

COMUNE DI VALLEDORIA

Provincia di Sassari



PIANO URBANISTICO COMUNALE



GRUPPO DI LAVORO

Giovanni Antonetti	(Ingegnere)
Giovanna Casula	(Architetto)
Silvia Putzolu	(Ingegnere)
Piera Spano	(Geologo)
Walter Carta	(Agronomo)
Denise Marras	(Archeologo)
Giulia Urracci	(Agronomo)
Alessia Vargiu	(Ingegnere collaboratore)

IL SINDACO

TORE TERZITTA

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

Gian Pietro Oggiano (Ingegnere)

	ASSETTO INSEDIATIVO
AI_B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data
DICEMBRE 2016

Scala
-

Sommario**TITOLO I
NORME GENERALI**

- Art. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI
- Art. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.
- Art. 3 – RAPPORTO TRA ELABORATI GRAFICI, REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO II

- Art. 4 - IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL P.U.C.
- Art. 5 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
- Art. 6 - PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Parte I**NORME COMUNI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA**

- Art. 6.1.1 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica
- Art. 6.1.2 - Studi di Compatibilità Geologica e Geotecnica
- Art. 6.1.3 - Studi di Compatibilità Idraulica

Parte II**AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA**

- Art. 6.2.1 - Disciplina delle aree di Pericolosità “*Molto Elevata*” da frana (Hg4)
- Art. 6.2.2 - Disciplina delle aree di Pericolosità “*Elevata*” da frana (Hg3)
- Art. 6.2.3 - Disciplina delle aree di Pericolosità “*Media*” da frana (Hg2)
- Art. 6.2.4 - Disciplina delle aree di Pericolosità “*Moderata*” da frana (Hg1)

Parte III**AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

- Art. 6.3.1 - Disciplina delle aree di Pericolosità Idraulica “*Molto Elevata*” (Hi4)
- Art. 6.3.2 - Disciplina delle aree di Pericolosità Idraulica “*Elevata*” (Hi3)
- Art. 6.3.3 - Disciplina delle aree di “*Pericolosità Idraulica Media*” (Hi2)
- Art. 6.3.4 - Disciplina delle aree di “*Pericolosità Idraulica Moderata*” (Hi1)

TITOLO III

- Art. 7 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE
- Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- Art. 9 – LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA (P. di L.)
- Art. 10 – PIANI DI RECUPERO (P.R.) E/O PIANI E PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE
- Art. 11 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)
- Art. 12 - PIANI DI ZONA (P.E.E.P.)
- Art. 13 - PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
- Art. 14 - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO (P.R.U.)
- Art. 15 – SOSPENSIVA ISTANZA A LOTTIZZARE
- Art. 16 – LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO
- Art. 17 – PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI
- Art. 18 – PARAMETRI EDILIZI
- Art. 19 – MODALITA D'INTERVENTO
 - I.1. “Interventi di manutenzione ordinaria”
 - I.2 “Interventi di manutenzione straordinaria”
 - I.3 “Interventi di restauro e di risanamento conservativo”
 - I.4 “Interventi di ristrutturazione edilizia”
 - I.5 “Ricostruzione edilizia”
 - I.6 “Sopraelevazione”

- I.7 “Ampliamento”
- I.8 “Interventi di nuova costruzione”
- I.9 “Demolizione totale o parziale”
- I.10 “Ristrutturazione urbanistica”
- I.11 “Nuova urbanizzazione”
- I.12 “Interventi di edilizia libera”

TITOLO IV DIMENSIONAMENTO

- Art. 20 - CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA

TITOLO V DESTINAZIONI D'USO

- Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO

TITOLO VI ZONE OMOGENEE

- Art. 22 - INSEDIAMENTI STORICI - ZONA "A"
 - 22.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI - ZONA "B"
 - 23.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art. 24 - ESPANSIONI URBANE - ZONA "C"
 - 24.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
 - 24.2 - SOTTOZONE
 - 24.2.1 Sottozona – “C” Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)
 - 24.2.2 Sottozona – “C3” Espansioni in programma
- Art. 25 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - ZONA "D"
 - 25.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art. 26 - USI AGRICOLI - ZONE "E"
 - 26.1 - DEFINIZIONE E INDIRIZZI
 - 26.2 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE
 - 26.3 SOTTOZONE
 - 26.3.1 – Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.
 - 26.3.2 – Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
 - 26.3.3 – Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.
 - 26.3.4 – Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
 - 26.4 - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE "E"
 - 26.5 PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO DELLE COLTURE, DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.
 - 26.6 CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI.
 - 26.7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE.
 - 26.8 TIPI DI INTERVENTO.
 - 26.9 INDICI E PARAMETRI.
 - 26.10 VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
 - 26.11 – NORME PER IL TURISMO RURALE.
- Art. 27 – INSEDIAMENTI TURISTICI- ZONA "F"
 - 27.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art. 28 - SERVIZI GENERALI - ZONA "G"
 - 28.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art. 29 - SALVAGUARDIA - ZONA "H"
 - 29.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
 - 29.2 - SOTTOZONE E AREE DI RISPETTO

- *H1 – Zona Archeologica*
- *H1 – Zona di rispetto cimiteriale*
- *H1 – Zona di rispetto depuratore e stradale*
- Art. 30 AREE PERCORSE DA INCENDIO
- 30.2 Modalità di Intervento
- 30.3 Attività Regolamentate e Interventi di Riqualificazione e Recupero Ambientale
- 30.4 Categorie di Intervento
- Art. 31 - STANDARD URBANISTICI
- 31.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

TITOLO VII

- Art. 32- DEFINIZIONI
- Art. 33 - COMPATIBILITÀ TRA STRUTTURE COMMERCIALI E ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)
- Art. 34 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI
- Art. 35- VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ'
- Art. 36 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ A LIVELLO PUNTUALE
- Art. 37 - CORRELAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

TITOLO IV

- Art. 38 – BENI TUTELATI
- Art. 39 – STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE
- Art. 40 - CONTENUTI E PROCEDURE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE PER I PIANI DI CUI ALL'ART. 5 PUNTO 3 DELLA L.R. N. 8 DEL 25/11/2004
- Art. 41 – VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA
- Art. 42 – PROGETTAZIONE DEL VERDE
- Art. 43 - CONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE A SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA REALIZZATE O DA REALIZZARE IN VOLUMETRIE RESIDENZIALI
- Art. 44 - GENERALITA' E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI (ART. 17 NTA PPR)
- Art. 45 - MISURE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI CON VALENZA AMBIENTALE (ART. 18 NTA PPR)
- Art. 46 - FASCIA COSTIERA. DEFINIZIONE (ART. 19 NTA PPR)
- Art. 47 - FASCIA COSTIERA. DISCIPLINA (ART. 20 NTA PPR)
- Art. 48 - COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE (ART. 21 NTA PPR)
- Art. 49 - AREE NATURALI E SUBNATURALI. DEFINIZIONE (ART. 22 NTA PPR)
- Art. 50 - AREE NATURALI E SUBNATURALI. PRESCRIZIONI (ART. 23 NTA PPR)
- Art. 51 - AREE SEMINATURALI. DEFINIZIONE (ART. 25 NTA PPR)
- Art. 52 - AREE SEMINATURALI (ART. 26 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art. 53 - AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE (ART. 28 NTA PPR). DEFINIZIONE
- Art. 54 - AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO -FORESTALE (ART. 29 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art. 55 - AREE A FORTE ACCLIVITA' (ART. 32 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art. 56 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE (ART. 33 NTA PPR).DEFINIZIONE
- Art. 57 - ALTRE AREE TUTELATE (ART. 37 NTA PPR)
- Art. 58 - AREE DI ULTERIORE INTERESSE NATURALISTICO (ART. 38 NTA PPR). DEFINIZIONE
- Art. 59 - AREE DI ULTERIORE INTERESSE NATURALISTICO (ART. 39 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art. 60 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART. 41 NTA PPR). DEFINIZIONE
- Art. 61 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART. 42 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art. 62 - AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA (ART. 44 NTA PPR)
- Art. 63 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (ART. 45 NTA PPR)
- Art. 64 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI SU AREE CON PRESENZA DI BOSCHI, FORESTE, MACCHIA MEDITERRANEA (ART.52 TER)
- Art. 65 - DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni ed integrazioni, le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli allegati sottoscritti, disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale, elaborato in ossequio al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.9.2006 ed entrato in vigore il 08.09.2006 pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30.

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna e delle presenti Norme di Attuazione, unitamente agli allegati, in proseguo definite N.T.A.

Art. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.

Il presente P.U.C. sostituisce integralmente lo strumento urbanistico vigente.

Le prescrizioni del P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

Art. 3 – RAPPORTO TRA ELABORATI GRAFICI, REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

- 1) Il R.E. e le N.T.A. e le relazioni costituiscono il testo normativo inscindibile del P.U.C..
- 2) Le disposizioni contenute nel R.E. hanno carattere prevalentemente generale.
- 3) Le N.T.A. recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.
- 4) In caso di contrasto tra le prescrizioni del R.E. e delle N.T.A. prevalgono queste ultime in quanto eccezionali rispetto alle prime.
- 5) In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano le norme generali contenute nel R.E..
- 6) In caso di contrasto tra le previsioni indicate da planimetrie a scala differente, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.
- 7) Per quanto non indicato nelle N.T.A. e nel Regolamento Edilizio si fa riferimento alle relazioni che hanno valenza generale e di indirizzo.

TITOLO II
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE
- V.A.S. - P.A.I. -

Art. 4 - IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL P.U.C.

Il P.U.C. detta norme e previsioni progettuali che assumono natura di:

a) direttive, destinate ad orientare e condizionare la progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi, dei comparti e gli interventi diretti, sulla base di previsioni urbanistiche integrate e coordinate degli interventi su scala territoriale. Sono norme che impongono al destinatario l'obbligo di tenerle presenti.

b) prescrizioni e vincoli, cogenti e non derogabili, se non espressamente previsto e nei limiti ammessi dalle presenti norme. Sono norme nelle quali si esclude la possibilità di scelta da parte del soggetto attuatore.

Il P.U.C. recepisce tutte le norme di livello sovraordinato riguardanti il territorio comunale, con particolare riferimento a quelle finalizzate alla salvaguardia ambientale.

Le aree individuate seguiranno gli indirizzi e le norme indicate dai rispettivi piani di gestione redatte dagli enti gestori o dalle norme comunitarie, nazionali e regionali.

Art. 5 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

Il P.U.C. è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica secondo il disposto del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche e integrazioni e in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 48 e 49 della L. R. 12 giugno 2006, n.9. La V.A.S. e il Rapporto Ambientale rappresenta il documento di valutazione e di mitigazione degli impatti che l'attuazione del piano può indurre sulle componenti e sui sistemi ambientali. Tale rapporto reca anche gli indirizzi per il monitoraggio futuro sul rapporto tra realizzazione del progetto ambiente. Ogni variante al P.U.C., qualora non contenga azioni già sottoposte a V.A.S., dovrà essere assoggettata a tale procedura.

Art. 6 - PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Il P.U.C. così come previsto dalle norme di attuazione del P.P.R., recepisce il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Le Norme di Attuazione per "Il controllo del Rischio nelle aree di Pericolosità Idrogeologica sono le seguenti:

Parte I

NORME COMUNI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Art. 6.1.1 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

Nella presente trattazione sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel Territorio Comunale.

Le disposizioni della presente trattazione valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia di pericolosità con perimetrazione, allegata, quali aree con **Pericolosità da Frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1)** e aree a **Pericolosità Idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1)**. Le caratteristiche delle diverse aree di rischio sono definite nella Relazione Generale di settore, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.

Le disposizioni della presente trattazione si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26 delle N.A. P.A.I..

Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal P.A.I. gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto. Integrato e modificato nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n.380, e consistono in:

- a) manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della L.R. 11.10.1985, n) 23 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;

e) ristrutturazione urbanistica;

Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del P.A.I. continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme;

Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

a) se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;

b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25 delle N.T.A.

P.A.I., nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal DPR 08.06.2011, n. 207 e s.m.i., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 delle N.A. P.A.I. e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4 della legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter D.L. 180/98 e successive modifiche ed integrazioni Aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal P.A.I. e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;

b) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;

c) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale nè la sistemazione idrogeologica a regime;

d) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;

e) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

f) favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;

g) salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;

h) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;

i) adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;

l) non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;

m) assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;

n) garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;

o) garantire coerenza con i piani di protezione civile.

I singoli interventi consentiti dagli articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 delle N.T.A. del P.A.I. e dai successivi articoli non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla

tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal P.A.I. per le aree di pericolosità idrogeologica.

Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del P.A.I. riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal P.A.I..

Art. 6.1.2 - Studi di Compatibilità Geologica e Geotecnica

In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b. del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

- a) è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;
- d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del P.A.I.;
- e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F delle N.A. del P.A.I..

I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità da frana e di rischio geomorfologico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del P.A.I. di cui all'articolo 37 del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del P.A.I. e con formati compatibili con il SIT della Regione.

Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio e secondo le norme previste della L.R. 15.12.2014 n°33.

Art. 6.1.3 - Studi di Compatibilità Idraulica

Nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi:

Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità idraulica:

- a) è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b) valuta il progetto con riferimento alla finalità, della sicurezza delle costruzioni;

- c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
- d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del P.A.I.;
- e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato "E" alle presenti norme. I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del P.A.I. di cui all'articolo 37 delle N.A. P.A.I., nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del P.A.I. e con formati compatibili con il S.I.T. della Regione.

Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio e secondo le norme previste della L.R. 15.12.2014 n°33.

Parte II

AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

Art. 6.2.1 - Disciplina delle aree di Pericolosità "Molto Elevata" da frana (Hg4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal P.A.I., dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal P.A.I. - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a) le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b) le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c) le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d) le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e) il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f) le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e) gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i) la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

- l) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- m) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- n) la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti selvaggina.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d) gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e) allacciamenti a reti principali e nuovi sotto servizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- f) le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g) nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- h) nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;
- i) gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

- a) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- b) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c) nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;
- d) bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e) scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del P.A.I., sono ammessi:

- a) l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b) la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c) l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienicosanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008;
- d) gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008.

5bis) Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 6.1.2:

- a) è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;
- b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l. m.;
- c) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h. i. lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;
- d) è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis e del comma 8 (lettera così modificata dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008);

Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al P.A.I., solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

Art. 6.2.2 - Disciplina delle aree di Pericolosità "Elevata" da frana (Hg3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31 delle N.A. P.A.I..

Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 3, comma 4.

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- d) realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
- e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 1 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d..

Art. 6.2.3 - Disciplina delle aree di Pericolosità "Media" da frana (Hg2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 3 e 4.

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
- c) gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
- d) i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- e) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
- f) in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del P.A.I. e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
- g) la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

- h) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;
- b) l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- c) gli interventi di edilizia cimiteriale.

Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 6.1.2.:

- a) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
- b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.;

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Art. 6.2.4 - Disciplina delle aree di Pericolosità "Moderata" da frana (Hg1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Parte III

AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

Art. 6.3.1 - Disciplina delle aree di Pericolosità Idraulica "Molto Elevata" (Hi4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal P.A.I., dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal P.A.I. - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b) gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c) le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d) le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e) le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

f) nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle N.A. P.A.I. sono altresì ammessi interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica geotecnica.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e) gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati in dispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- l) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- m) la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d) gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f) la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g) le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i) i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

l) nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque è sempre vietato realizzare:

- a) strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b) protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c) cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f) nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
- g) nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g, esistenti alla data di approvazione del P.A.I., sono ammessi:

- a) l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b) la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c) l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle N.A. P.A.I.;
- d) gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle N.A. P.A.I..

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.A. P.A.I.:

- a) è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e.;
- b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., l.;
- c) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i., l..

Art. 6.3.2 - Disciplina delle aree di Pericolosità Idraulica "Elevata" (Hi3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27 dello stesso Decreto.

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui al suddetto articolo 27, comma 4.

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'anzidetto articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettivi e motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a ml. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del P.A.I. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole

zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n.1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del P.A.I., nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del P.A.I. e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.T.A. P.A.I. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7.

Art. 6.3.3 - Disciplina delle aree di “Pericolosità Idraulica Media” (Hi2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28 del suddetto decreto.

Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) le nuove costruzioni nei centri edificati;
- b) i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e) la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f) le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g) gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h) la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale”;
- i) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m) la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.A. P.A.I. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a. c. d. e. f., g., h., i., l., m.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, “Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”, eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”.

Art. 6.3.4 - Disciplina delle aree di “Pericolosità Idraulica Moderata” (Hi1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

TITOLO III

PROCEDURE ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 7 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 e delle successive modifiche con la Legge 6 Agosto 1967 n. 765, è suddiviso nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE così come previsto 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” oltre che in ottemperanza del dettato della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 8 del 25 dicembre 2004 e in conformità alle N.T.A. che regolano l’attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con Deliberazione della G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006.

1. ZONE A - INSEDIAMENTI STORICI

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

2. ZONE B - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Completamento Residenziale: Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

3. ZONE C - ESPANSIONI URBANE

Espansione Residenziale: 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.

4. ZONE D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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 e/o della pesca.

5. ZONE E - USI AGRICOLI

Agricole: Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

6. ZONE F - INSEDIAMENTI TURISTICI

Zone Turistiche: Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

7. ZONE G - SERVIZI GENERALI

Zone per Servizi Generali: Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l’istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

8. ZONE H - SALVAGUARDIA

Salvaguardia: Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

9. ZONE S - STANDARD URBANISTICI

Spazi pubblici: Le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

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 1:10.000 (intero territorio comunale) ed in scala 1:2.000 (centro abitato). In caso di discordanze tra le diverse scale vale quella con l'indicazione di maggior dettaglio.

L'utilizzazione edilizia e l'urbanizzazione del territorio avvengono secondo le prescrizioni destinazione d'uso e densità indicate nelle presenti Norme di Attuazione.

Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Oltre che nel rispetto della N.T.A. del P.P.R., le previsioni del presente P.U.C. si attuano:

Nelle **zone A** coincidente con il centro matrice e prima formazione mediante piano particolareggiato da sottoporre a verifica di coerenza da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

Nella zona **B** con Permesso di Costruire, o mediante Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;

Nelle **zone C, D, e G** è obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata;

Nelle zone **E**: mediante Permesso di Costruire, Programmi di Riqualificazione o le procedure di cui al Decreto del 20.12.83 n. 2266/U e le Direttive per le zone agricole di cui al D.P.G.R. n. 228 del 3 agosto 1994 e ss.mm. ii.;

Nelle **zone F**: mediante Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero e/o Completamento di iniziativa pubblica e/o privata, Lottizzazioni Convenzionate, Interventi di Riqualificazione.

Ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457, il Comune può individuare delle zone ove, per le condizioni di degrado, si renda opportuno per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate con delibera del Consiglio Comunale con la procedura prevista per i piani attuativi dall'art. 21 della L.R. n. 45/89.

Nell'ambito delle suddette zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della L. n. 457/78.

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero. In deroga agli artt. 1120, 1121 e 1136, comma 5 C.C. gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Art. 9 – LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA (P. di L.)

Si intende per Piano di lottizzazione, lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.

I proprietari, singoli associati o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni devono richiedere apposita autorizzazione al Sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono allegare alla domanda un atto nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido fra loro.

Dei soggetti sopraccitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Nei casi in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di

predisporre il Piano di Lottizzazione per l'intero comparto di intervento previsto dal P.U.C, uno o più lottizzanti, possono chiedere, previo assenso da parte dell'Amministrazione e con il coordinamento dell'ufficio, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'art.3 della L.R. n. 20/91.

Il lotto minimo previsto nelle lottizzazioni, anche in quelle già convenzionate, può essere ulteriormente diviso a condizione che rimangano immutate tutte le altre norme previste nella lottizzazione. Tale intervento è da considerarsi come una variante al piano attuativo, perciò per la creazione di un ulteriore lotto, delle dimensioni minime prescritte dalle norme vigenti in materia, dovranno osservarsi le procedura prevista dalla L.R. 45/89 e ss.mm.ii.

1) La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle Norme di Attuazione del P. di L. è la seguente:

- La domanda, redatta in duplice copia di cui una in bollo;
- Il progetto esecutivo in quattro copie cartacee ed una in formato digitale su supporto informatico DVD/CD firmata digitalmente.

2) La domanda di autorizzazione a lottizzare, redatta in duplice copia di cui una in bollo, firmata da tutti i proprietari o aventi diritto interessati o dai loro rappresentanti legali, deve essere presentata al Comune, pena improcedibilità della stessa, corredata con il progetto di lottizzazione in quattro copie cartacee e con gli stessi dati riportati in analogia a quanto disposto per le istanze di concessione.

3) Qualora le aree interessate dallo studio siano di più soggetti aventi diritti essi dovranno allegare alla domanda, qualora non costituiti in consorzio, un atto con firma autenticata nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione nonché il titolo giuridico che legittima la loro richiesta. Il titolo può eventualmente essere dichiarato in conformità a quanto disposto per le istanze di Permesso di Costruire.

4) Il progetto, che dovrà essere redatto da professionisti abilitati iscritti ai relativi Albi professionali, deve essere composto dalla seguente documentazione minima:

a) Inquadramento del Piano su supporto georeferenziato, nel quale vengano sovrapposti i layer del P.U.C. del catastale e della progettazione con il supporto di un'ortofoto recente in scala 1:10.000 – 1:2.000;

b) stralcio dello strumento urbanistico generale, limitato alla parte interessata dall'intervento, con l'indicazione dell'area interessata e le prescrizioni delle N.A.;

c) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000÷1:2.000 ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con rappresentazione dei limiti di proprietà, con l'individuazione catastale dell'area da lottizzare, l'elencazione dei mappali con le relative superfici catastali di tutti i proprietari o aventi diritti di ciascuna particella interessata e dei possessori, la quantificazione della complessiva estensione catastale del territorio, nonché certificati catastali riportanti particelle, superfici, destinazione, redditi, ecc.;

d) planimetria in scala non inferiore 1:1.000, con sottostante stralcio dell'ultimo rilievo aerofotogrammetrico disponibile;

e) planimetria dello stato di fatto rilevato, in rapporto non inferiore a 1:500, con indicazione delle proprietà confinanti, dell'altimetria generale con le curve di livello con equidistanza di un metro, delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, delle alberature, dei manufatti, viabilità e toponomastica, degli impianti e altri particolari quali canali, linee elettriche, condotte fognarie, acquedotti ecc., con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

f) documentazione fotografica in formato minimo 15x10 cm, di dettaglio dello stato di fatto di tutto il territorio interessato;

g) planimetria di progetto dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, nel rapporto almeno di 1:500, indicante: la rete viaria carrabile, ciclabile e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, nonché indicazione di tutti gli accorgimenti tecnici per l'abbattimento delle

barriere architettoniche; le aree riservate ai servizi pubblici previsti che devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza; le aree destinate a lotti fondiari privati che devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza;

h) planimetria, in scala non inferiore ad 1:500, con la posizione di tutti gli edifici previsti, le relative altezze, l'indicazione della loro destinazione d'uso e la delimitazione dei singoli lotti opportunamente numerati con l'indicazione dei distacchi dai confini;

i) progetto preliminare delle infrastrutture primarie, nel rapporto almeno di 1:500, da realizzare nella lottizzazione compresi gli allacci ai pubblici servizi (rete stradale, marciapiedi, parcheggi, reti fognarie bianche e nere e relativi scarichi, rete idrica, rete gas, rete telefonica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di illuminazione pubblica, sistemazione a verde delle aree libere con relativo piano di intervento e costi a totale carico del lottizzante);

j) piano particellare in scala non inferiore 1:1.000, con l'indicazione delle proprietà di tutti i mappali interessati dalla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, da cedere gratuitamente o acquisire a termini di legge al patrimonio comunale;

k) frazionamento approvato nei termini di legge delle aree standards (dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto di P. di L. e prima della convenzione;

l) tipologie edilizie e sezioni con riferimento ad ogni lotto edificabile in scala 1:200, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, e sezioni stradali;

m) profili stradali di progetto con l'indicazione della gamma di colori e relativi abbinamenti da utilizzare e materiali di finitura;

n) per interventi di particolare importanza possono essere richieste tavole rappresentanti assonometrie o prospettive riferite ai principali punti di visuale;

o) una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalla normativa di attuazione;
- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni, alle coperture e alle recinzioni per tutti i lotti;
- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare;

p) Norme Tecniche di Attuazione contenente al minimo i seguenti dati principali:

- superficie dell'intervento;
- superficie catastale;
- superficie territoriale.
- superficie fondiaria complessiva;
- superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- superficie utile e/o volumi totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse, sia complessivi che con la ripartizione per singolo lotto;
- indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/S_f$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria distinte per tipologia;
- superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare (con eventuale rappresentazione di dettaglio);
- caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.);
 - norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale, verde pubblico e privato, materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori, recinzioni, materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti estremi relativi all'erogazione dei servizi, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.), numero e caratteristiche degli accessi carrai;

q) il piano finanziario di dettaglio dell'intervento con preventivo di spesa di massima delle opere di urbanizzazione primaria;

r) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune e gli aventi diritti e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

s) relazione geologica e relazione geotecnica redatte da un tecnico abilitato secondo quanto previsto dal D.M. 11.3.88 e dalla Circolare Applicativa del 24.9.88 n. 30483.

Dovranno contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente e valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento;

L'autorizzazione a lottizzare è rilasciata, entro 180 giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa Delibera di Approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio Comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanza ed urbanistica per l'intervento sostitutivo.

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita l'Amministrazione comunale a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto alla nomina di un Commissario ad acta che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, il Consiglio comunale per l'esame del piano ed ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Responsabile del servizio non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica il quale, previo invito al Responsabile del servizio ad adempiere entro un termine di trenta giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei dieci giorni successivi alla nomina del Commissario ad acta, che provvede, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della Convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

N.B. Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.

9) *Convenzionamento della Lottizzazione*

Preliminarmente alla stipula della convenzione, il lottizzante deve ottenere sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria le seguenti approvazioni:

1) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici e/o della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39, così come sostituiti dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

2) approvazione dei progetti preliminari delle Opere di Urbanizzazione da parte delle aziende fornitrici dei relativi servizi, quali ENEL, ABBANOVA, ecc..

3) autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

4) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini dell'installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui sopra, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;

5) qualunque altro parere di altri enti necessario per l'attuazione del piano di lottizzazione.

9.1) L'Autorizzazione a Lottizzare un'area, oltre che alla Deliberazione Consiliare di Approvazione definitiva e pubblicazione dell'Avviso sul BURAS ai sensi di legge, è subordinata alla stipulazione di una Convenzione, con la quale il lottizzante assume per se e per conto di eventuali successori o aventi causa i seguenti impegni:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione immediata gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti nella lottizzazione e le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria che verranno determinati in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti previsti nella lottizzazione. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere quantificati in misura non inferiore al contributo di cui alla tabella comunale vigente;

c) i tempi di esecuzione e ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, progettate a cura e spese dei lottizzanti secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune, entro un termine stabilito, ma comunque non superiore a dieci anni a partire dalla data della stipula della convenzione;

d) la manutenzione, da parte del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;

e) la costituzione di adeguate garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione da parte dei lottizzanti nella misura minima del 100% del costo totale delle opere di urbanizzazione primaria aggiornato al momento di stipula della convenzione e comprendente anche l'incidenza dell'I.V.A.;

9.2) Le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale in fase di adozione del Piano di Lottizzazione.

10) I Piani di Lottizzazione sono adottati, pubblicati ed adottati definitivamente dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 20 20 bis e 21 della L.R. n. 45/1989 con successive modifiche ed integrazioni, sulla base della relazione di istruttoria dell'Ufficio.

11) Una volta adottato definitivamente il P. di L., viene comunicato agli interessati tale esito convocandoli e assegnando un termine non superiore a trentasei mesi per sottoscrivere la convenzione, conforme allo schema allegato al piano, e per assolvere i relativi obblighi. In caso di inerzia il Comune può procedere con l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale dei non convenzionanti, in analogia al disposto dell'art. 26 della L.R. 22.12.1989, n. 45.

12) Le domande di Permesso di Costruire ad edificare possono essere presentate solo per le parti del piano dove almeno i sottoservizi principali (rete idrica, elettrificazione primaria, rete fognaria nera, telefonia) sono in fase di realizzazione. L'agibilità potrà essere rilasciata quando le opere di urbanizzazione siano state realizzate e collaudate positivamente.

13) In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte planivolumetriche purché:

a) non modifichino la destinazione d'uso, né la tipologia;

- b) non aumentino l'altezza degli edifici;
- c) non superino il rapporto di copertura ammesso nel lotto, né la volumetria edificabile globale prevista dal piano;
- d) non aumentino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico.

14) Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà essere inquadrata in un nuovo assetto planivolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'adozione del P. d. L. originario e l'originaria autorizzazione.

15) Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica in concomitanza con la realizzazione, anche parziale delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di tecnico incaricato con oneri a carico del lottizzante.

Art. 10 – PIANI DI RECUPERO (P.R.) E/O PIANI E PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE

Nelle zone di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente le domande di Autorizzazione alla stesura del piano firmato dai privati (se di iniziativa privata), deve essere presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il progetto, che dovrà essere redatto da professionisti abilitati ai sensi delle leggi vigenti e iscritti ai relativi Albi Professionali, è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- a) - Inquadramento del Piano di recupero/riqualificazione su supporto georeferenziato, nel quale vengano sovrapposti i layer del P.U.C. del catastale e della progettazione con il supporto di un'ortofoto recente in scala 1:10.000 – 1:2.000;
 - b) - tavola di indagine sulla edificazione esistente con particolare riferimento allo stato delle abitazioni, in scala 1:500;
 - c) - planimetria di progetto in scala 1:500 con la destinazione d'uso degli edifici e delle eventuali aree libere e con l'indicazione dei tipi di intervento (riqualificazione ambientale, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione);
 - d) - planimetria dei comparti in scala 1:500 con la delimitazione delle unità minime di intervento (U.M.I.) distinte per tipi di intervento;
 - e) - norme tecniche di attuazione per U.M.I.;
 - f) - planivolumetrico dell'intervento di recupero con relative destinazioni d'uso e con l'indicazione dei metodi costruttivi, dei materiali previsti, in scala 1:200, con i relativi profili e sezioni, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie degli alloggi;
 - g) - planimetria catastale con elenco delle ditte interessate;
 - h) - relazione contenente i criteri che hanno portato alla definizione progettuale, le priorità di attuazione ed il piano finanziario;
 - i) - profilo dei fabbricati allo stato attuale con inserimento dei fabbricati in progetto;
 - l) - documentazione fotografica;
 - m) - lo schema di convenzione, se di iniziativa privata;
 - n) - n. 1 copia in formato digitale su supporto informatico DVD/CD;
- N.B. Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.*

Art. 11 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica previsti dalla legge n.45/89.

N.B. Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.

Art. 12 - PIANI DI ZONA (P.E.E.P.)

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dalla legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

N.B. Tutti gli elaborati planimetrici facenti parte del piano devono essere georeferenziati.

Art. 13 - PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dall'articolo 27 della legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni;

N.B. Tutti gli elaborati planimetrici facenti parte del piano devono essere georeferenziati.

Art. 14 - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO (P.R.U.)

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dall'articolo 32 della legge 23/85 e successive modifiche ed integrazioni;

N.B. Tutti gli elaborati planimetrici facenti parte del piano devono essere georeferenziati.

Art. 15 – LOTTIZZAZIONE 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 o stralcio funzionale di esso, assegnando un termine di **30 giorni** per dichiarare se intendono aderire, ed 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, 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 alla espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al P.U.C..

Art. 16 – PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI**Superficie territoriale (St)**

Per superficie territoriale si intende l'area campita dal P.U.C. con apposita grafia, nell'ambito della quale gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi e/o comparti e comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria si intende la superficie edificabile effettiva, al netto delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali aree di cessione.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

È il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale St. L'indice di fabbricabilità territoriale viene espresso in mc/mq. (volumetria massima edificabile ai fini della verifica del D.ASS. 2266/U 1983).

Unità minima di intervento (U.M.I.)

Per Unità minima di intervento si intende quell'unità costituita dall'insieme degli immobili o delle aree da trasformare individuata direttamente dal P.U.C. o successivamente da un Piano Attuativo, appartenenti ad uno o più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare ai quali si applica la disciplina dei comparti.

Indice di fabbricabilità fondiario (IF)

E' il rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria espresso in mc/mq.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (SU1)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme e da riservare in particolare a:

- a - strade residenziali e percorsi pedonali.
- b - spazi di sosta e parcheggi.
- c - fognature.
- d - rete idrica.
- e - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica.
- f - pubblica illuminazione.
- g - spazi di verde attrezzato.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (SU2)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli articolo 3 e 5 del DM n.1444 del 02.04.1968 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a:

- a - asili nido e scuole materne;
- b - scuole dell'obbligo;
- c - mercati di quartiere;
- d - delegazioni comunali;
- e - chiese ed edifici per il culto;
- f - impianti sportivi di quartiere;
- g - centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- h - aree verdi di quartiere;
- i - tutte le altre aree, attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

Rapporto di copertura (Ic)

Il Rapporto di copertura è costituito dal rapporto calcolato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria e si riferisce a tutte le opere edificate.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al netto di cavedi non superiori a m. 1,00 di larghezza, sporti e chiostrine.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, balconi, pensiline e scale esterne, quando l'oggetto non superi i ml 1.50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici. Quando le strutture hanno un oggetto maggiore di ml 1.50 devono essere computate nel calcolo della superficie coperta.

Sempre agli effetti del calcolo della superficie coperta, nelle zone agricole non vengono considerate le serre.

Per superficie disponibile si intende la superficie del lotto edificabile, al netto delle sedi stradali e degli spazi pubblici adiacenti.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici nella misura stabilita per ogni zona dalle norme di attuazione del Piano Regolatore non potranno essere realizzate costruzioni neanche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui.

L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria.

Modifiche a questa norma possono essere apportate solo da Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

Destinazioni d'uso ammesse

Le Destinazioni d'uso ammesse rappresentano gli usi consentiti all'interno delle zone o sottozone omogenee. La specificazione e la quantificazione delle funzioni ammesse sono un elemento prescrittivo del P.U.C..

Lotto intercluso

Il Lotto intercluso è costituito da una superficie, non superiore ai 2.000 mq, circoscritta da aree edificate, o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Volume (V)

Il computo dei volumi ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità va calcolato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del tetto sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%, intendendosi che l'appoggio del tetto sull'estradosso dell'ultimo solaio a filo facciata non può superare i 50 cm.

Per qualsiasi riferimento particolareggiato si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale, al Decreto Assessoriale n. 2266/u del 20/12/1983.

Superficie permeabile (Sp)

Per superficie permeabile si intende la superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrata, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

Si definisce "Superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrata, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere. La superficie permeabile di pertinenza comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile in linea generale pari ad un $R_p =$ al 25% del lotto edificabile, fatte salve misure più restrittive riferite a specifiche aree appositamente disposte dal P.U.C., da un Piano Attuativo e dalle tipologie sotto identificate.

Pavimentazioni con materiali "semipermeabili" (come blocchetti di calcestruzzo e lastre di pietra, posati su letto di sabbia senza alcun legante) concorrono al computo della superficie permeabile solo se utilizzate per piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata.

Rapporto di permeabilità (Rp)

Si definisce "Rapporto di permeabilità" la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza e la superficie fondiaria (Sf).

Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf).

Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli, sopra riportati, può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza;
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Indice di piantumazione (Ip)

Definisce il numero di piante ad alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile con l'eventuale specificazione delle essenze.

Art. 18 – PARAMETRI EDILIZI

Per i parametri edilizi si fa riferimento alle descrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 19 – MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e privati, sono i seguenti:

I.1. "Interventi di manutenzione ordinaria"

Sono gli Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

I.2 “Interventi di manutenzione straordinaria”

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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

I.3 “Interventi di restauro e di risanamento conservativo”

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004. Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

I.4 “Interventi di ristrutturazione edilizia”

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

I.5 “Ricostruzione edilizia”

Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

I.6 “Sopraelevazione”

Sono gli interventi che comportano l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

I.7 “Ampliamento”

Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

I.8 “Interventi di nuova costruzione”

Sono gli interventi quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

I.9 “Demolizione totale o parziale”

Sono gli interventi che tendono ad eliminare e ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

I.10 “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.

I. 11 “Nuova urbanizzazione”

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.

I.12 “Interventi di edilizia libera”

Sono quegli interventi classificati e normati dall'art. 15 della L.R. 23/85 così come sostituito dall'art. 9 della LR 8/2015, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IV DIMENSIONAMENTO

Art. 20 - CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA

Le presenti norme adottano quale parametro di riferimento per l'attribuzione dei diritti edificatori nelle varie zone, la volumetria, estesa a tutte le destinazioni d'uso ammesse.

Il P.U.C. determina la massima capacità edificatoria in termini di Volumi indicando l'indice di edificabilità territoriale e fondiaria, dato dal rapporto massimo ammesso tra volumi e superficie territoriale e/o fondiaria.

TITOLO V DESTINAZIONI D'USO

Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso è l'insieme delle modalità e delle finalità di utilizzo di un'opera, di un manufatto, o di una costruzione dell'essere umano.

Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza**
- b) Turistico-Ricettiva**
- c) Artigianale e Industriale**
- d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**
- e) Agricolo-Zootecnica**

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle sopra indicate.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

Le destinazioni d'uso previste dal P.U.C. sono:

- a) Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza**

Residenziale

- **a1** Residenza Abitativa;

Servizi strettamente connessi alla residenza

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

b) Turistico-Ricettiva

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.);
- **b4** Attrezzature Balneari;
- **b5** Campeggi e attrezzature connesse;
- **b6** Attrezzature per la nautica;
- **b7** Capannoni, Depositi per il rimessaggio e la riparazione.

c) Artigianale e Industriale

- c1 Artigianato e Piccola Industria;
- c2 Artigianato e Piccola Industria Mista;
- c3 Artigianato e Piccola Industria Mista e Residenza;
- c4 Artigianato e Piccola Industria Mista e Attività Commerciali;
- c5 Agricole Produttive.

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**Direzionale**

- d1 Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- d2 Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- d3 Uffici Privati e Studi Professionali;
- d4 Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- d5 Servizi Pubblici Locali;
- d6 Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

Commerciale

- d7 Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- d8 Esercizi Commerciali all'Ingrosso;
- d9 Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

Socio-Sanitaria

- d10 Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

e) Agricolo-Zootecnica

- e1 Agricolo;
- e2 Zootecnica.

TITOLO VI ZONE OMOGENEE

Art. 22 - INSEDIAMENTI STORICI

ZONA "A"

Centro Storico

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

22.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

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

La zona "A" è stata fatta coincidere con il centro di antica e prima formazione.

Modalità di Attuazione

La zona "A" verrà attuata mediante piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato nella aree ricadenti all'interno del perimetro di antica e prima formazione sarà sottoposto a verifica di coerenza così come previsto dall'art. 14 della LR 4/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella zona "A", in mancanza del piano particolareggiato si applicano le disposizioni dell'Art. 52 delle NTA del PPR.

Destinazione d'uso

Residenziale

- **a1** Residenza Abitativa;

Servizi strettamente connessi alla residenza

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);

- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);

- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);

- **a5** Attività di Svago socio culturale;

- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);

- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

b) Turistico-Ricettiva

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, albergo diffuso, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);

- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie);

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

Direzionale

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;

- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;

- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;

- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;

- **d5** Servizi Pubblici Locali;

- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

Commerciale

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

Socio-Sanitaria

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

Categorie di intervento

Per i manufatti edilizi e gli spazi aperti di pertinenza che mantengono i caratteri storico tradizionali, gli interventi devono essere rivolti esclusivamente alla conservazione, riqualificazione e recupero, comprendenti:

I1 manutenzione ordinaria;

I2 manutenzione straordinaria;

I3 restauro e risanamento conservativo;

I4 ristrutturazione edilizia nel rispetto delle tipologie originarie, riguardanti non solo i corpi di fabbrica ma altresì le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità;

I.12 interventi di edilizia libera. Fino alla verifica di coerenza del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dall'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del PPR.

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI**ZONA "B"****Completamento Residenziale**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

23.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

A tal fine si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

*Destinazione d'uso***Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

Servizi strettamente connessi alla residenza

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);

- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);

- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);

- **a5** Attività di Svago socio culturale;

- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);

- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

b) Turistico-Ricettiva

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);

- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);

- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;

- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

Commerciale

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

Socio-Sanitaria

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

Nel PUC vigente esistono le zone B con un indice di fabbricabilità fondiario di 2,50 mc/mq e le zone B1 con un indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq, con superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto di proprietà in entrambe le zone.

L'altezza massima dei fabbricati (distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale a monte dell'edificio o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dalla Amministrazione Comunale in relazione a proprie esigenze tecniche) non deve superare i 9,00 m.

La distanza minima assoluta tra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a mt 10,00.

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

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

Gli allineamenti tra corpi di fabbrica arretrati possono essere imposti dal Responsabile del Settore Edilizia Privata.

Per costruzioni già esistenti, con Sc superiore a 0,50, è ammessa la sopraelevazione nell'ambito della superficie coperta esistente, sino all'esaurimento dell'indice di fabbricabilità massimo ammesso.

Sono consentiti gli arretramenti, purché, superiori ai 3,00 m.

E' imposta la distanza minima dai confini di 5,00 m.

Per costruzioni già esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, le distanze tra i fabbricati possono rimanere quelle esistenti, fatte salve le disposizioni del codice civile.

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione residenziale. E' sempre possibile la monetizzazione dei posti auto nel rispetto delle norme introdotte dalla LR. 8/2015 e ss.mm.ii.

Le nuove iniziative commerciali da insediare in nuove o vecchie costruzioni devono disporre di parcheggi calcolati in funzione del tipo di attività.

Tale requisito potrà essere rispettato anche in modo consorziato, purché il parcheggio si trovi ad una distanza massima dai singoli esercizi di m. 250.

Art. 24 - ESPANSIONI URBANE

ZONA "C"

Espansione Residenziale

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

24.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono 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.

N.B.: Continuano ad essere classificate come zone C quelle previste negli strumenti urbanistici vigenti, anche se non oggetto di piano attuativo.

Il P.U.C. identifica come zone C le parti di abitato cresciute in espansione e le parti di territorio inedificate nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale.

24.2 - SOTTOZONE

All'interno delle zone C si individuano le seguenti sottozone:

- *Sottozona - C Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati, in corso di attuazione), o inserite nello strumento generale vigente).*

- *Sottozona - C3 Espansioni in programma*

Sottozona - C Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati in corso di attuazione), o inserite nello strumento urbanistico generale vigente).

Coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati presentati per la l'approvazione.

Essendo gli ambiti già in parte edificati a seguito di attuazione di specifici Piani Urbanistici

Attuativi valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Per le zone C esistenti nello strumento urbanistico vigente da non oggetto di piano attuativo i parametri urbanistici sono stati adeguati alle zone C3 – espansioni in programma.

Zone "C" - Valledoria

C/1 - E' una lottizzazione convenzionata in fase di attuazione – è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°49 del 01/12/2006, con Convenzione con Rep. N°58.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	34981
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	17490
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/2 - E' una lottizzazione esistente nel P. di F. Vigente mai pianificata e viene eliminata nel nuovo P.U.C..

C/3 - E' una lottizzazione interamente realizzata. E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°55 del 22/07/1986, con Convenzione in data 31/01/1989 con Rep. N°55090 Fascicolo n°5211.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	22000
I.F.T.	mc/mq	0.80
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	17600
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/4 - E' una lottizzazione interamente realizzata. E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°63 del 31/07/2012, con Convenzione in data 11/12/2012 Rep. N°202.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	13250
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	6625
STANDARD	mq/ab	12.00

ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/5 -** E' una lottizzazione realizzata in parte. E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°44 del 30/09/2002, con Convenzione in data 18/03/2004 n°02.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	19440
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	9720
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/6 -** E' una lottizzazione presentata in data 21/05/2015 e mai realizzata.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	28605
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	14302
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/7 -** E' una lottizzazione esistente nel P. di F. Vigente mai pianificata e viene eliminata nel nuovo P.U.C..

- C/8 -** E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	8670
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	4335
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/9 -** E' una lottizzazione interamente realizzata. E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°52 del 28/12/2000, con Convenzione in data 23/10/2001 n°9 e con Collaudo delle Opere di urbanizzazione effettuato.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	18460
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	9230
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/10 -** E' una lottizzazione interamente realizzata. E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°10 del 29/01/1992 e Approvazione Urbanistica con seduta del 25/05/1989 Prot. N°3013/U, con Convenzione in data 16/09/1998 Rep. N°7 e con Collaudo delle Opere di urbanizzazione.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	13120
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	6560
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/11 -** E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	9310
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	4655
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/12 -** E' una lottizzazione realizzata in parte. E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°44 del 30/09/2002, con Convenzione in data 18/03/2004 n°02.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	12930
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	6465
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/(167) -** E' una lottizzazione realizzata in parte circa all'80%. E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 16/04/1982. E' una lottizzazione destinata ad edilizia economica popolare.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	28040
I.F.T.	mc/mq	0.80
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	22432
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/13a -** E' una lottizzazione esistente nel P. di F. Vigente mai pianificata e viene eliminata nel nuovo P.U.C.

C/13b - E' una lottizzazione esistente nel P. di F. Vigente mai pianificata e viene eliminata nel nuovo P.U.C..

C/13c - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	3968
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	1984
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/13d - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	4994
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	2497
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/A_1 - E' una lottizzazione esistente nel P. di F. Vigente mai pianificata e viene eliminata nel nuovo P.U.C..

C/A_2 - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	12576
I.F.T.	mc/mq	0.80
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	10060
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

Zone "C" – La Muddizza

C/1a - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	7717
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	3858
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/1b - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente. Lottizzazione presentata. Adozione del Consiglio Comunale n°11 del 26/03/2015.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	4649
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	2324
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/2 - E' una lottizzazione esistente nel P. di F. Vigente mai pianificata e viene eliminata nel nuovo P.U.C..

C/3 - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	16790
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	8395
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/xa - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	740
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	370
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/xb - E' una Lottizzazione presentata. Adozione con deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 10/06/2010. Approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n°03 del 03/01/2012.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	1630
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.50
VOLUME TOTALE	mc	815
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/xc - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	2163
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00

VOLUME TOTALE	mc	1081
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/xd - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e pertanto viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	4222
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	2111
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/A - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente e pertanto viene riconfermata anche se non è stata ancora pianificata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	10700
I.F.T.	mc/mq	0.80
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	8560
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

Zone "C" – La Ciaccia

C/1 - E' una lottizzazione inserita nel P. di F. Vigente ed è stata attuata, vista l'eccessivo frazionamento delle particelle catastali con un Piano Particolareggiato a cura dell'Amministrazione Comunale e con oneri a carico dei proprietari. È stata realizzata al 95% della potenzialità volumetrica.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	161000
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	3858
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/2 - E' una lottizzazione interamente realizzata. E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°08 del 25/01/1993, con Convenzione in data 02/03/1994 con deliberazione del Consiglio Comunale n°2586 e con Collaudo delle Opere di urbanizzazione.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	28752
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	14376
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50

DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/3 -** E' una lottizzazione interamente realizzata. E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°48 del 30/07/1982, con Collaudo delle Opere di urbanizzazione.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	37000
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	18500
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/4 1°st.-** E' una lottizzazione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°16 del 09/04/2002, con Convenzione in data 25/01/2006 Rep. N°16, con opere di urbanizzazione completate.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	38237
I.F.T.	mc/mq	0.80-alb. / 0.40-res.
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	22884
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/4 2°st.-** E' una lottizzazione presentata, senza approvazione e viene riconfermata. Rimangono inalterati i parametri urbanistici ed edilizi del P. di F. Vigente.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	19072
I.F.T.	mc/mq	0.40
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	7552
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

- C/5 -** E' una lottizzazione inviata alla Regione Sardegna il 24/12/1977 - Variante con Convenzione in data 04/08/1978 n°985/bis mod.4 vol.46 / Decreto Asses. Urb. N°497/U-Nulla Osta Soprintendenza ai Beni Arch. Amb. Art. e Storici n°594/7b del 09/04/2002, successiva variante con parere favorevole del 16/11/2005 del Comune di Valledoria ed Ufficio Tutela con Provvedimento n°1250/U del 04/04/2006.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	81000
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	40500
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C/A - E' una lottizzazione interamente realizzata. E' una lottizzazione approvata da moltissimi anni con approvazione diretta.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	26000
I.F.T.	mc/mq	0.40
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	10400
STANDARD	mq/ab	12.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

Sottozona - C3 Espansioni in programma

Sono le aree previste dal PUC. Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, piani particolareggiati, ecc.) secondo comparti definiti nel P.U.C..

Gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione sono per cui orientati a completare l'impianto urbano ed a ridefinire i tessuti edilizi nelle forme e nei modi coerenti con il contesto paesaggistico e storico culturale.

Per le nuove aree di espansione C3 il P.U.C. indirizza i successivi Piani Attuativi verso la conformazione di un tipo insediativo che tenga in massimo conto la definizione del limite del territorio Comunale verso il territorio non costruito.

Zone "C3" – Valledoria

ID	ST (mq)	IT (mc/mq)	Vol.Max (mc)	RC (mq/mq)	Hmax (mt)	DS (mt)	DC (mt)	Dpar.fin. (mt)	D.d'uso
C3/01	7378	0.70	5165	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/02	4885	0.70	3420	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/03	14447	0.70	10113	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/04	9719	0.70	6803	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/05	2186	0.70	1530	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/06	23441	0.70	16409	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/07	37879	0.70	26515	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/08	11507	0.70	8055	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/09	4238	0.70	2967	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/10	20873	0.70	14611	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE

Zone "C3" – La Muddizza

ID	ST (mq)	IT (mc/mq)	Vol.Max (mc)	RC (mq/mq)	Hmax (mt)	DS (mt)	DC (mt)	Dpar.fin. (mt)	D.d'uso
C3/01	10400	0.70	7280	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/02	12513	0.70	8759	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/03	4156	0.70	2909	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE
C3/04	8134	0.70	5693	0.30	7.50	6.00	5.00	10.00	RESIDENZIALE/COMMERCIALE

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI

Comparto C3

Modalità di Attuazione

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

È resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto.

Sono ammessi interventi per stralci funzionali, a condizione che lo studio sia esteso a tutto il comparto, siano avvisati nelle forme di legge tutti i proprietari del comparto e l'intervento sia convenzionabile con il rispetto degli standard previsti dalle norme vigenti.

La volumetria complessiva assegnata comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.

La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 18 mq/abitante così suddivisi:

- * S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4,50 mq/abitante;
- * S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2,00 mq/abitante;
- * S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 9,00 mq/abitante;
- * S4 (aree per parcheggi pubblici) = 2,50 mq/abitante.

Destinazione d'uso

Residenziale

- **a1** Residenza Abitativa;

Servizi strettamente connessi alla residenza

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

b) Turistico-Ricettiva

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.).

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

Direzionale

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

Commerciale

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

Socio-Sanitaria

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

Parametri Urbanistici ed Edilizi

I.F.T.	mc/mq	0.70
I.F.F. max	mc/mq	1.00
R.C.	mq/mq	0.30
Altezza max	mt	7.50
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra pareti	mt	10.00
Distanza dalla strada	mt	5.00
Piani fuori terra	n°	2
Lotto minimo	mq	300.00
Divieto di costruzione di scale prospicienti lavia pubblica	/	/

Prescrizioni Speciali

Rispetto dei caratteri ambientali: l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vincolo di sistemazione delle aree libere: è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

Art. 25 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**ZONA "D"****Industriali, Artigianali e Commerciali**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

25.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Definiscono le zone del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca, esistenti o di nuovo impianto.

Per le aree artigianali esistenti il P.U.C. prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche corridoi verdi per meglio separare gli impianti produttivi dagli edifici residenziali esistenti sui limiti delle zone artigianali.

25.2 - SOTTOZONE

All'interno delle zone D si individuano le seguenti sottozone:

-D Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali esistenti;

-D3 Insediamenti produttivi e artigianali industriali di nuova pianificazione.

-D Insediamenti produttivi esistenti

D/01 - E' un'area soggetta a piano di insediamenti produttivi esistente nel P. di F. Vigente.

Superficie Territoriale	mq	22920.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	1/3
Altezza max	mt	10.00
Volume Totale	mc	45840.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	10.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

D/02 - E' un area soggetta a piano di insediamenti produttivi in corso di attuazione. E' stata approvata con deliberazione C.C. n. 20 del 20.02.1992; con deliberazione C.C. n. 17 del 19.03.1997 con convenzione in data 14.11.1997; approvazione da parte dell'Ufficio Tutela con parere favorevole del 28.08.1996 protocollo n°6226, con variante con deliberazione C.C. n. 10 del 20.04.2005 e successivamente con variante con deliberazione C.C. n. 26 del 26.06.2006.

Superficie Territoriale	mq	73600.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	0.40
Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	147200.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	10.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

D/03 - E' un area soggetta a piano di insediamenti produttivi in corso di attuazione. La presente è stata convenzionata con Convenzione Urbanistica stipulata in data 27.04.1990 e successivamente con variante approvata con delibera del C.C. n°30 del 30.09.2004.

Superficie Territoriale	mq	42300.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	-
Altezza max	mt	10.00
Volume Totale	mc	84600.00
Distanza dai confini	mt	5.00(o in aderenza)
Distanza tra fabbricati	mt	10.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

P.I.P. - E' un area soggetta a piano di insediamenti produttivi in corso di attuazione. La presente è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale dn°16 in data 14.06.2000.

Superficie Territoriale	mq	61000.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	40%
Altezza max	mt	9.00
Volume Totale	mc	122000.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVA PIANIFICAZIONE

D3/001 - Insediamenti produttivi di nuova pianificazione

Superficie Territoriale	mq	7427.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	0.40
Altezza max	mt	9.00
Volume Totale	mc	14854.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	10.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

D3/002 - Insediamenti produttivi di nuova pianificazione

Superficie Territoriale	mq	37216.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	0.40
Altezza max	mt	9.00
Volume Totale	mc	74432.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	10.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

Art. 26 - USI AGRICOLI**ZONA "E"****Agricole**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

26.1 - DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Sono le e parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti (D.A. 2266/U/83).

Inoltre sono 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 industriale del legno (DPGR 228/94).

26.2 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE

Nel disciplinare il territorio agricolo, il P.U.C. intende perseguire le seguenti finalità:

- a) valorizzare e salvaguardare la vocazione produttiva nelle zone agricole;
- b) salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come sistema connettivo ecologico diffuso tra gli insediamenti urbani, produttivi e le aree seminaturali;
- c) individuare e intervenire con norme atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti di natura morfologica, idrogeologica e pedologica;
- d) migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- e) mantenere le condizioni di limitato insediamento nell'agro, salvaguardando la destinazione agricola dei fondi;
- f) salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario, in particolare i muri a secco, le siepi e i filari alberati, al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra il paesaggio agricolo e il paesaggio naturale circostante;
- g) recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio rurale, favorendo il riutilizzo, anche a fini turistici, dei manufatti dismessi a scopo aziendale e abitativo;
- h) incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile proveniente dal settore turistico.

All'interno delle zone agricole, conformemente alle direttive regionali in materia (D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U; D.P.R.G. 3 agosto 1994 n. 228 - Direttive per le zone agricole e Linee Guida del P.P.R.) sono state individuate le seguenti sottozone:

26.3 SOTTOZONE

26.3.1 – Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

26.3.2 – Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

26.3.3 – Sottozona E3 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

26.3.4 – Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

26.3.1 – Sottozona EI - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

Sono quelle aree maggiormente produttive per gli usi agricoli, destinate alle colture specializzate.

Destinazione d'uso

- * residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale;
- * destinazione produttiva agricola;
- * punti di ristoro;
- * agriturismo;
- * strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- * impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Categorie di intervento

- I.1) Interventi di manutenzione ordinaria;
- I.2) Interventi di manutenzione straordinaria;
- I.3) Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- I.4) Interventi di ristrutturazione edilizia;
- I.5) Ricostruzione edilizia;
- I.6) Sopraelevazione;
- I.7) Ampliamento;
- I.8) Interventi di nuova costruzione;
- I.9) Demolizione totale o parziale.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

- * per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.
- * $I_f = 0,20$;
- * $h_{max} = 6,00$;
- * lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00.

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, al di fuori delle aree censite come urbano diffuso è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai trenta mq raddoppiabili fino a sessanta per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico della fascia costiera, per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a novanta e centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio;

- * per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola;
- * $I_f = 0,03$;
- * $h_{max} = 6,00$;
- * lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;
- * per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola;
- * le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria;
- * lotto minimo (s.m.i.) = ha 0,50;
- * per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla L.R. 23/2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi);

- * If = 0,10 mc/mq;
- * hmax = 6,00 m;
- * lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00;
- * per punti di ristoro;
- * sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,00.
- * Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.
- * quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.
- * per vani destinati ad agriturismo;
- * If = 0,015 mc/mq;
- * corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto;
- * Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.
- * hmax = 6,00 m;
- * lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;
- * impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori;
- * If = 0,10 mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità);
- * hmax = 6,00 m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

26.3.2 – Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono quelle zone produttive specificatamente destinate all'attività agricola.

Destinazione d'uso

- * residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale;
- * destinazione produttiva agricola;
- * punti di ristoro;
- * agriturismo;
- * strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- * impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria;
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria;
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia;
- I.5 Ricostruzione edilizia;
- I.6 Sopraelevazione;
- I.7 Ampliamento;
- I.8 Interventi di nuova costruzione;
- I.9 Demolizione totale o parziale.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

- * per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola.
- * If = 0,20;
- * hmax = 6,00;
- * lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00;

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, al di fuori delle aree censite come urbano diffuso è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai trenta mq raddoppiabili fino a sessanta per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico

della fascia costiera, per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a novanta e centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio.

* per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

* $I_f = 0,03$;

* $h_{max} = 6,00$;

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;

* per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola;

* le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria;

* lotto minimo = ha 0,50;

* per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23/2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi);

* $I_f = 0,10$ mc/mq;

* $h_{max} = 6,00$ m;

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00;

* per punti di ristoro;

* sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,00;

* Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00;

* quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo;

* per vani destinati ad agriturismo;

* $I_f = 0,015$ mc/mq;

* corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto;

* Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica;

* $h_{max} = 6,00$ m;

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;

* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori;

* $I_f = 0,10$ mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità);

* $h_{max} = 6,00$ m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

26.3.3 – Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario,

che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.

Sono quelle zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente residenziale.

26.3.3.1 Destinazione d'uso

* residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale

* destinazione produttiva agricola

* punti di ristoro

* agriturismo

* strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale

* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

26.3.3.2 Categorie di intervento

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale

26.3.3.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi

* per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola.

*

* $I_f = 0,20$

* $h_{max} = 6,00$

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, al di fuori delle aree censite come urbano diffuso è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai trenta mq raddoppiabili fino a sessanta per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico della fascia costiera, per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a novanta e centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale con le modalità stabilite al successivo punto 26.5 delle presenti norme, e 96

le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio

* per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

* $I_f = 0,03$

* $h_{max} = 6,00$

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00

* per impianti serraicoli, impianti orticoli e impianti vivaistici, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola.

* le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 0,50

* per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23 2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi)

* $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$

* $h_{max} = 6,00 \text{ m}$

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

* per punti di ristoro

* sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,00

* Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00

* quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella

minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo

- * per vani destinati ad agriturismo
 - * $I_f = 0,015$ mc/mq
 - * corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto
 - * Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica
 - * $h_{max} = 6,00$ m
- 97
- * lotto minimo = ha 3,00
 - * impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori
 - * $I_f = 0,10$ mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)
 - * $h_{max} = 6,60$ m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)

26.3.4 – Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Sono quelle aree caratterizzate dalla naturalità del territorio e con scarsa vocazione agricola che necessitano di interventi finalizzati al massimo rispetto ambientale.

Destinazione d'uso

- * residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale;
- * fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali e/o colture specializzate ed alla gestione di allevamenti zootecnici;
- * punti di ristoro;
- * strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- * impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria;
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria;
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia;
- I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione;
- I.9 Demolizione totale o parziale.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

- * per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali o colture arboree specializzate, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola;
- * $I_f = 0,01$ mc/mq;
- * $h_{max} = 6,00$;
- * lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;
- * per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola;
- * $I_f = 0,03$;
- * $h_{max} = 6,00$;
- * lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;
- * per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23/2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi);

- * If = 0,10 mc/mq;
- * hmax = 6,00 m;
- * lotto minimo (s.m.i.) = ha 1.00;
- * per punti di ristoro;
- * sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,00;
- * Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00;
- * quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo;
- * impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori;
- * If = 0,10 mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità);
- * hmax = 6,00 m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

26.4 - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E

Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano Paesaggistico Regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio comunale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6, dell'art. 26 della L.R. n. 8/2015.

Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, si ha la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

L'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio comunale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in 3 (tre) ettari.

Per gli insediamenti specializzati, costituiti da strutture ed edifici con specifiche caratteristiche tipiche dell'uso agro-pastorale, o connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo è consentito:

- l'ampliamento, esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi:

1. le caratteristiche agro-pedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
2. le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale eventualmente proposta dal richiedente;
3. l'effettiva realizzazione a fine lavori dell'impianto aziendale.

L'intervento di trasformazione edilizia è consentito a seguito di dimostrazione dei titoli di legittimazione e se accompagnato da interventi di miglioramento architettonico con restauro tendente al ripristino delle tipologie tradizionali e all'utilizzo di materiali locali, previa dimostrazione (anche con adeguati elaborati grafici, descrizioni testuali e foto simulazioni) dell'inserimento dello stesso nelle linee del paesaggio, soprattutto in presenza di contesti paesaggistici degradati e di manufatti o elementi costruttivi considerati incongrui con il paesaggio circostante.

Per lo smaltimento delle acque provenienti dall'impiego dei fabbricati, sia ad uso agricolo che residenziale, dovrà essere redatto un elaborato grafico con l'indicazione e il dimensionamento dell'impianto di smaltimento impiegato sulla base delle vigenti norme in materia igienico – sanitarie. Non è consentita la realizzazione di fosse settiche stagne ed il relativo stoccaggio dei reflui ad eccezione di quelli a servizio di strutture esistenti strettamente necessari al ciclo produttivo delle aziende.

Per lo stoccaggio delle risorse idriche da impiegare per scopi igienico-sanitari, potabili ed irrigui è consentita la realizzazione di pozzi, cisterne e vasche di accumulo, di capacità adeguata alle esigenze del fondo, interamente interrata.

I soggetti che ottengono il Permesso di Costruire dovranno mantenere la destinazione d'uso del fabbricato per un periodo non inferiore a 10 anni e non frazionare il fondo agricolo.

Le superfici minime di intervento (ss.mm.ii.) per le sottozone individuate, si intendono riferite ad appezzamenti accorpatisi o contigui (fronte strada).

Non è consentito raggiungere la superficie minima di intervento (ss.mm.ii.) richiesta con la sommatoria di più fondi, seppure situati nella medesima sottozona urbanistica ma non contigua, ad eccezione dei soli imprenditori agricoli e riferiti a terreni inseriti all'interno dell'azienda.

La realizzazione degli interventi edilizi all'interno delle zone "E" è condizionata a vincolo di destinazione d'uso permanente a norma di Legge.

Le aree tutelate, di particolare rilevanza paesaggistica e naturalistica, indicate dal P.P.R. qualora impiegate generalmente per l'attività agricola e agro – zootecnica, e contraddistinte in cartografia con i soli perimetri, seguiranno le norme relative alle sottozone E. Tali parti del territorio sono sottoposte a particolare tutela e le trasformazioni ivi attuate sono consentite previa autorizzazione paesaggistica ove necessaria e giustificate con un appropriato ed approfondito studio relativo alle componenti geologiche, pedologiche, vegetali e faunistiche all'interno del "Programma di miglioramento fondiario" previsto per le trasformazioni in agro, di cui al paragrafo successivo.

Al fine di proteggere la risorsa suolo sono vietate le pratiche agricole e le costruzioni che possano compromettere la risorsa e in particolare le lavorazioni del suolo e le costruzioni nelle aree a forte pendenza (> 40%). In terreni con pendenze superiori è sempre consentita la realizzazione di terrazzamenti, utilizzando esclusivamente murature con pietrame locale posizionato a secco, o ciglionamenti.

26.5 PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DELLE COLTURE

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e non residenziale è subordinato alla predisposizione di un programma di miglioramento fondiario che dovrà giustificare la richiesta di nuova edificazione e l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo in relazione all'attività produttiva prevista e proposta dal richiedente, compatibile con le caratteristiche agropedologiche del fondo ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio.

Tale programma, a firma di un tecnico abilitato (Dottore Agronomo, Agronomo Iunior, Perito Agrario, Perito Agrario laureato, Agrotecnico, Agrotecnico laureato o titoli equipollenti) deve contenere:

- la descrizione dell'attuale situazione dell'azienda nonché delle principali caratteristiche pedo – climatiche, geo – litologiche, delle coltivazioni e della vegetazione naturale;
- l'individuazione di fabbricati esistenti e/o da realizzare e delle relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo quanto previsto dai parametri urbanistici ed edilizi specifici della zona urbanistica;
- l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma di cui si prevede il riutilizzo e/o la demolizione;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare:
 - la necessità della realizzazione di nuovo edificio;
 - la necessità della presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore tale da giustificare la realizzazione della residenza utile allo scopo, sulla base delle ore necessarie alla conduzione del fondo indicate da tabelle di calcolo ufficiali o stimate dal professionista incaricato;
 - la descrizione dettagliata e la giustificazione circa il dimensionamento di tutti degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;
 - la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici;
 - un progetto di inserimento paesaggistico da cui con grafici, schizzi, illustrazioni, foto e simulazioni si evinca la localizzazione ottimale nel contesto e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici rispetto alla struttura, tale da consentire la valutazione della mitigazione dell'impatto sulle visuali grazie alla adeguata ubicazione, alla tipologia costruttiva e al colore utilizzati nell'opera in progetto.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere dichiarata l'assenza di fabbricati o volumi edificati in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia.

Contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Programma di miglioramento fondiario", allegato al progetto edilizio.

Alla fine dei lavori, dovrà essere presentata idonea dichiarazione o perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del Permesso di Costruire e il mancato rilascio del certificato di agibilità dei locali.

26.6 CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi consentiti interessano gli edifici, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari, i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico - percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno, privilegiando, laddove possibile, ubicazioni ad una distanza adeguata rispetto agli elementi caratterizzanti i contesti paesaggistici locali, come ad esempio gli alberi monumentali, di nicchie boscate, di elementi morfologici significativi, singoli o cumulativi.

Lo **sbancamento** previsto per l'edificazione deve essere limitato alla sola area di sedime del fabbricato e preferibilmente localizzato in modo da non interferire con i coni di visuale dominanti.

I materiali e le caratteristiche costruttive devono essere adeguate alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

In particolare è richiesto che:

- il **manto di copertura** dovrà essere realizzato in tegole coppi di colore tradizionale (tipo coppo sardo);
- la **gronda** dovrà essere realizzata alla sarda, con tegole in semplice aggetto, evitando qualsiasi sporgenza laterale nella copertura e l'orditura del tetto a vista;
- gli **infissi** esterni dovranno essere in legno, con disegno e colore tradizionale;
- le **finestre** dovranno avere forma rettangolare, con disegno e colore tradizionale;
- gli **intonaci** esterni dovranno essere di tipo tradizionale, tinteggiati con i colori tenui della gamma cromatica delle terre naturali e/o in sintonia con i colori degli edifici tradizionali della zona.

Al fine di tutelare il patrimonio storico-culturale e i valori identitari dei singoli luoghi dell'agricoltura tradizionale, è obbligatorio per gli interventi in agro preservare e, laddove possibile, ripristinare i muretti a secco e i terrazzamenti presenti in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agrario storico del territorio.

Lungo gli assi viari extraurbani è obbligatorio il recupero dei muretti a secco perimetrali, qualora presenti. In assenza del muro a secco tradizionale è consentita la recinzione perimetrale con rete metallica.

26.7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire condizionato alla dimostrazione del possesso dei titoli qualificanti relativi ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario.

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire il Responsabile comunale del Procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente ovvero iscrizione presso la sezione speciale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dedicata alle aziende agricole.

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse tipologie di intervento sono descritti nei seguenti paragrafi, fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

26.8 TIPI DI INTERVENTO

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, sono consentiti i seguenti tipi di intervento :

- * fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- * fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 D.P.G.R. n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni;

- * fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- * strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.);
- * è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo;
- * impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre interventi di I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, e la I.5 Ricostruzione edilizia in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola.

Sono sempre consentiti anche in deroga al lotto minimo gli interventi I.1, I.2, I.3 e I.12 mentre l'intervento di ristrutturazione I.4 è consentito al solo fine del miglioramento energetico dell'edificio e della riqualificazione architettonica ed ambientale dello stesso ed è ammessa la modifica di destinazione d'uso da residenza alle altre consentite per le zone agricole mentre non è consentito la modifica di queste in residenza. Sono consentiti gli accorpamenti delle varie unità abitative regolarmente autorizzate ma non sono consentite le divisioni ed il relativo aumento di unità abitative.

26.9 INDICI E PARAMETRI

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale nei limiti consentiti dai seguenti indici:

26.9.1 Indici massimi

- * 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- * 0,03 mc/mq per le residenze;
- * 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- * sino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale .

26.9.2 Superfici minime del fondo agricolo per consentire l'edificabilità:

- * per impianti serraicoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50;
- * per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola Ha 1,00;
- * per residenze, fabbricati e strutture necessari alla conduzione del fondo Ha 3,00;
- * per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00;
- * per punti di ristoro, con annessa la residenza, indipendenti da una azienda agricola Ha 3,00;
- * per punti di ristoro uniti con residenza ed attrezzature per la conduzione del fondo Ha 6,00;

I limiti sopra esposti sono aumentabili in funzione della sottozona di appartenenza, così come indicato e meglio specificato nei paragrafi precedenti.

26.9.3 Le distanze da osservare sono le seguenti:

dai confini di proprietà

- * Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di m. 5 dai confini;
- * nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà;
- * la distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10m;

- * nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di m 30;
- * nel caso di strade comunali, la distanza da rispettare è di m 20;
- * nel caso di strade consortili e vicinali la distanza da rispettare è di m. 10;
- * nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada.

Per i nuovi fabbricati sono previste distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F, G e sono:

- * m 500 se si tratta di allevamenti per suini;
- * m 300 se si tratta di allevamenti per avicunicoli;
- * m 100 se si tratta di allevamenti per bovini, ovocapri ed equini;

Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro 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 CC per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà .

26.9.4 Indice di copertura

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un indice di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

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

26.10 VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- * E' fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli;
- * Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona;
- * Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti 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;
- * l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo;
- * i fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati;
- * Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale n. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992, ed in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale ed alle aree vincolate da PAI Hi3, Hi4, Hg3, Hg4 sono consentite le seguenti opere:
 - a)
 - I.1 Interventi di manutenzione ordinaria;
 - I.2 Interventi di manutenzione straordinaria;
 - I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia interna;
 - 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 consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o verso il bene vincolato.

* Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in generale, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti consentiti dalla normativa delle zone agricole, in aree adiacenti anche inferiori alla superficie minima stabilita.

* Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge n. 319 del 10/05/76, e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, 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 presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate in vasche di accumulo ed i sistemi depurativi per case isolate; nello stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Provinciale.

Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, è possibile raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

26.11 – NORME PER IL TURISMO RURALE

26.11.1 Definizione e Normativa

Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

26.11.2 Limiti per l'esercizio del turismo rurale

Oltre alle prescrizioni di cui alle Norme generali delle Zone E, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) l'attività può essere esercitata in fabbricati rurali già esistenti, pertanto può essere consentita solo per aziende aventi un patrimonio edilizio esistente, ovvero nei punti di ristoro di cui all'art.10 delle direttive per le zone agricole;
- b) la ristorazione deve avvenire con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale; l'allestimento degli ambienti deve avvenire con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

Al fine di poter svolgere l'attività di turismo rurale per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo è consentita la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, ad esclusione di quelli tecnici necessari per adeguare le strutture, nonché la ristrutturazione edilizia al fine di riqualificare gli immobili, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8,9,10 della L.R. 27/98.

Art. 27 INSEDIAMENTI TURISTICI

ZONA "F"

Zone Turistiche

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n. 2266/U)

27.1 – DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Sono parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

27.2 SOTTOZONE F

Il PUC ha identificato le seguenti sottozone F:

- **Sottozona F – Insediamenti turistici pianificati ESISTENTI**

Sottozona F/1 località San Pietro a Mare.

La lottizzazione in oggetto era stata individuata nello studio di disciplina della zona F del Comune di Valledoria.

Essa è stata iniziata fin dal 27/06/1967 con approvazione del sindaco e anche della soprintendenza ai monumenti e gallerie di Sassari.

Successivamente con decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 904/U del 22/06/1992 veniva concesso al Sindaco del comune di Valledoria il nullaosta necessario per la lottizzazione dell'area in oggetto.

I parametri urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq	380000.00
I.F.T.	mc/mq	0.40
I.F.F. max	mc/mq	0.70
Rapporto di copertura	mq/mq	1/5
Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	133000.00
Distanza dai confini	mt	7.50
Distanza tra fabbricati	mt	15.00
Distanza dal ciglio strada	mt	7.50

La lottizzazione è stata attuata parzialmente mancando l'edificazione di alcuni lotti.

La parte realizzata è completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

In fase di verifica delle volumetrie relative al dimensionamento costiero, la lottizzazione in oggetto, essendo l'unica ancora in essere nel Comune di Valledoria ed essendo lo stesso Comune in eccesso di volumetria rispetto alla potenzialità costiera, la parte residua è stata diminuita del 26,33% con Determinazione n°369 del 08/05/2006 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Edilizia della Regione Autonoma della Sardegna.

Sottozona F/2 località Baia Verde.

La lottizzazione in oggetto era stata individuata nello studio di disciplina della zona F del Comune di Valledoria.

Con decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Primaria e Urbanistica n°515/U del 18/04/1980 veniva concesso al Sindaco del Comune di Valledoria il nullaosta necessario per la lottizzazione dell'area in oggetto.

I parametri urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq	60043.00
I.F.T.	mc/mq	0.27
I.F.F. max	mc/mq	0.70
Rapporto di copertura	mq/mq	1/5
Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	16380.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	15.00
Distanza dal ciglio strada	mt	7.50

La lottizzazione è stata completamente ultimata, finita di tutte le opere di urbanizzazione primaria .

Sottozona F/3 International Camping.

La lottizzazione in oggetto era stata individuata nello studio di disciplina della zona F del Comune di Valledoria.

Con decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Residenza e Urbanistica n°1269/U del 29/09/1981 veniva concesso al Sindaco del Comune di Valledoria il nullaosta necessario per la lottizzazione dell'area in oggetto.

I parametri urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq	70000.00
I.F.T.	mc/mq	-
I.F.F. max	mc/mq	-
Rapporto di copertura	mq/mq	-
Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	3399.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	15.00
Distanza dal ciglio strada	mt	7.50

La lottizzazione è stata completamente ultimata, finita di tutte le opere di urbanizzazione primaria .

Sottozona F/4 Camping La Foce.

La presente lottizzazione è stata attuata con due decreti dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanza ed Urbanistica distinti e precisamente:

- a) Con decreto n°1113/U del 08/11/1978 veniva concesso al Sindaco del Comune di Valledoria il nullaosta necessario per la lottizzazione per le costruzioni del camping La Foce.
- b) Con decreto n°1775/U del 01/12/1982 veniva concesso al Sindaco del Comune il nullaosta per una variante al piano di lottizzazione.

I parametri urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq	54350.00
I.F.T.	mc/mq	-
I.F.F. max	mc/mq	-
Rapporto di copertura	mq/mq	-
Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	5245.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	15.00
Distanza dal ciglio strada	mt	7.50

La lottizzazione è stata ultimata completamente.

Sottozona F/5 Camping Baia dei Ginepri.

Il campeggio in oggetto venne realizzato con concessione diretta moltissimi anni fa.

I parametri urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq	95000.00
I.F.T.	mc/mq	-
I.F.F. max	mc/mq	-
Rapporto di copertura	mq/mq	-
Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	950.00

Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	15.00
Distanza dal ciglio strada	mt	7.50

La lottizzazione è stata ultimata completamente.

NORME COMUNI A TUTTI I CAMPEGGI

Ai sensi dell'art. 90 delle norme tecniche di attuazione del PPR al fine di favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, si incentiva la trasformazione dello stesso campeggio in struttura alberghiera, con posti letto e relativa cubatura massima calcolata al 50% dei posti campeggio preesistenti.

I progetti devono ispirarsi a criteri di indubbia qualità ambientale e paesaggistica.

Art. 28 - SERVIZI GENERALI

ZONA "G"

Zone per Servizi Generali

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

28.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

28.2 SOTTOZONE

Nel P.U.C. di progetto vengono inserite le seguenti Zone "G" con i sottostanti parametri:

ID	ST (mq)	IT (mc/mq)	Vol.Max (mc)	Hmax (mt)	DS (mt)	DC (mt)	Dpar.fin. (mt)	D.d'uso
G/1	102251	0.60	61350	7.50	20.00	10.00	10.00	SERVIZI / ALBERGIERA
G/2	5245	0.60	3147	7.50	20.00	10.00	10.00	SERVIZI / ALBERGIERA
G/3	3030	0.60	1818	7.50	20.00	10.00	10.00	SERVIZI / ALBERGIERA
G/4	7267	0.60	4360	7.50	20.00	10.00	10.00	SERVIZI / ALBERGIERA
G/5	7173	0.60	4303	7.50	20.00	10.00	10.00	SERVIZI / ALBERGIERA
G/6	7351	0.60	4410	7.50	20.00	10.00	10.00	SERVIZI / ALBERGIERA
G/7	23356	-	-	-	-	-	-	SERVIZI-Eliporto AVIS
G/8	13776	-	-	-	-	-	-	SERVIZI da Diporto
G/9	47221	0.01	472					SERVIZI/IMPIANTO DEPURAZIONE

Le zone G sono tutte di nuova pianificazione.

L'attuazione delle zone "G" avverrà mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privata.

L'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq potrà essere elevato in sede di strumento urbanistico attuativo, fino all'indice massimo dello 0,60 mc/mq.

ZONA G/8 - PARCO FLUVIALE URBANO "IMBARCADERO"

L'area umida della foce del Fiume Coghinas rappresenta una delle dominanti ambientali del territorio costiero del Comune di Valledoria. In particolare, l'area dell'Imbarcadero costituisce la naturale "porta d'accesso" alle area naturalistica del SIC "Foci del Coghinas", in cui sono favorite attività e interventi atti a garantire una adeguata fruizione, funzionalmente destinati al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale.

Questi interventi, secondo una logica integrata volta alla riqualificazione ambientale di tutto il litorale ricadente nel territorio del comune di Valledoria, assumono un importante ruolo e una elevata potenzialità per la

riconnessione dell'area urbana di Valledoria e la fascia costiera, poiché coniugano gli obiettivi di riconoscibilità e di promozione turistica con l'esigenza di tutela e salvaguardia delle aree naturali delle foci del Coghinias, prescritti dal Piano di Gestione del SIC, istituendo un percorso di graduato e controllato di accesso alle risorse del territorio.

Non sono ammesse strutture volumetriche fisse ma esclusivamente attrezzature di servizio temporanee e mobili.

Interventi consentiti:

Per adeguare la fruizione compatibilmente con le esigenze di tutela dell'area, sono ammessi:

- interventi di protezione, di recupero ambientale e rinaturalizzazione delle componenti ambientali interessate dal degrado della fruizione, attraverso opere naturalistiche ecocompatibili e piantumazione di specie autoctone;
- interventi volti alla valorizzazione delle componenti paesaggistico-ambientali;
- realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi alle persone (didattico-divulgativi, ristoro) che comporti la realizzazione di strutture temporanee e amovibili e di facile rimozione, comunque modeste, previa approvazione, secondo le competenze di cui all'art. 1 della L.R. n. 33/2014, di uno Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica predisposto ai sensi dell'art. 25 delle NdA del PAI (*).
- la realizzazione di pontili di attracco fluviali e piattaforme galleggianti che consentano la regolamentazione della fruizione e della navigabilità alternativa lungo l'asta fluviale;
- la sistemazione/realizzazione della viabilità intorno all'area fluviale;
- illuminazione per la fruizione notturna.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse attività di servizio e a supporto alla fruizione naturalistica e turistico-ricreativa:

- strutture leggere a carattere temporaneo destinate a luoghi di ricreazione e ristoro, incontro, intrattenimento e supporto alle attività informative, divulgative e culturali;
- impianti e attrezzature leggere di supporto agli sport acquatici (vela, kitesurf, canoa)
- attrezzature per l'osservazione scientifica e naturalistica (per esempio, birdwatching)

ZONA G/9

Prescrizione di zona:

It non superare ai 0,01 mc/mq.

Tale indice può essere incrementato a seconda delle esigenze, previa predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale di Piano Particolareggiato.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, costruzione, sopraelevazione, ampliamento, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione urbanistica.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

Art. 29 - SALVAGUARDIA

ZONA "H"

Salvaguardia

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n. 2266/U)

29.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali. Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica ove necessaria. Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità eco-sistemica.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate:

- alla minima trasformabilità;
- alla limitata visibilità;

-al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività quando pregiudiziale per il mantenimento della struttura, della stabilità, della funzionalità biologica e della fruibilità paesaggistica.

La delimitazione di dette aree è riportata nella carta della zonizzazione; trattandosi in gran parte di delimitazioni derivate da norme o piani di livello sovraordinato rispetto al presente Piano Urbanistico Comunale, prioritariamente si applicano le prescrizioni e gli indirizzi in esse contenute, e qualora non presenti si applicano le indicazioni di sottozona e/o area di rispetto individuate dal P.U.C..

Per le zone H in generale è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 06.08.1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

29.2 - SOTTOZONE E AREE DI RISPETTO

La pianificazione comunale sulle zone H prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di SOTTOZONE e di AREE DI RISPETTO:

All'interno delle zone H si individuano le seguenti **Sottozone**:

29.2.1.1 - H1 Zona Archeologica

29.2.2.1 Area di rispetto AR.1 – Archeologica

29.2.2.2 Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica – Corpi Idrici

29.2.2.4 Area di rispetto AR.4 – Beni Identitari

29.2.2.5 Area di rispetto AR.5 – Cimiteriale

29.2.2.6 Area di rispetto AR.6 – Stradale

29.2.1.1 Sottozona H1 – Zona Archeologica

29.2.1.1.1 Descrizione

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

Tali aree sono destinate alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere, amovibili, finalizzate alla conservazione e fruizione del bene.

29.2.1.1.2 Beni Interessati

CHIESA Cristo Re

Norma primo perimetro

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di recupero e restauro del monumento, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ma esclusivamente di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Le aree libere potranno essere sistemate con eventuali progetti di valorizzazione in armonia con le caratteristiche del bene identitario.

CHIESA N.ra Signora di Fatima

Norma primo perimetro

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di recupero e restauro del monumento, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ma esclusivamente di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Le aree libere potranno essere sistemate con eventuali progetti di valorizzazione in armonia con le caratteristiche del bene identitario.

CHIESA Santa Rita

Norma primo perimetro

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di recupero e restauro del monumento, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ma esclusivamente di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Le aree libere potranno essere sistemate con eventuali progetti di valorizzazione in armonia con le caratteristiche del bene identitario.

Cimitero

Norma primo perimetro

Sono consentiti interventi d'ampliamento, di manutenzione ordinaria, straordinaria di recupero e restauro del monumento, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Norma secondo perimetro

Sono consentiti interventi d'ampliamento che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Le aree libere potranno essere sistemate con eventuali progetti di valorizzazione in armonia con le caratteristiche del bene identitario.

Stazzo Pirastone

Norma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro dei monumenti, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Sono consentite le modifiche interne di miglioramento funzionale purché non comportino interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia degli edifici.

È consentito il riuso come struttura ricettiva turistico-culturale purché l'intervento consenta di conservare la memoria dell'originaria destinazione d'uso.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Esclusivamente per fini agricoli (per es. ricovero attrezzature agricole), può essere previsto l'intervento di nuova costruzione, che dovrà avere volumi e altezze non superiori agli edifici principali; essere ubicato ai margini dell'area in modo da non interferire con le visuali; avere le caratteristiche costruttive in armonia con il bene identitario.

Fatte salve le operazioni necessarie alla ordinaria manutenzione, non è consentita l'eliminazione degli elementi vegetazionali esistenti, che dovranno essere anzi recuperati e reintegrati.

Nuraghe La Sarra

Norma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Non sono consentite attività agricole che comportino l'aratura del terreno.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi a macchia mediterranea.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Area di S. Pietro a Mare

Norma primo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, anche precaria né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro dei monumenti.

Non sono consentite attività agricole che comportino l'aratura del terreno.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi e vegetazione a macchia mediterranea.

Norma secondo perimetro

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, quali interventi di nuova edificazione e di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.), incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali dei beni né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Necropoli

Norma primo perimetro

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Si potrà consentire l'utilizzo del suolo per pascolo o per uso agricolo, che non comporti l'aratura del terreno in profondità.

Nuove attività, anche agricole, quali interventi di nuova edificazione e di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.), incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Norma secondo perimetro

Coincide con il perimetro a tutela integrale.

InsedimentoNorma primo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, anche precaria, né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.) per la salvaguardia del contesto, almeno sino alla verifica scientifica e archeologica.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non sono consentite attività agricole che comportino l'aratura del terreno.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi e vegetazione a macchia mediterranea.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza. È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Norma secondo perimetro

Coincide con il perimetro a tutela integrale.

Insedimento di Monte di CampoNorma primo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, anche precaria, né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi e vegetazione a macchia mediterranea.

Si potrà consentire l'utilizzo del suolo per pascolo; non sono permesse attività agricole che comportino l'aratura del terreno.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, anche precaria, né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, quali interventi di nuova edificazione e di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.), incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali dei beni né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

È obbligatoria la conservazione ed il recupero dei muri di recinzione in pietra a secco.

NecropoliNorma primo perimetro

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Si potrà consentire l'utilizzo del suolo per pascolo o per uso agricolo, che non comporti l'aratura del terreno in profondità.

Nuove attività, anche agricole, quali interventi di nuova edificazione e di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.), incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Norma secondo perimetro

Coincide con il perimetro a tutela integrale.

Necropoli

Norma primo perimetro

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Si potrà consentire l'utilizzo del suolo per pascolo o per uso Agricolo, che non comporti l'aratura del terreno in profondità.

Nuove attività, anche agricole, quali interventi di nuova edificazione e di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.), incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Coincide con il perimetro a tutela integrale.

Norma secondo perimetro

Coincide con il perimetro a tutela integrale.

Insediamiento di Campamara

Norma primo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Si potrà consentire l'utilizzo del suolo per pascolo o per uso agricolo, che non comporti l'aratura del terreno in profondità.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Norma secondo perimetro

È consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Inedificabilità totale e salvaguardia del contesto, almeno sino alla verifica scientifica e archeologica.

Nuraghe Paltuso

Norma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Non sono consentite attività agricole che comportino l'aratura del terreno.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi a macchia mediterranea.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

È obbligatoria la conservazione ed il recupero dei muri di recinzione in pietra a secco.

Figu

Norma primo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Si potrà consentire l'utilizzo del suolo per pascolo o per uso agricolo, che non comporti l'aratura del terreno in profondità.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi a macchia mediterranea.

Norma secondo perimetro

È consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Inedificabilità totale e salvaguardia del contesto, almeno sino alla verifica scientifica e archeologica.

Insedimento di Monte Istolargiu

Norma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Non sono consentite attività agricole che comportino l'aratura del terreno.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi a macchia mediterranea.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di

tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi vegetazionali esistenti.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

È obbligatoria la conservazione ed il recupero dei muri di recinzione in pietra a secco.

Insedimento di Monte Assari

Norma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Non sono consentite attività agricole che comportino l'aratura del terreno.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi a macchia mediterranea.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Monte Cuggiani

Norma primo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

È consentito l'uso agricolo - che non comporti l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Norma secondo perimetro

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Tenuta Stangoni

Norma primo perimetro

Aree di pertinenza:

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.); eventuali altre attività incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Si potrà consentire l'utilizzo del suolo per pascolo o per uso agricolo, che non comporti l'aratura del terreno in profondità.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento degli alberi esistenti.

Edifici principali:

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro dei monumenti, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Sono consentite le modifiche interne di miglioramento funzionale purché non comportino interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia degli edifici.

Norma secondo perimetro

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, quali interventi di nuova edificazione e di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.), incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Insedimento di Monte Santu Giovanni

Norma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Non sono consentite attività agricole che comportino l'aratura del terreno.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi a macchia mediterranea.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Pintirinu

Norma primo perimetro

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

È consentito l'uso agricolo - che non comporti l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni.

Nuove attività, anche agricole, quali interventi di nuova edificazione e di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.), incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Norma secondo perimetro

Coincide con il perimetro a tutela integrale.

Santa Croce

Norma primo perimetro

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

È consentito l'uso agricolo - che non comporti l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni.

Nuove attività, anche agricole, quali interventi di nuova edificazione e di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.), incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Norma secondo perimetro

Coincide con il perimetro a tutela integrale.

Ponte di S. Maria Maddalena

Norma primo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, anche precaria né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi e vegetazione a macchia mediterranea.

Norma secondo perimetro

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.) per la salvaguardia del contesto, almeno sino alla verifica scientifica e archeologica.

È consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Chiesa di S. Salvatore

Norma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro del monumento.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.) e nuove attività, anche agricole - incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi - si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Non è consentita la modifica dei tracciati e dei percorsi esistenti, né l'apertura di nuovi percorsi.

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentito il taglio o il diciocciamento di alberi e di macchia mediterranea.

È consentito l'uso agricolo - che non comporti l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

È consentito l'uso agricolo - che non comportino l'aratura del terreno in profondità - e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole - incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi - si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Rinvenimento di La Ciaccia

Norma primo perimetro

Coincide con il perimetro a tutela condizionata.

Norma secondo perimetro

Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica e scavo, per verificare scientificamente - ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati - l'effettiva consistenza del bene.

Nuove attività, anche agricole, quali interventi di nuova edificazione e di modifica dei luoghi (per es. scavi per fondazioni per abitazioni, movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.), incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi si dovranno svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

Conservificio

Norma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro dei monumenti, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Sono consentite le modifiche interne di miglioramento funzionale purché non comportino interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia degli edifici.

È consentito il riuso come struttura turistico-culturale purché l'intervento consenta di conservare la memoria dell'originaria destinazione d'uso.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ampliamento, né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietratura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione delle strutture esistenti all'interno del perimetro, purché improntati al rispetto del bene.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Domos Fois

Norma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro dei monumenti, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Sono consentite le modifiche interne di miglioramento funzionale purché non comportino interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia degli edifici.

È consentito il riuso come struttura ricettiva turistico-culturale purché l'intervento consenta di conservare la memoria dell'originaria destinazione d'uso.

Dovranno inoltre essere conservati i vecchi macchinari agricoli presenti nell'area.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Esclusivamente per fini agricoli (per es. ricovero attrezzature agricole), può essere previsto l'intervento di nuova costruzione, che dovrà avere volumi e altezze non superiori agli edifici principali; essere ubicato ai margini dell'area in modo da non interferire con le visuali; avere le caratteristiche costruttive in armonia con il bene identitario.

Fatte salve le operazioni necessarie alla ordinaria manutenzione, non è consentita l'eliminazione degli elementi vegetazionali esistenti, che dovranno essere anzi recuperati e reintegrati.

Domos LeporiNorma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro dei monumenti, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Sono consentite le modifiche interne di miglioramento funzionale purché non comportino interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia degli edifici.

È consentito il riuso come struttura ricettiva turistico-culturale purché l'intervento consenta di conservare la memoria dell'originaria destinazione d'uso.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ma esclusivamente di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Le aree libere potranno essere sistemate con eventuali progetti di valorizzazione in armonia con le caratteristiche del bene identitario.

Rinvenimento in mare di La CiacciaNorma primo perimetro

-

Norma secondo perimetro

-

ChiavicaNorma primo perimetro

Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e restauro dei monumenti, che dovranno avvenire nel massimo rispetto dei manufatti esistenti, rispettando tutti gli elementi sia strutturali che di finitura degli edifici.

Sono consentite le modifiche interne di miglioramento funzionale purché non comportino interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia degli edifici.

Norma secondo perimetro

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ampliamento, né di modifica dei luoghi (per es. movimenti di terra, spietatura, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti ecc.).

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione delle strutture esistenti all'interno del perimetro, purché improntati al rispetto del bene.

È consentito l'inserimento di cartellonistica per la didattica purché di limitate dimensioni e che non interferisca né con le visuali del bene né con quelle del paesaggio circostante.

Sono ammessi interventi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

29.2.1.1.3 Modalità di Intervento

Per H1.1:

Le modalità di intervento sono contenute nelle Schede dei Beni Paesaggistici RAS. 29.2.1.1.4 Attività Regolamentate Per H1.1:

Le attività regolamentate sono contenute nelle Schede dei Beni Paesaggistici RAS. 29.2.1.1.5 Categorie di Intervento Per H1.1:

Le categorie di intervento sono contenute nelle Schede dei Beni Paesaggistici RAS.

29.2.1.1.6 Prescrizioni

Per la Categoria H1.2 – E' richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii (ex. L.1089/1939) per quanto di competenza e comunque nell' intorno ai monumenti sulle aree individuate dal PUC e nelle rispettive fasce AR, è sempre obbligatoria la comunicazione tempestiva alla Soprintendenza dei Beni archeologici di competenza territoriale di ogni intervento edificatorio o movimento di terra che per qualunque ragione s'intenda fare nelle zone interessate dai monumenti di cui sopra.

E' inoltre necessario che il Responsabile del Servizio o chi per lui delegato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire prescriva che, qualora in corso della realizzazione delle opere o comunque dei lavori contemporanei e successivi vengano in luce materiali o altri monumenti archeologici oltre a quelli qui indicati soggetti alla legge di tutela Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii (ex. L.1089/1939), siano rispettate le prescrizioni di legge e ne sia tempestivamente informata la competente Soprintendenza Archeologica.

Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2; restauro e risanamento conservativo I3, Interventi di edilizia libera I.12 e interventi di ristrutturazione senza aumento di volumi e superfici, ad esclusione di quelli tecnici e necessari per l'adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche dei luoghi. Per gli edifici esistenti è consentita la modifica della destinazione d'uso all'interno della medesima categoria così come prevista dalla LR 8/2015.

29.1.2.2 - AREE DI RISPETTO

1. Sono aree nelle quali non viene modificata la destinazione di zona, comprendenti i beni paesaggistici sia ambientali che storico culturali, le aree di particolare pregio paesaggistico e le aree di inedificabilità per legge.
2. I beni sia archeologici che architettonici sono classificati in diverse zone omogenee, in funzione dell'uso reale.
3. Gli interventi possibili sono quelli compatibili con le relative sottozone omogenee, fatte salve le eventuali limitazioni previste per ogni area di rispetto come riportate di seguito.

Si suddividono in:

29.2.2.1 Area di rispetto AR.1 – Archeologica

29.2.2.2 Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica

29.2.2.3 Area di rispetto AR.4 – Beni Identitari

29.2.2.4 Area di rispetto AR.5 – Cimiteriale

29.2.2.5 Area di rispetto AR.6 – Stradale

29.2.2.1 Area di rispetto AR.1 – Archeologica

29.2.2.1.1 Descrizione

Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici.

29.2.2.1.2 Modalità d'Intervento

Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

- sino alla verifica della entità ed estensione dei beni, mediante campagna di scavo archeologico, in tali aree trovano integrale applicazione le norme relative alla sottozona H1; in caso di esecuzione di lavori i titolari degli atti autorizzativi dovranno dare comunicazione almeno venti giorni prima del loro inizio alla Soprintendenza Archeologica al fine di poter eventualmente vigilare durante l'esecuzione degli stessi;
- successivamente alla campagna di scavo, gli interventi saranno gli stessi previsti per le rispettive zone omogenee di appartenenza (E, H2, S3).

29.2.2.1.3 Prescrizioni Speciali

In tali aree è preclusa l'edificazione in assenza di una campagna di scavo coordinata o diretta dalla soprintendenza ma non viene modificata la destinazione di zona.

29.2.2.2 Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica**29.1.2.2.2.1 Descrizione**

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2.

- a. - laghi e invasi artificiali e relativa fascia di 300 m dalla battigia;
- b. - acque pubbliche vincolate, considerando le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;
- c. -aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n. 3267/1923 e relativo regolamento RD n.1126/1926;
- d. - beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata individuati nel territorio.

29.2.2.2.2 Prescrizioni Speciali

In tali aree è preclusa l'edificazione senza la necessaria autorizzazione paesaggistica ma non viene modificata la destinazione di zona.

In particolare è preclusa l'edificazione per la fascia dei 150 dalle sponde dei corsi d'acqua, la fascia dei 300 metri dai laghi e dagli stagni, la fascia dei 300 metri dalla linea di costa. In tali sebbene non venga modificata la destinazione di zona, negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, Interventi di restauro e di risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti I3, soggetti ad autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal Dlgs 42/2004.

L'Amministrazione Comunale, nel rispetto della funzione idrogeologica che le zone umide assolvono, potrà prevedere un piano di bonifica e di sistemazione degli spazi interessati.

Per quanto riguarda i beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata individuati nel territorio sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, Interventi di restauro e di risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti I3, I.12 Interventi di edilizia libera, soggetti ad autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal Dlgs 42/2004. Gli altri interventi consentiti dagli strumenti urbanistici sono sempre sottoposti alle necessarie autorizzazioni paesaggistiche previste dal Dlgs 42/2004.

29.2.2.3 Area di rispetto AR.4 – Beni Identitari**29.2.2.3.1 Descrizione**

Sono le aree limitrofe ai beni identitari, sono per cui le aree individuate come beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata.

29.2.2.3.2 Modalità di Intervento

Gli interventi sui beni architettonici devono rispettare quanto indicato nell'elaborato "Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari" a cui si rimanda.

Tutti gli interventi devono essere compatibili con le relative sottozone omogenee e assoggettati ad autorizzazione da parte della Soprintendenza competente.

29.2.2.3.3 Prescrizioni Speciali In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.

29.2.2.4 Area di rispetto AR.5 - Cimiteriale**29.2.2.4.1 Descrizione**

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero.

29.2.2.4.2 Prescrizioni Speciali

In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

29.2.2.5 Area di rispetto AR.6 - Stradale**29.2.2.5.1 Descrizione**

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss.mm.ii).

29.2.2.5.2 Prescrizioni Generali

In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici.

La larghezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, più precisamente ai sensi del Decreto Interministeriale 1404 del 1968 e del D.lgs 285 del 1992 e ss.mm.ii.

1. E comunque anche se non esplicitamente delimitate in cartografia, al di fuori del perimetro urbano, si prescrivono le seguenti fasce di rispetto assoluto:

- a) metri 10 per lato: per le strade vicinali;

b) metri 20 per lato: per le strade provinciali e comunali;

c) metri 30 per lato: per le strade statali.

Entro tali fasce non è possibile la localizzazione di alcun volume salvo quanto diversamente autorizzato dall'Ente Proprietario della Strada; La destinazione di queste fasce rimane agricola ed a verde privato quando tali aree sono di pertinenza di isolati in zona di espansione residenziale ma la loro superficie concorre in genere alla determinazione del volume edificabile nei terreni agricoli o di espansione residenziale immediatamente adiacenti, ferme restando tutte le altre caratteristiche urbanistiche di zona.

Le sottozone AR.6 sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture esistenti.

Le fasce di rispetto sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti e della rete stradale. Pertanto in tali aree sono vietate nuove costruzioni, tranne quelle sopra indicate.

Art. 30 AREE PERCORSE DA INCENDIO

30.1 Descrizione

Sono le aree interessate da eventi incendiari, in cui le fiamme hanno danneggiato gli ecosistemi e le specie vegetali esistenti. L'utilizzo di queste aree è regolato dalle leggi vigenti.

Così come previsto dall'art. 10 della 21 novembre 2000, n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" (così modificato dall'articolo 4, comma 173, legge n. 350 del 2003).

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno **quindici anni**.

E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro **quindici anni** dagli eventi previsti dal comma 1 art. 10 della L. 353/2000, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

30.2 Modalità di Intervento

Le operazioni di ricostituzione boschiva verranno attuate inizialmente al fine di valutare l'efficacia e l'opportunità delle stesse.

Sono ammesse le operazioni relative alla ricostituzione della copertura boschiva di aree di proprietà pubblica e privata da eseguirsi mediante operazioni di:

- potatura e taglio di rigenerazione;
- taglio rasente al suolo di "succisione" o a qualche centimetro al di sotto di questo "tramarratura" per stimolare la capacità pollonifera della ceppaia;
- recinzione e perimetrazione delle aree al fine di garantire l'interdizione all'eventuale pascolo.

Gli interventi di ricostituzione boschiva potranno essere eseguiti dai privati, dal Comune, Unione di Comuni in qualsiasi forma convenzionati, nonché dall'Ente Foreste e saranno consentiti solo previa predisposizione di appositi progetti da approvarsi presso le sedi Ripartimentali del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale.

La scelta delle aree di intervento verrà effettuata in funzione dei seguenti parametri:

- indice del rischio incendio boschivo;
- numero di incendi verificatisi negli anni precedenti;
- caratteristiche ambientali delle aree oggetto di intervento.

L'Ente Foreste potrà operare anche fuori dai perimetri gestiti, previa specifica convenzione da stipularsi con il proprietario dell'area e con la Regione Autonoma della Sardegna.

30.3 Attività Regolate e Interventi di Riqualificazione e Recupero Ambientale

Nelle aree percorse da incendio sono valide le indicazioni previste dalla normativa vigente, sono tuttavia ammessi:

- interventi che devono promuovere, ove possibile, il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico-ambientale e produttiva tenendo conto della valenza storica e culturale del paesaggio;
- interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti in relazione agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

30.4 Categorie di Intervento

Gli edifici esistenti di valore storico documentale sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, di restauro e di risanamento conservativo I3, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Gli edifici esistenti incongrui perché di scarso valore architettonico e storico sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, di restauro e di risanamento conservativo I3, ristrutturazione edilizia I4, ricostruzione edilizia I5, demolizione totale o parziale I9, I.12 Interventi di edilizia libera, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Art. 31 - STANDARD URBANISTICI

ZONA "S"

Spazi Pubblici

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n. 2266/U)

31.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

Fatte salve le diverse previsioni delle tavole del P.U.C. i rapporti di dimensionamento minimi che dovranno essere in ogni caso assicurati nei Piani Attuativi e nei comparti sono i seguenti: per ogni abitante insediato o da insediare dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie pari a 18,00 mq. per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree "S1" per l'istruzione;
- aree "S2" per attrezzature di interesse comune;
- aree "S3" per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- aree "S4" per parcheggi pubblici.

Le zone "S" costituiscono all'interno del P.U.C. l'elemento qualificante della rigenerazione urbana e gli interventi di configurazione degli spazi aperti (arredo urbano, tipologie del verde pubblico, illuminazione pubblica, tipologie dei parcheggi e delle attrezzature collettive) sono disciplinati da norme e regolamenti che definiscono lo standard dimensionale e prestazionale.

I servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali ex. art. 6 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, realizzati nelle aree individuate dal P.U.C., hanno, agli effetti della verifica degli indici urbanistici, cubatura convenzionale nulla e saranno realizzati secondo le necessità del servizio e gestiti direttamente dall'Amministrazione comunale o da Enti istituzionalmente competenti o anche mediante apposita convenzione da soggetti privati.

L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare le zone S per tutti i servizi previsti dall'art. 6 del D.A. n. 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano.

Con deliberazione del Consiglio Comunale le singole zone S possono essere traslate e riposizionate sempre all'interno delle aree già classificate standards.

Tale procedura non costituisce variante al P.U.C..

TITOLO VII

CRITERI DI URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE

Art. 32 - DEFINIZIONI

La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Si riportano di seguito le definizioni di Esercizi di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV), Centri Commerciali (CC).

Le relative superfici sono stabilite dalla Delibera della Giunta Regionale n.55/108 del 29.12.2000.

Ad integrazione di dette definizioni 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 altre sono convenzionalmente definite “Non alimentari”.

Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare.

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV.

Art. 33 - COMPATIBILITÀ TRA STRUTTURE COMMERCIALI E ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

ZONA A

Nella zona A ed assimilate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

Esercizi di vicinato (EV), con la limitazione, per gli esercizi esclusivamente alimentari, della superficie massima di vendita di 50 mq;

Medie strutture di vendita (MSV) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, non alimentari, al cui interno possono coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori a 50 mq realizzate a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Tali criteri mirano ad ottenere i seguenti obiettivi:

Salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso per la sua valenza sotto il profilo occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;

Impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di traffico veicolare, quali risultano le MSV e le GSV alimentari, e questo anche in relazione al tipo di struttura viaria delle zone A e alle difficoltà di rispettare gli standard di parcheggio per la clientela previsti per questa tipologia di strutture

Favorire la riqualificazione del centro storico inserendo in essi MSV esclusivamente non alimentari, in quanto, queste strutture di vendita, non implicano una prevalente modalità di accesso del cliente con auto. Pertanto, se risultano localizzate in zone pedonali o a traffico limitato non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree di pertinenza per la movimentazione delle merci.

In sintesi i criteri relativi alle zone A, aventi carattere di indirizzo, sono i seguenti:

Obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari negli immobili compresi nella zona A di recupero e riqualificazione urbana;

Possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Nelle zone A sono proibiti gli ampliamenti delle aperture, sia su spazi pubblici che privati.

ZONA B

In queste zone è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, sotto forma di esercizi singoli e centri commerciali.

Si esclude la presenza di GSV sia alimentari che non alimentari, perché la natura di zone residenziali sature delle zone B non fa sì che esistano condizioni ottimali, dal punto di vista della viabilità, per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico, ed inoltre perché, per le GSV non alimentari, l'obiettivo centrale è quello razionalizzare il territorio e riorganizzare l'offerta commerciale non alimentare con il suo insediamento in zone specifiche (zone D e G).

ZONE C e F

Per le zone C e F valgono gli stessi criteri visti per le zone B.

Art. 34 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Devono essere applicati gli standards di dotazione di parcheggi previsti dall'abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela" di cui la Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n.55/108 pubblicata sul supplemento straordinario n. 2 al BURAS n. 6 del 19 febbraio 2001 e riportata nel regolamento edilizio.

Art. 35 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ'

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, 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.

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV.

La superficie di vendita assunta a riferimento 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 è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione standard.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

1. l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute");
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 professionista abilitato iscritto all'albo professionale.

Art. 36 - 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 strutture di vendita con una 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.

Art. 37 - CORRELAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

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, il Comune deve predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

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.

TITOLO VIII
NORME DI TUTELA - TRANSITORIE E FINALI

Art. 38 – BENI TUTELATI

I. Sono dichiarati inedificabili, in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi:

- a) i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee “A”, “B” e “D”, nonché nelle zone “C” e “G” contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U;
- b) le zone umide incluse nell’elenco di cui al D.P.R. 13 marzo 1976, n.448;
- c) i fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piede degli argini, per un fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le zone di interesse archeologico;
- e) le spiagge, i compendi sabbiosi, i lidi in genere e le immediate adiacenze funzionalmente connesse alla tutela del bene principale.

All’interno delle aree precedentemente indicate qualsiasi intervento è assoggettato al regime di cui all’art. 146 del Decreto Legislativo 24 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii..

II. Sono esclusi dal vincolo di cui al precedente comma I:

- a) le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, che abbiano avviato legittimamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989;
- b) gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle varianti di opere pubbliche e di pubblica necessità di cui alla legge 3 gennaio 1978, n.1;
- c) gli interventi di prevenzione e tutela della salute pubblica e della qualità dell’ambiente;
- d) gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica e dei preesistenti agglomerati;
- e) i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati secondo la legge regionale 14 maggio 1984, n.22, per i quali sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività, purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25% delle volumetrie dagli stessi già realizzate;
- f) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonché le strutture strettamente necessarie agli impianti di acquacoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi.

Quanto precedentemente specificato ai commi I e II dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni della L.R. n. 8/2004 ed alle N.T.A. del P.P.R..

Art. 39 – STUDIO DI COMPATIBILITA’ PAESISTICO-AMBIENTALE

I. Ove richiesto dalle Normative vigenti, lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

II. In tutti i casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell’Amministrazione Regionale – in via preventiva o a corredo dell’atto da autorizzare, approvare o assoggettare a controllo – gli elaborati illustrativi e d’indagine richiesti dalla normativa vigente.

Art. 40 - CONTENUTI E PROCEDURE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA’ PAESISTICO-AMBIENTALE PER I PIANI DI CUI ALL’ART. 5 PUNTO 3 DELLA L.R. N. 8 DEL 25/11/2004

I. Lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale a corredo dei piani attuativi di cui all’art. 5 punto 3 della L.R. 25/11/2004 n. 8, deve consentire la valutazione degli effetti sul paesaggio/ambiente da parte degli interventi proposti, al fine di dimostrarne la compatibilità con il contesto in cui sono inseriti e deve essere redatto nel rispetto degli obblighi e delle procedure di cui alla direttiva 2001/42/CE (V.A.S.) concernente la valutazione degli effetti dei piani e dei programmi sull’ambiente.

II. Lo Studio di compatibilità Paesistico-Ambientale di cui sopra deve contenere gli elaborati illustrativi e di indagine:

- a) Localizzazione nello strumento urbanistico vigente dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento proposto;
- b) Descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dello specifico intervento proposto, avuto particolare riguardo, per il contesto in considerazione, ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico.

In relazione all'entità ed alle caratteristiche della proposta dovranno essere evidenziate:

- c) Le caratteristiche del proposto progetto, piano o programma con l'illustrazione delle possibili configurazioni alternative;
- d) La simulazione degli effetti di almeno una delle soluzioni della iniziativa proposta sul paesaggio e sulle componenti ambientali mediante viste assonometriche realtà virtuali, fotomontaggio, plastico, ecc.
- e) Le valutazioni degli effetti dell'intervento in relazione ai fattori paesaggistici, strutturali, infrastrutturali e di servizio, e l'individuazione delle concrete misure per minimizzare gli impatti negativi.

III. Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale allegato ai piani attuativi rappresenta il quadro di riferimento urbanistico-territoriale e di disciplina paesistica per la procedura della valutazione di impatto ambientale di cui all'art.31 della legge regionale 18 gennaio 1999, n.1 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - Legge finanziaria 1999) e ss.mm.ii. (art.5 comma 6 L.R. n. 8/2004).

IV. Gli esiti della procedura di valutazione di impatto ambientale, di cui all'art.31 della legge regionale n°1 del 1999, riguardanti i piani urbanistici attuativi, sono trasmessi alle Commissioni provinciali per la tutela del paesaggio, di cui all'art. 33 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art.137 del D.Lgvo n. 42 del 2004, per il definitivo parere (art. 5 comma 7 L.R. n. 8/2004).

Art. 41 – VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

I. È soggetta a Valutazione di Compatibilità Paesaggistica la realizzazione dei seguenti "Interventi di opere di grande impegno territoriale" ancorché non ricadenti nelle aree e immobili di cui all'art. 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii:

- a) complessi sportivi e parchi tematici;
- b) complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
- c) campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
- d) impianti agro-forestali, agricoli, zootecnica e di acquacultura;
- e) impianti per la produzione energetica, termovalorizzazione e stoccaggio;
- f) dighe, sbarramenti e invasi;
- g) depositi di merci e materiali;
- h) infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
- i) opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
- l) reti infrastrutturali;
- m) torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione;
- n) impianti di risalita;
- o) interventi di sistemazione idrogeologica;
- p) impianti di irrigazione;
- q) interventi di urbanizzazione primaria.

II. Le procedure e gli interventi relativi alla compatibilità paesaggistica territoriale dovrà avvenire in conformità alle normative vigenti.

Art. 42 – PROGETTAZIONE DEL VERDE

Il verde dovrà avere non soltanto una funzione ornamentale e di completamento del progetto architettonico, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima del sito.

Le piante, infatti, mitigano i picchi di temperatura estivi grazie alla capacità di regolare la temperatura e l'umidità dell'aria per mezzo dell'evapotraspirazione, nonché grazie all'ombreggiamento prodotto dalla loro chioma che, evitando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti, riducono l'accumulo termico.

Nella stagione fredda, al contrario, il verde può essere utile come barriera antivento per proteggere gli edifici e gli spazi esterni dai freddi venti invernali.

Inoltre, grazie ai processi metabolici naturali della fotosintesi clorofilliana, il verde svolge l'importante funzione di ridurre gli inquinanti presenti in atmosfera, contribuendo a migliorare la qualità dell'aria.

Per quanto riguarda gli edifici, sarà opportuno disporre la vegetazione (o altri schermi) in modo da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:

- le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest;
- le pareti esterne esposte sud e a ovest;
- le pareti esterne esposte a est;
- le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio.

Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli, risultati significativi vengono ottenuti attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- gli alberi messi a dimora devono garantire una superficie coperta dalla loro chioma pari almeno al 50% dell'area lorda;
- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a un metro e di opacità superiore al 75%.

Tutte le aree oggetto di intervento non occupate dagli edifici devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo tale da consentire la percolazione in ambito locale delle acque meteoriche, contribuendo così al ripristino delle falde acquifere.

ART. 43 - CONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE A SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA REALIZZATE O DA REALIZZARE IN VOLUMETRIE RESIDENZIALI

Come da L.R. 30 giugno 2011, n. 12 e ss.mm.ii, nei Piani di Lottizzazione e nei piani di zona già convenzionati è consentito in tutto o in parte convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza realizzate o da realizzare, di cui all'articolo 4 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla L.R. n. 3 del 2008 in materia di edilizia agevolata. Tale disposizione si applica a condizione che siano state effettuate le cessioni di legge ovvero che esse avvengano siano state fatte entro sessanta giorni all'entrata in vigore della L.R. n.12/2011.

Lo strumento attuativo si considera automaticamente variato all'atto del rilascio del relativo Permesso di Costruire da parte degli aventi diritto.

ART. 44 - GENERALITA' E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI (ART. 17 NTA PPR)

L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico) con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecosistemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.

Gli elementi dell'assetto sono stati definiti dal presente P.U.C. rientrano nell'assetto territoriale ambientale individuati all'interno del territorio comunale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i.:

- a) Fascia costiera;
- b) Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
- c) Campi dunari e sistemi di spiaggia;
- g) Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- h) Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;
- j) Praterie di posidonia oceanica;
- k) Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92;

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale individuati all'interno del territorio comunale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:

- a) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

ART. 45 - MISURE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI CON VALENZA AMBIENTALE (ART. 18 NTA PPR)

I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.

I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.

I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:

- a) prevenire eventuali situazioni di rischio;
- b) costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
- c) migliorare la funzionalità ecosistemica;
- d) attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

ART. 46 - FASCIA COSTIERA. DEFINIZIONE (ART. 19 NTA PPR)

La fascia costiera rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone:

- a) le zone omogenee A e B;
- b) le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;
- c) le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

ART. 47 - FASCIA COSTIERA. DISCIPLINA (ART. 20 NTA PPR)

Nella fascia costiera si osserva la seguente disciplina:

- a) Non è ammessa la realizzazione di:
 - 1) nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
 - 2) nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
 - 3) nuovi campeggi e aree attrezzate di camper esclusi quelli previsti dalla LR 8/2015.
- b) possono essere realizzati i seguenti interventi:
 - 1) nell'ambito urbano:
 - a) trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività così come individuate nel presente PUC per le zone C ed G in contiguità al centro abitato, e derivanti dalla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto per quanto riguarda le zone F;
 - 2) nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi:
 - a) riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
 - b) riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
 - c) completamento degli insediamenti esistenti;
 - 3) in tutta la fascia costiera:
 - a) interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
 - b) infrastrutture puntuali o di rete, individuati nel presente PUC o purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.

ART. 48 - COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE(ART. 21 NTA PPR)

1. L'assetto ambientale regionale è costituito dalle seguenti componenti di paesaggio:

- 1) Aree naturali e subnaturali;
- 2) Aree seminaturali;
- 3) Aree ad utilizzazione agro-forestale.

2. All'interno delle componenti di cui al comma precedente vengono riconosciute e disciplinate le seguenti aree:

- a) Aree a forte acclività;
- b) Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate;
- c) Aree di ulteriore interesse naturalistico;
- d) Aree di recupero ambientale;
- e) Aree di pericolosità idro-geologica;
- f) Aree sottoposte a vincolo idro-geologico.

ART. 49 - AREE NATURALI E SUBNATURALI. DEFINIZIONE (ART. 22 NTA PPR)

Le aree naturali e sub-naturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.

Esse includono falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e ginepreti, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee, sistemi fluviali e relative formazioni riparali, ginepreti delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climatica o sub-climatica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura, vegetazione alopsamofila costiera, aree con formazioni steppiche ad ampelodesma.

ART. 50 - AREE NATURALI E SUBNATURALI PRESCRIZIONI (ART.23 NTA PPR)

Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.

La Regione prevede eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclività critica, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

ART. 51 - AREE SEMINATURALI. DEFINIZIONE (ART. 25 NTA PPR)

Le aree seminaturali sono caratterizzate da utilizzazione agro-silvo pastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.

Esse includono in particolare le seguenti categorie che necessitano, per la loro conservazione, di interventi gestionali: boschi naturali (comprensivi di leccete, quercete, sugherete e boschi misti), ginepreti, pascoli erborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, zone umide costiere parzialmente modificate, dune e litorali soggetti a fruizione turistica, grotte soggette a fruizione turistica, laghi e invasi di origine artificiale e tutti gli habitat dell'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE e succ. modifiche.

**ART. 52 - AREE SEMINATURALI (ART. 26 NTA PPR).
PRESCRIZIONI**

Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

In particolare nelle aree boschive sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della LR. n. 23/1998;

- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- d) rimboschimenti con specie esotiche;
3. Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
4. Nelle zone umide costiere e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, sono vietati:
- a) gli interventi infrastrutturali energetici, in una fascia contigua di 1000 metri, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione b) impianti eolici c) l'apertura di nuove strade al di sopra dei 900 metri;
5. Nei sistemi fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:
- a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;
- b) opere di rimboschimento con specie esotiche;
- c) prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.
6. Nei complessi dunari e nel litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica sono vietati:
- a) il transito di mezzi motorizzati sul litorali e sui complessi dunali;
- b) asportazioni di materiali inerti;
- c) coltivazioni agrarie e rimboschimenti produttivi, ad eccezione dei vigneti storici;
- Nei siti di riproduzione recente della tartaruga marina comune (*Caretta caretta*) è vietata la concessione di aree per la fruizione turistica.
- Nelle aree precedentemente forestate con specie esotiche dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone.

ART. 53 - AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE (ART. 28 NTA PPR).

DEFINIZIONE

Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.

In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:

- a. colture arboree specializzate;
- b. impianti boschivi artificiali;
- c. colture erbacee specializzate;

ART. 54 - AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO -FORESTALE (ART. 29 NTA PPR).

PRESCRIZIONI

1. La pianificazione settoriale ha seguito le seguenti prescrizioni:

- a) vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola;
- b) promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle frame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree periurbane e nei terrazzamenti storici;

c) preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.

ART. 55 - AREE A FORTE ACCLIVITA' (ART. 32 NTA PPR).

PRESCRIZIONI

Sono da considerarsi aree a forte acclività quelle aventi pendenza naturale superiore o uguale al 40%. Al fine di proteggere la risorsa suolo sono vietate le pratiche agricole e le costruzioni che possano compromettere la risorsa e in particolare le lavorazioni del suolo e le costruzioni nelle aree a forte pendenza (> 40% individuate sulla carta dell'acclività allegata al P.U.C.). In terreni con pendenze superiori è sempre consentita la realizzazione di terrazzamenti, utilizzando esclusivamente murature con pietrame locale posizionato a secco, o ciglionamenti.

ART. 56 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE (ART. 33 NTA PPR).

DEFINIZIONE

1. Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della LR. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della LR. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.

2. Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:

- a) Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).
- b) Aree protette nazionali.
- c) Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.
- d) Altre aree tutelate.

ART. 57- ALTRE AREE TUTELATE (ART. 37 NTA PPR).

Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.

ART. 58 - AREE DI ULTERIORE INTERESSE NATURALISTICO (ART. 38 NTA PPR).

DEFINIZIONE

Sono aree le cui risorse naturali necessitano di particolare tutela, che concorrono alla qualità paesaggistica del territorio, differenti rispetto alle aree di interesse naturalistico già istituzionalmente tutelate di cui all'art. 33, a quelle identificate ai sensi della L.R. n. 31/1989, ai S.I.C. e alle Z.P.S., di cui alla Direttiva Habitat43/92 CEE.

In particolare, esse comprendono alberi monumentali e relative aree di rispetto, aree agroforestali speciali (oliveti e mandorleti con più di 30 anni di impianto), colture terrazzate, anche delle aree periurbane, boschi da seme, parcelle di sperimentazione forestale storica, categorie di copertura vegetale del territorio sardo di particolare rilevanza indicate nell'Allegato 2, biotopi di rilevante interesse, con particolare riferimento agli habitat dell'Allegato I della Direttiva 92/43 CEE e succ. mod., non individuati nell'ambito della rete "Natura 2000" della Regione Sardegna o di altre normative nazionali e regionali, fascia di transizione tra ecosistemi terrestri e marini, luoghi classici caratterizzati dalla presenza delle specie vegetali e faunistiche endemiche, arboreti, orti botanici e giardini storici.

Rientrano tra le aree in questione le aree di notevole interesse faunistico e le aree di notevole interesse botanico e fitogeografico.

ART. 59 - AREE DI ULTERIORE INTERESSE NATURALISTICO (ART. 39 NTA PPR).

PRESCRIZIONI

Nelle Aree o risorse di specifico interesse naturalistico è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso o attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità o la riconoscibilità e la fruibilità delle risorse che motivano l'interesse naturalistico specifico delle stesse aree.

ART. 60 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART. 41 NTA PPR). DEFINIZIONE

Le aree di recupero ambientale comprendono aree degradate o radicalmente compromesse dalle attività antropiche pregresse, quali quelle interessate dalle attività minerarie dismesse e relative aree di pertinenza, quelle

dei sedimenti e degli impianti tecnologici industriali dismessi, le discariche dismesse e quelle abusive, i siti inquinati e i siti derivanti da servitù militari dismesse.

Sono da comprendere tra le aree soggette a recupero ambientale anche le aree a eccessivo sfruttamento a causa del pascolo brado o a processi d'abbandono, aree desertificate anche da processi di salinizzazione delle falde acquifere.

ART. 61 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART. 42 NTA PPR). PRESCRIZIONI

1. Non sono consentiti interventi, usi o attività che possano pregiudicare i processi di bonifica e recupero o comunque aggravare le condizioni di degrado.

2. Per i siti inquinati di cui al D.Lgs. 5 febbraio 1997, n°22 e al D.M 25 ottobre 1999, n°471, valgono le disposizioni ivi riportate.

ART. 62 - AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA (ART. 44 NTA PPR)

Per le aree a rischio idraulico e di frana, così come individuate dalla cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico, si rimanda alla disciplina prevista dagli articoli vigenti delle NTA del PAI che riguardano, tra l'altro, gli interventi consentiti e vietati in tali aree. Nell'ipotesi di sovrapposizione delle discipline del PAI e del P.P.R., si applicano quelle più restrittive.

ART. 63 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (ART. 45 NTA PPR)

Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, così come individuate ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale ivi previste

ART. 64 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI SU AREE CON PRESENZA DI BOSCHI, FORESTE, MACCHIA MEDITERRANEA (ART.52 TER)

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004, nel caso di interventi in aree con presenza di copertura a macchia mediterranea, prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere ottenuto apposito parere da parte del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale della Regione, in merito alla presenza di foreste o boschi;

2. Al fine della corretta definizione di foresta e di bosco, si dovrà fare riferimento alle prescrizioni di cui al R.D. 3267/1923, alla Legge n.23 del 03.01.1926, alla circolare n. 16210 del 2 luglio 1986 dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione e Beni Culturali, al D.lgs 227/2001, per le quali rientrano nelle aree boscate:

- a. i terreni boscati a norma dell'art. 130 e seguenti del R.D. 3267/1923;
- b. i boschi e i terreni coperti da macchia mediterranea evoluta, ai sensi dell'art. 182 del R.D. 3267/1923 e della Legge n.23 del 03.01.1926;
- c. ai sensi della circolare n.16210 del 2 luglio 1986, dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali:

1 - sono da considerare boschi le macchie a struttura compatta, che rivestono uniformemente il suolo con pendenza superiore al 50%.

2 - sono da considerare boschi le estensioni di terreno a forma più o meno allargata, delle dimensioni minime di 2.000 mq;

3 - si intende bosco una superficie di terreno ove piantoni e polloni di specie forestali diano luogo, con le chiome, ad una copertura reale del suolo pari al 20%;

4 - si intende bosco ogni formazione costituita da un consorzio di arbusti e di specie arboree arbustive di altezza variabile da 1,50 a 4,00 metri;

d. le aree assimilabili a bosco ai sensi dell'art. 2 del D.lgs n° 227/2001, di seguito descritte:

1 - i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;

2) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;

3) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;

4) i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo;

5) le sugherete e la macchia mediterranea ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura.

Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata sulla base esterna dei fusti.

Art. 65 - DISPOSIZIONI FINALI

L'entrata in vigore delle presenti norme abroga tutte le eventuali disposizioni precedenti che dovessero risultare in contrasto.

In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate precedentemente al presente P.U.C., prevalgono le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme e nel Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni contenute nelle leggi statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica e edilizia.

Nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione di riferimenti riportati nelle presenti norme, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di recepimento o ulteriore variante.