionamento; è ammesso il ricorso alla doppia denominazione ufficiale e storica.

La segnaletica stradale, le cui specifiche tecniche sono dettate dal Codice della Strada, deve essere posizionata in modo non contrastante con i valori architettonici ed ambientali riconosciuti dal PPCS.

ART. 13 INTERVENTI SU EDIFICI MONUMENTALI

Sugli edifici monumentali possono essere effettuati solo interventi di restauro (con eventuale adeguamento igienico e tecnologico) con i criteri definiti all'art. 9.3. Per tali interventi sono previste le preventive autorizzazioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 rilasciate dalla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano, Medio Campidano, Carbonia-Iglesias e Ogliastra. Sono anche ammessi, previo parere positivo della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio e dell'Ufficio tutela del paesaggio, interventi di riqualificazione che prevedono anche ampliamenti e nuove costruzioni con caratteri e stili dell'architettura moderna.

ART. 14 INTERVENTI SU FABBRICATI RECENTI

Per quanto riguarda i fabbricati recenti solo nel caso di rifacimento si fa riferimento alle indicazioni dell'art. 10.

In ogni altro caso deve essere adottato dal punto di vista morfologico, il criterio della massima omogeneità con le preesistenze storiche ricorrenti e circostanti.

Valgono comunque le indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie interessate.

ART. 15 INTERVENTI SU EDILIZIA SPECIALISTICA

Gli edifici specialistici sono quelle strutture di cui non si riconosce la ripetitività sul tessuto urbano ma che, anzi, manifestano un certo grado di personalizzazione del prodotto edilizio e che di norma sono destinate ad un uso non residenziale familiare (l'ospedale, il convento, il palazzo nobiliare, la chiesa).

A differenza di quello che avviene nell'edilizia di base, per questi edifici non è riconoscibile un modello riproponibile di sviluppo edilizio proprio per il carattere individualistico di ogni costruzione.

In queste Unità edilizie gli interventi potranno essere ammessi solo a seguito della presentazione di un progetto che si configura, nella sostanza, ma anche nella procedura, come una variante al presente Piano.

Negli altri casi, saranno solamente consentiti, negli edifici pubblici e in quelli di pubblico interesse, gli interventi edilizi fino alla Ristrutturazione edilizia e di Incremento tipologico nella misura massima del 20% dei volumi esistenti quando questo è derivato da imposizioni legislative di adeguamento o miglioramento delle strutture e si configurano come volumi aggiuntivi all'organismo edilizio esistente.

ART. 16 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E MODIFICAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del PPCS sono quelle previste dal Piano Urbanistico Comunale e dal Regolamento edilizio, in particolare si precisa:

- a) **Residenziale:** nella categoria della destinazione residenziale sono consentite:
- ABITAZIONI: Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi ...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali ...), le autorimesse private.
 - STUDI PROFESSIONALI: Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.
 - ATTIVITA' RICETTIVE in immobili ad uso prevalentemente residenziale: L'attività ricettiva in immobili ad uso residenziale (bed&breakfast, affittacamere, etc.), fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di settore e delle norme edilizie del presente PPCS, è, sotto il profilo urbanistico, equiparata alla residenza.
- b) **Commerciale:** Si intende per attività commerciale l'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari o di altre categorie merceologiche come individuate dalla legislazione nazionale e regionale (L.R. 18 maggio 2006, n. 5 e ss.mm.ii.); resta fermo il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi ed il corretto inserimento delle strutture commerciali nel paesaggio urbano storico, da perseguirsi anche attraverso operazioni di *regreening* dei fronti commerciali. Sono consentiti:
- ESERCIZI DI VICINATO: superficie di vendita < di 150 mq. e limitata a mq. 100 per gli esercizi esclusivamente alimentari. Gli esercizi di vicinato sono sempre ammessi ai piani terra degli edifici.
 - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: superficie di vendita > di 150 mq. e < ai 300 mq. distribuita anche su più livelli. ATTIVITÀ PER LA RISTORAZIONE, PUBBLICI ESERCIZI: Le attività per la ristorazione e i pubblici esercizi sono ammesse fino a un massimo di 300 mq di superficie distribuita anche su più livelli.
- c) **Turistico-ricettiva:** Residenze turistiche come definite dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, residenze ricettive alberghiere ed extralberghiere, residenze per particolari utenze (anziani, studenti, ecc.). Sono ammesse destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio, sale convegni, sale per attività complementari alla ricettività alberghiera (fitness, palestra, sauna, ecc.). Le attività turistico ricettive di cui alla lettera C sono ammesse possono riguardare una o più unità edilizie, anche se non necessariamente contigue, previa redazione di uno studio unitario, che dimostri il rispetto degli obiettivi del PPCS e delle relative norme edilizie e architettoniche, la disponibilità di parcheggi pertinenziali secondo i parametri di legge, anche questi non necessariamente contigui alla struttura turistica principale, ma a distanza massima di 500 ml, il contributo al miglioramento del paesaggio urbano anche attraverso interventi di *regreening* sia sulla struttura edilizia, sia sugli spazi pubblici circostanti. Gli interventi si attuano mediante permesso di costruire convenzionato di cui all' art. 28 bis del Testo unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001, come innovato con legge 164/2014.
- d) **Artigianale e di ricerca:** Artigianato di produzione (falegname, vasaio, sellaio, decoratore, laboratorio per produzioni alimentari, etc.) e Artigianato di servizio a persone o imprese (riparatori, elettricisti, idraulici, ecc.), ed, in generale tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui, sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, che non siano in ogni caso pericolose, nocive o moleste. Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini di supporto alle attività disopra elencate. Le attività di cui alla lettera D sono consentite sono ammesse ai piani terra degli edifici fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi, il corretto inserimento nel paesaggio urbano storico, il rispetto del decoro, della salubrità e della quiete del centro storico da dimostrarsi attraverso una specifica relazione sull'impatto delle attività proposte e la loro compatibilità con il tessuto residenziale e storico dell'abitato.
- e) **Autorimesse e parcheggi:** L'uso per autorimesse e parcheggi è ammesso fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi, la salvaguardia del verde privato esistente, quale elemento di qualità dell'ambiente urbano, il corretto inserimento paesaggistico, in particolare dei parcheggi a raso, da garantire attraverso adeguate operazioni di *regreening* (alberature, pergolati, etc).

- f) **Attività pubbliche o di interesse pubblico:** Sono consentite: Attività per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre; aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti (S3); aree per parcheggi pubblici (S4).

Dette destinazioni sono ammissibili a condizione che non determinino modificazione dei prospetti e degli assetti compositivi degli edifici esistenti e in modo particolare di quelli storici, o degli assetti indicati dal piano nei profili di progetto, o tipologie edilizie e modalità costruttive difformi dal Piano. Le modificazioni di destinazione d'uso esistenti di una unità immobiliare o di un fabbricato è consentita solo per le destinazioni ammesse.

La modificazione in assenza d'intervento è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico ai fini degli adeguamenti previsti dal DPR 380 del 6 giugno 2001. In tutti gli altri casi deve essere richiesta contestualmente alla istanza edilizia.

ART. 17 AREE OMOGENEE E INDICI EDILIZI

I comparti individuati nel piano non sono stati divisi, ai fini della determinazione dell'indice fondiario medio esistente, in aree differenziate, in quanto nel tessuto urbano non sono state individuate parti caratterizzate da una tipologia prevalente su un'altra tale da esprimere, per la diversa consistenza di occupazione del lotto, una differente densità edilizia.

L'indice edilizio determinato rappresenta, nel suo valore medio, il limite massimo raggiungibile da ogni U.E. all'interno della sagoma planivolumetrica indicata negli elaborati di progetto.

In fase progettuale dovranno essere calcolate le volumetrie effettive determinate con l'applicazione delle disposizioni di legge sulle superfici e sui volumi effettivamente rilevati e dichiarati dal professionista. Gli eventuali incrementi, se previsti dal Piano, potranno essere raggiunti dall'U.E. all'interno del massimo involucro plano-volumetrico indicato negli elaborati grafici di progetto, con l'applicazione dell'indice medio alla superficie reale del lotto come volume massimo raggiungibile.

Le modalità di calcolo delle volumetrie sono stabilite dalla Circolare assessoriale EE.LL. n. 2-A del 20/3/1978 (punto E) (Istruzioni Decreto Soddu).

Il rilievo della consistenza edilizia dello stato attuale ha permesso quindi di calcolare, come richiesto dal Decreto Floris (Decreto assessoriale 20 dicembre 1983 n. 2266/U), l'indice medio di zona.

Ai fini del calcolo della consistenza edilizia sono stati assunti, riguardo all'altezza dei singoli corpi di fabbrica, parametri omogenei medi di riferimento, assumendo l'altezza di mt. 3,50 per i piani terra, di mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di sottotetti, "staulu"), di mt. 6,50 per due livelli, di mt. 8,50 per due livelli e mezzo, di mt. 9,20 per tre livelli, di mt. 11,00 per tre livelli e mezzo.

Dal calcolo sono stati esclusi i lotti liberi e l'edilizia specialistica destinata ai servizi pubblici e privati.

Il valore fondiario, omogeneo in tutto l'ambito rilevato, che viene assunto in sede progettuale per il presente Piano Particolareggiato, è:

- per l'intero Centro storico e Centro matrice, l'indice fondiario medio di 2,61 mc./mq.

I volumi sono calcolati nel punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio (piano o inclinato) e la superficie esterna della parete. Nelle coperture a falde inclinate, con pendenza inferiore al 35%, detto punto corrisponde alla quota di gronda, determinata dalla proiezione dell'intradosso della struttura della copertura sul filo della parete esterna. Detta modalità è valida anche nelle coperture a capanna o a padiglione con falde simmetriche o asimmetriche che non differiscano tra loro di un quinto della lunghezza della falda maggiore.

Nelle coperture ad unica falda si procederà con le stesse modalità sempre che la stessa non superi la profondità di mt. 4,50. Nel caso di copertura a falda unica di profondità superiore a mt. 4,50 il volume è determinato applicando alla superficie l'altezza corrispondente al punto medio della stessa.

L'indice fondiario non costituisce però un diritto comunque acquisito, in quanto devono essere soddisfatte le condizioni vincolanti imposte dalle VTI, dalle sagome plano-volumetriche di progetto, dalle prescrizioni dimensionali di profondità massima dei corpi di fabbrica, dalle altezze massime ammesse, dal rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà e dai fabbricati interni al lotto, oltre che da valutazioni di ordine paesaggistico che possano influire sul risultato complessivo dell'intervento.

Pertanto, possono presentarsi i seguenti casi:

- quando i volumi rilevati nella U.E considerata sono superiori all'indice medio di zona, il volume massimo di progetto sarà quello dello stato attuale se consentito dalla sagoma planivolumetrica di progetto;
- quando i volumi calcolati con l'indice medio di zona sono superiori a quelli derivanti dal calcolo del progetto conforme alla sagoma planivolumetrica di progetto del Piano, il volume massimo consentito sarà quest'ultimo, anche se inferiore all'indice medio di zona;
- quando i volumi calcolati con l'indice medio di zona sono inferiori a quelli derivanti dal calcolo del progetto conforme alla sagoma planivolumetrica di progetto del Piano, il volume massimo consentito sarà quello dell'indice medio di zona scelto all'interno della sagoma planivolumetrica di progetto indicata nel Piano.

Il superamento dell'indice fondiario medio di zona è invece ammesso, sempreché contenuto all'interno della sagoma planivolumetrica definita negli elaborati di progetto, quando il volume aggiuntivo si configura come singolo intervento edilizio tendente a consentire, quando trattasi di lotti interclusi, anche d'angolo e per il singolo edificio, il raggiungimento di altezze già raggiunte dagli edifici adiacenti, ai fini della regolarizzazione di profili viari o di corpi principali limitrofi. L'altezza massima consentita sarà quella del fabbricato adiacente con altezza minore.

Al fine di favorire la realizzazione degli interventi urbanistici previsti nel Piano, si potranno ugualmente superare gli indici edilizi, sempre attraverso la preventiva valutazione ed approvazione dell'Ufficio tecnico e sempreché contenuti all'interno della sagoma plano-volumetrica definita negli elaborati di progetto, attraverso la compensazione volumetrica di cui all'art. 32 o tramite accordi con il Comune in cui si prevede la realizzazione di volumi in cambio della cessione di aree.

In ogni caso i volumi consentiti devono essere contenuti all'interno della sagoma del plano-volumetrico di progetto che definisce, sulla base della tipologia edilizia, il massimo rendimento dell'unità edilizia e il massimo ingombro ammesso.

L'altezza massima consentita per i singoli corpi di fabbrica è valutata secondo il numero dei livelli di piano indicati negli elaborati grafici di progetto avendo quale riferimento:

mt. 3,50 per un livello,

mt. 4,50 per un livello e mezzo,

mt. 6,50 per due livelli,

mt. 8,50 per due livelli e mezzo (ultimo piano mansardato abitabile con altezza minima mt. 2,00).

ART. 18 SUB-COMPARTI EDIFICATORI

Per il migliore utilizzo dei lotti esistenti e di quelli nuovi previsti o modificati potranno essere realizzati dei Sub-Comparti Edificatori prima degli interventi edilizi e dopo l'eventuale ristrutturazione urbana e la relativa urbanizzazione primaria delle aree.

All'esecuzione del sub-comparto edificatorio potranno provvedere con atto deliberativo consiliare di approvazione del progetto esecutivo o la Pubblica Amministrazione mediante l'esproprio delle aree da destinare a suolo pubblico e alla relativa esecuzione delle urbanizzazioni entro il termine di durata del Piano Particolareggiato oppure i proprietari interessati, da soli se proprietari dell'intero sub-comparto o riuniti in consorzio, attuando secondo la legislazione vigente un comparto volontario di esecuzione o un piano di recupero di cui alla legge 457/78.

Gli ambiti di approfondimento individuati dal PPCS possono essere integrati con la proposta di ulteriori ambiti aventi principi, finalità e obiettivi coerenti con quelli del Piano Particolareggiato di cui agli artt. 2,3,4 delle presenti norme.

Sono ammesse proposte su iniziativa pubblica o privata, in questo caso su iniziative dei proprietari di almeno il 51% delle superfici fondiarie ricomprese nel perimetro di intervento proposto. Gli Ambiti di riqualificazione del paesaggio urbano sono costituiti da un insieme di aree e/o immobili pubblici e privati di estensione e rilievo significativo rispetto al perseguimento degli obiettivi del Piano, dove sono necessari interventi di riqualificazione architettonica, edilizia e degli spazi aperti.

Gli interventi sono descritti in un progetto unitario coerente con le previsioni del PPCS corredato dalla formale individuazione dei soggetti attuatori e dei proprietari e dal piano economico finanziario.

Il Progetto è corredato almeno dai seguenti elaborati tecnici: planimetria generale; profili viari ante e post operam; progetto degli spazi aperti pubblici e privati; identificazione degli interventi di greening urbano ed edilizio; planimetrie catastali; schema di convenzione e cronogramma.

Il progetto unitario può essere di iniziativa pubblica o privata.

Il progetto è oggetto di consultazione pubblica preliminare ed è approvato dal Consiglio Comunale previa verifica della regolarità e fattibilità tecnica, procedurale, amministrativa e finanziaria.

ART. 19 INTERVENTI EDILIZI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE

Nelle aree destinate a servizi non sono state date, sia negli elaborati grafici che nelle schede, indicazioni progettuali in quanto trattandosi di spazi destinati all'edilizia specialistica non ripetitiva come quella di base, non è per ovvi motivi programmabile.

In tali aree sono ammessi tutti gli interventi edilizi di iniziativa pubblica o di enti purché destinati a servizi di pubblico interesse e con carattere non residenziale con esclusione degli spazi destinati ad eventuali gestori o custodi. Gli interventi saranno ammessi solo se approvati dal Consiglio Comunale nei modi previsti dalla legge.

In alcune situazioni, definite "Aree per servizi vincolati dal PPCS con intervento pubblico/privato", gli interventi di ristrutturazione urbana e di nuova urbanizzazione primaria sono contestuali a quelli privati. In tali casi l'esecuzione degli interventi potrà essere effettuata, anche separatamente, sia dalla pubblica amministrazione, sia dai privati secondo la legislazione vigente e le norme specifiche del presente piano, ma dovrà essere preventivamente accettata sia dal pubblico che dal privato.

ART. 20 INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI E ARREDO URBANO

Gli interventi sugli spazi pubblici, in particolare quelli dell'arredo urbano, devono improntarsi al carattere delle zone su cui ricadono. Si suggeriscono caratteri stilistici riferibili a quelli della espressione ottocentesca e dei primi del novecento, anche modernamente reinterpretati per le aree maggiormente interessate dalla tipologia edilizia del palazzo, mentre per le aree caratterizzate dalla tipologia edilizia di base è preferibile la semplicità e l'essenzialità delle linee. Per le pavimentazioni stradali e delle piazze si consiglia la riproposizione di quelle tradizionali (selciati, acciottolati, lastronati) facendo inoltre riferimento alle Linee guida di cui all'allegato C del presente Piano.

Gli interventi su spazi pubblici e arredo urbano sono disciplinati negli elaborati C_ Linee guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano. Sono sempre consentiti interventi di rinverdimento dello spazio pubblico quali, la messa a dimora di alberature, il rinverdimento delle pareti verticali delimitanti lo spazio pubblico, la deimpermeabilizzazione del suolo e la sua riconfigurazione come spazio verde.

ART. 21 VERDE PRIVATO

Il verde privato costituisce elemento di rilevanza paesaggistica nel contesto del centro storico. Nelle aree verdi private è fatto divieto di costruire opere e manufatti e di impermeabilizzare il suolo con pavimentazioni, mentre è fatto obbligo di mantenerlo al naturale. Sono ammessi usi ad orto o giardino. I capanni per attrezzi da giardino non possono superare i 2 mq di superficie per giardini e orti fino a 50 mq. e un massimo di 4 mq. per quelli superiori ai 50 mq. di superficie. L'altezza massima all'estradosso non potrà superare mt. 2,40. Gli stessi devono essere realizzati in legno e avere carattere amovibile.

ART. 22 PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso di più di dieci anni dall'entrata in vigore della L.R. n.8 del 23 aprile 2015, nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti al 23 aprile 2015 non sussiste l'obbligo di reperimento di parcheggi privati.

Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento del requisito minimo di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, l'intervento è sottoposto al pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del Consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del Consiglio comunale.

TITOLO IV - SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE E REGREENING URBANO

ART. 23 RISPARMIO ENERGETICO

La realizzazione di sistemi e la posa in opera di soluzioni tecniche, mirate al contenimento dei consumi energetici e/o al miglioramento delle caratteristiche termo fisiche degli edifici, è consentita in tutti gli interventi, con l'esclusione di quelli di Risanamento conservativo e di Restauro in cui dovranno essere preferite soluzioni interne di efficientamento energetico dell'involucro edilizio al fine di conservare il valore testimoniale dell'edificio e la sua identità formale e tipologica.

Gli interventi devono in ogni caso essere conformi alle specifiche prescrizioni contenute nelle Schede delle Unità Edilizie, devono garantire un corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale del Centro Storico e non devono alterare le caratteristiche essenziali, tipologiche e morfologiche, degli elementi costruttivi e formali tradizionali dell'organismo edilizio.

E' ammesso l'uso degli impianti fotovoltaici e solari sulle coperture di annessi ed edifici non visibili dalla pubblica via.

Nel caso di coperture di annessi ed edifici visibili dalla pubblica via i pannelli sono ammessi esclusivamente se posti al di sopra della linea di gronda e integrati nelle coperture e se adottano soluzioni cromatiche che garantiscano un'armonica integrazione nelle coperture dei volumi edilizi (es. rosso mattone su coperture in laterizio).

Sono ammesse soluzioni che favoriscono la ventilazione naturale dell'edificio quali l'inserimento di lucernari in copertura e la realizzazione di camini di ventilazione. I lucernari dovranno essere nella misura massima di 1 lucernario ogni 15mq di copertura ed avere dimensioni massime di metri 1,20 x 1,50. I camini di ventilazione dovranno essere garantendo un'armonica integrazione nelle coperture dei volumi edilizi, da perseguirsi anche in associazione a interventi di *regreening*.

ART. 24 CICLO DELL'ACQUA

Coerentemente con gli obiettivi del PPR e della programmazione regionale di: Razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche, Tutela della permeabilità dei suoli e Salvaguardia delle risorse idriche sotterranee, il Piano Particolareggiato assume i seguenti obiettivi tematici:

1. Tutela e riproposizione di accorgimenti presenti nell'edilizia di impianto storico per la raccolta, conservazione, riutilizzo delle acque meteoriche;
2. Tutela dei pozzi e degli elementi architettonici di valore storico presenti ed individuati dal quadro conoscitivo del PPCS;
3. Razionalizzazione dell'uso dell'acqua potabile e per altri usi civili.

A tale scopo nel Centro Storico si applicano le seguenti prescrizioni:

- a. E' fatto obbligo di tutelare e ripristinare i sistemi di raccolta ed immagazzinamento delle acque meteoriche presenti nell'edilizia di impianto storico finalizzati al riutilizzo delle acque per uso non potabile (usi civili, innaffiamento, etc.);
- b. E' fatto obbligo, negli interventi di nuova edificazione, di installare apparati tecnologici in grado di garantire il risparmio delle risorse idriche e il riuso delle acque meteoriche
- c. Gli impianti tecnologici, le cisterne e tutti gli accorgimenti finalizzati al recupero delle acque meteoriche e alla razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche in quanto impianti tecnologici sono esclusi dal computo volumetrico e della slp;
- d. E' fatto obbligo di mantenere in efficienza i pozzi legittimamente realizzati in accordo con le disposizioni degli uffici pubblici competenti in materia.

ART. 25 REGREENING URBANO

Il Piano Particolareggiato promuove la diffusione del verde quale elemento appartenente al paesaggio urbano tradizionale e quale intervento per migliorare la vivibilità e la confortevolezza del tessuto edilizio, degli spazi pubblici e privati e del microclima urbano.

La strategia di rinverdimento ("regreening") si caratterizza a Escolca in relazione all'esigenza di:

- ripristinare una maggiore integrazione città – campagna alla scala edilizia, promuovendo l'integrazione verde-edificio;
- mitigare e abbellire gli elementi edilizi che si sono proposti nel tempo, talvolta con esiti negativi per il paesaggio urbano;
- mitigare i profili urbani resi critici nel tempo da operazioni discontinue di densificazione e aumento volumetrico che hanno creato scorci di bassa qualità, costituenti detrattori del paesaggio urbano;
- migliorare la vivibilità degli edifici come leva per contrastare lo spopolamento del centro storico;
- migliorare le prestazioni energetico-ambientali dei singoli edifici o degli spazi aperti mediante l'utilizzo del verde per schermature, ombreggiature, fattori di miglioramento del microclima.

La realizzazione di interventi di rinverdimento (*regreening*) di edifici e spazi aperti è sempre consentito ed assume carattere obbligatorio nei seguenti casi:

- quando è prescritto dalle schede unità edilizie;
- nell'ambito di interventi edilizi di qualsiasi natura, nel caso di presenza di balconate o coperture piane realizzate successivamente alla metà del '900;
- per un migliore inserimento ambientale e paesaggistico di annessi e volumi accessori nel tessuto storico urbano.

Gli interventi sono effettuati applicando le Linee Guida per il Regreening allegate alle presenti NTA.

TITOLO V - MODALITA' DI ATTUAZIONE ENORME DI PROCEDURA

ART. 26 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi consentiti o prescritti dal PPCS si eseguono con le seguenti modalità:

- 1 Comunicazione:** che vale per la realizzazione di opere interne e per l'attività edilizia libera.
- 2 Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.):** a PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) è il procedimento disciplinato dall'art. 6 del D.Lgs. 28/2011, finalizzato alla realizzazione ed esercizio degli impianti a fonti rinnovabili.
- 3 Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.):** vale per la trasformazione d'uso senza intervento edilizio, per la manutenzione ordinaria (classe "1") e per la manutenzione straordinaria (classe "2").
- 4 Permesso a edificare non oneroso:** vale per la classe d'intervento "6" (demolizione) e per le classi "3" e "4" quando non comportino trasformazione d'uso né aumento delle superfici di calpestio e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune uguali o inferiori a quelli stabiliti dalla legge n. 392/78, ed a concorrere ai costi degli oneri di urbanizzazione.
- 5 Permesso a edificare oneroso:** vale per le classi d'intervento "3" e "4" quando non ricadono nelle condizioni del punto precedente, nonché per le classi d'intervento "5", "7", "8" e "9".
- 6 Comparto volontario di esecuzione:** si può attuare nei casi in cui sono previste le operazioni d'intervento di cui ai punti 6.9, 6.10 dell'art. 10 e secondo le procedure previste dalla legislazione vigente.
- 7 Comparto di esecuzione ex leggi n. 167 e n. 865:** può essere adottato dall'Amministrazione Comunale come piano di zona di cui alla legge 18.4.1962 n° 167, ove si riscontri l'opportunità di destinare all'edilizia pubblica e/o convenzionata edifici prevalentemente residenziali di nuova costruzione o ricostruiti o ristrutturati.
- 8 Piano di recupero:** può essere adottato dall'Amministrazione Comunale o dai privati proprietari per attuare il PPCS o singole parti di esso con le agevolazioni ed i contributi previsti dalla legge n. 457/78.

ART. 27 DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'

Non sono ammessi interventi di nessun tipo di iniziativa privata nelle aree destinate a pubblici servizi come individuate nelle tavole allegata, fatte salve le iniziative congiunte pubblico/private.

Con l'adozione della presente normativa si dichiara per tali aree la pubblica utilità.

ART. 28 CESSIONE AREE PUBBLICHE

Le aree private che il PPCS destina alla viabilità motorizzata e pedonale, ai parcheggi, alle piazze, al verde pubblico ed alla costruzione di servizi ed attrezzature di proprietà comunale ed uso pubblico dovranno essere cedute al Comune all'atto del rilascio dell'istanza; il Comune provvederà alla loro acquisizione e alla loro urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Sarà facoltà del Comune acquisire tali aree, ancora prima degli interventi privati, al fine di sistemare la rete viaria e le infrastrutture di servizio, ai sensi del DPR n. 327 del 8 giugno 2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

ART. 29 CESSIONE DI AREE TRA PRIVATI

Nelle indicazioni di Piano, contenute nelle schede delle unità edilizie, talvolta gli interventi sono condizionati dalla cessione, acquisizione o scambio di aree fra privati. In questi casi é opportuno che la conformazione dei nuovi lotti avvenga contestualmente al primo intervento edilizio richiesto da una delle unità edilizie interessate mediante il trasferimento di proprietà della porzione di area o fabbricato. Nel caso che questo non fosse immediatamente realizzabile, il proprietario interessato si dovrà impegnare, attraverso un atto unilaterale, con valore legale, alla cessione dell'area al prezzo unitario che annualmente l'Amministrazione Comunale stabilirà sulla base dei prezzi ricorrenti di mercato, sentito il parere dell'U.T.E. provinciale.

Nel caso in cui la realizzazione di un intervento è condizionata dalla preventiva ridefinizione della proprietà con il lotto confinante (accorpamento di altra unità edilizia, acquisizione parziale di area o fabbricato, rettifica dei confini, etc.), è possibile eseguire l'intervento parziale sull'unità edilizia interessata purché sia dimostrata, sugli elaborati grafici, l'unicità dell'intervento, sia strutturale, sia funzionale, con la parte momentaneamente non disponibile.

ART. 30 RETTIFICA DI CONFINI

Ai sensi dell'art. 7 del DPR n. 327 del 8 giugno 2001 il Comune ha facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comparto l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione del piano particolareggiato.

Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica per dare la prova del raggiunto accordo, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

ART. 31 SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI - PROCEDURA COATTIVA

Per le sistemazioni previste dal piano particolareggiato che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni d'immobili appartenenti a privati, il sindaco ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori entro un congruo termine.

Decorso tale termine il sindaco diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il comune potrà procedere alla espropriazione.

Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di diffida di cui al primo e al secondo comma devono essere trascritti all'ufficio dei registri immobiliari.

ART. 32 COMPENSAZIONE URBANISTICA

Al fine di favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti urbani degradati del centro storico, di migliorare la qualità estetica degli edifici segnalati dal presente Piano per criticità tipologiche e volumetriche o superfetazioni edilizie, per i quali le Indicazioni di piano prescrivono il decremento volumetrico e per consentire la messa in sicurezza del territorio e dell'edificato urbano, attraverso lo strumento della Compensazione urbanistica, sono attribuiti al proprietario dell'immobile gravato dal vincolo di demolizione, a seguito dell'esecuzione dell'intervento edilizio di decremento volumetrico, crediti compensativi in diritti edificatori.

Tale diritto edificatorio espresso in volumetria costruibile e valutato in metri cubi, corrisponde quantitativamente alle volumetrie demolite di fabbricati o porzioni di fabbricati regolarmente assentiti per i quali nel piano è apposto la prescrizione o l'indicazione della demolizione.

Lo stesso credito volumetrico è annotato in un apposito registro comunale dei diritti edificatori in cui è indicato, per la proprietà catastalmente individuata, la quantità volumetrica del diritto edificatorio. In tale registro sono riportati tutti gli atti di trasferimento fatti da privati cittadini per scambiarsi e più in genere trasferire il diritto a edificare in un determinato immobile o area edificabile del presente Piano al fine di ampliare le cubature esistenti, ossia i volumi di densità edilizia consentiti dall'indice medio di zona.

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il credito volumetrico che può essere totalmente o in parte trasferito ad altro proprietario, può essere riutilizzato all'interno dell'area di piano negli immobili in cui la sagoma planivolumetrica di cui al precedente punto 7.4.6 definita negli elaborati grafici, che rappresenta il massimo sviluppo tipologico dell'edificio, è in esubero rispetto al valore dell'indice medio di zona attribuito a quell'immobile. Qualora il Comune dovesse attivare la procedura della Compensazione volumetrica su ulteriori ambiti del Piano urbanistico comunale, il credito volumetrico generato dal presente Piano particolareggiato potrà essere usato in tali zone.

La cessione dei diritti edificatori presenti su un terreno può essere conclusa fra privati, senza l'intervento della Pubblica Amministrazione, attraverso un contratto di compra vendita che deve essere fatto per iscritto dinnanzi a un Notaio. I diritti edificatori così ceduti possono essere utilizzati dall'acquirente, nei casi descritti nel comma precedente, per ampliare la volumetria di un proprio fabbricato già esistente, per poter costruire un edificio di volume maggiore a quanto originariamente previsto, oppure possono essere a propria volta ceduti a un terzo. Gli atti di trasferimento dei crediti volumetrici devono essere conclusi per iscritto e avere forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata così da poter essere trascritti a cura del Notaio rogante nei Pubblici Registri Immobiliari.

ART. 33 FACOLTA' DI DEROGA

Nei limiti e nelle forme stabilite dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni e alle prescrizioni fissate dalle presenti Norme di attuazione, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 14 del DPR 380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia o dalla Legge urbanistica regionale, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto interministeriale 2.4.1968, n. 1444 relativamente agli artt. 7, 8 e 9.

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 32 del 30.8.91, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, le istanze edilizie di edificazione relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciate, ai sensi dello stesso art. 14 del DPR 380/2001, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della presente legge a causa dei vincoli e delle limitazioni prima detti.

ART. 34 DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Per ottenere il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi delle classi "3", "4", "5", "6", "7" e "8", deve essere presentata richiesta al Comune, secondo le modalità definite nel Regolamento edilizio, corredata dai seguenti documenti:

- planimetria in scala non inferiore a 1:1000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente (azzonamento);
- planimetria catastale scala 1:2000 / 1000 per un'estensione avente un raggio pari almeno a 60 mt. dal lotto interessato all'intervento;
- la planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:500, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 con l'individuazione delle aree circostanti, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle quote di sistemazione definitive in relazione alle quote del terreno antecedente ai lavori e alle quote stradali;
- una planimetria in scala non inferiore a 1:100 dalla quale possano evincersi tutte le reti: idrica, elettrica e fognaria, compreso i pozzetti di allaccio alla rete pubblica e l'ubicazione dei rispettivi contatori;
- stato di fatto con rilievo particolareggiato delle piante, prospetti e sezioni dell'Unità Edilizia interessata e, quando necessario per la verifica degli allineamenti dei fabbricati e delle altezze dei fili di gronda, rilievo planovolumetrico degli edifici confinanti;
- progetto con piante, prospetti, sezioni, calcolo delle superfici e relazione tecnica nella quale devono essere indicati sia le singole operazioni d'intervento sia le modalità di esecuzione delle stesse;

- tutti i prospetti o comunque tutti quelli prospicienti a vie, piazze, o zone d'interesse pubblico, con quote ai piani stradali, le piante di ogni piano quotate e con l'indicazione della destinazione di ogni singolo ambiente e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di mt. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione in scala non inferiore ad 1:100;
- il progetto sarà ulteriormente corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti; per gli edifici con un numero di piani superiore a due, o per qualsiasi altra struttura problematica dal punto di vista strutturale, devono essere collegate al progetto calcolazioni riguardo a dette strutture, firmate da un professionista autorizzato ai sensi di legge e dei regolamenti vigenti;
- certificati o nulla osta di approvazione di altri Enti, ove richiesti (Soprintendenze, Ufficio tutela del paesaggio, Vigili del Fuoco, Denuncia opere in c.a. e simili);
- progetto e calcoli degli impianti elettrici e tecnologici ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46 e della legge regionale 26 maggio 1989, n. 17;
- bozza di convenzione o impegnativa unilaterale, ove richiesta, (cessione aree pubbliche, costituzione di servitù di passaggio, determinazione canoni e prezzi di vendita delle unità immobiliari ecc.).

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, le superfici nette di tutti i vani, i calcoli urbanistici. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche si può procedere all'esame della richiesta della istanza edilizia considerando le quote indicate.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione dettagliata delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, del rifornimento dell'acqua potabile e dallo scarico delle acque bianche e nere, e di ogni altra notizia atta ad accertarne la rispondenza con le presenti Norme.

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e restauro dei fabbricati esistenti, le piante saranno in scala 1:100 con indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le richieste concernenti varianti di progetti già approvati. In questo caso dovrà essere riportato, nella stessa scala e con lo stesso orientamento degli elaborati relativi alla variante, anche lo stato di progetto onde consentire un immediato confronto tra le due situazioni.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 35 SOLUZIONI DI ANTINOMIE

In caso di incertezze interpretative o discordanze tra i diversi elaborati del Piano hanno carattere di prevalenza, in quanto di maggior dettaglio, le Schede delle unità edilizie integrate con le disposizioni delle presenti NTA e relativi allegati.

ART. 36 APPROFONDIMENTI E ANALISI DI DETTAGLIO

In caso di incertezze interpretative o discordanze tra i diversi elaborati del Piano, hanno carattere di prevalenza, in quanto di maggior dettaglio, le Schede delle unità edilizie integrate con le disposizioni delle presenti NTA e relativi allegati.

ART. 37 VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato ha una validità di dieci anni. Entro tale data esso dovrà essere attuato. Decorso tale termine questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare le norme e le prescrizioni sugli interventi edilizi stabiliti dal Piano stesso.

ART. 38 – NORME DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del P.P. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 19 novembre 1968, n. 1187 e s.m.i. nonché quelle di cui al c. 3, art. 12 del DPR 380/2001.

ART. 39 - NORME FINALI

La presente normativa integra quella contenuta nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Edilizio.

Per quanto non contemplato si fa riferimento alla legislazione vigente in materia, alle norme di attuazione del P.U.C. ed al Regolamento edilizio Comunale.

Il presente Piano Particolareggiato di Attuazione sostituisce integralmente, nell'ambito territoriale pianificato, il Piano particolareggiato vigente antecedentemente alla sua approvazione.

ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- B_1 ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: VARIANTI TIPOLOGICHE DI INTERVENTO
- B_2 ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI E TABELLE DEL COLORE