

* * *

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art.1 - FINALITA' - NORMATIVA SOVRAORDINATA

Le presenti Norme di Attuazione, interessano l'intero territorio comunale ai fini della sua programmata e coordinata conservazione ed utilizzazione per il miglioramento delle condizioni abitative e produttive senza pregiudizio dell'equilibrio ecologico.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti Norme, si applicano quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o, in difetto, statali.

Nel loro insieme le presenti Norme delineano un modello territoriale realistico ed equilibrato relativamente ai tipi, alla consistenza ed alla localizzazione degli insediamenti, delle attività agro-pastorali e forestali e delle aree riservate per interesse generale.

A tale modello, corrisponde l'individuazione delle destinazioni di zona e dei Tipi Edilizi delle diverse aree per le quali le analisi conoscitive preliminarmente svolte hanno riscontrato caratteristiche omogenee, aree che il PUC rende esplicite tramite gli elaborati planimetrici di proposta.

Art.2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il presente P.U.C. si attua per mezzo di:

a)-Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata quali:

- Piano Particolareggiato;
- Piano di Lottizzazione convenzionata;
- Piano di Lottizzazione d'ufficio;
- Piano per Insediamenti Produttivi;
- Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare;
- Piano di Risanamento Urbanistico;
- Piano di Recupero;
- Accordo di Programma;

secondo le specifiche caratteristiche, contenuti e procedure previsti per ciascuno di essi dalle leggi vigenti.

b)-Concessioni edilizie dirette onerose e non (Legge 28.01.1977, n°10; D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e D.Lgs 27 dicembre 2002 n° 301).

Circolare n° 1 dell'11 luglio 2003 Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica, recante "Modalità applicative del Testo Unico delle disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia nella Regione Sardegna".

c)-Autorizzazioni edilizie, onerose e non, Legge 25.03.1982 n°94 (art.7) e L.R. 11.10.1985, n°23, (articoli 11-13-15); . D.P.R. 6giugno 2001, n° 380 e D.Lgs 27 dicembre 2002 n° 301.

Circolare n° 1 dell'11 luglio 2003 Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica, recante "Modalità applicative del Testo Unico delle disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia nella Regione Sardegna".

Art.3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - TABELLA DEI TIPI EDILIZI

Le zone territoriali omogenee individuate come detto nel precedente art.1, sono classificate secondo i tipi e le nomenclature indicati nella vigente normativa, allo scopo di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi di sviluppo urbanistico dell'Amministrazione Comunale.

Ogni zona ha una normativa omogenea per l'intera estensione, ed é contraddistinta dalla lettera caratteristica del tipo di zona, eventualmente corredato di numeri e lettere per una più dettagliata identificazione delle aree minime d'intervento.

Le delimitazioni di ciascuna zona sono indicate nelle planimetrie del PUC.

I parametri ad esse relativi, ed i più significativi aspetti normativi sono sintetizzati nella Tabella dei Tipi Edilizi che si allega in appendice alle presenti NA.

Art.4 - NORME COMUNI DI ATTUAZIONE

E' opportuno individuare la specificazione di alcune norme comuni per tutte le zone, finalizzate a rendere più agevole l'attuazione delle previsioni del PUC, in particolare merito a:

- a) le densità edilizie;
- b) la riserva di aree per l'Edilizia Economica e Popolare;
- c) le minime unità territoriali per l'attuazione;
- d) gli stralci funzionali dei Piani Attuativi;
- e) i piani di lottizzazione d'ufficio;

- f) gli accordi di programma;
- g) ristrutturazione delle stazioni di distribuzione di carburanti;
- h) l'uso dei manufatti in cemento amianto;

Norme che giova sinteticamente richiamare.

a) Le densità edilizie

A norma della circolare del Ministero LL.PP. n° 425 / 1967 si distingue la densità edilizia territoriale, riferita all'intero comprensorio delle aree considerate e la densità edilizia fondiaria, riferita alla superficie del lotto edificabile.

Nella tabella dei Tipi Edilizi per le singole zone sono indicate separatamente entrambe le densità unitarie, espresse in mc di volume vuoto per pieno da misurare secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio; sono indicate inoltre separatamente le superfici con destinazione residenziale, produttiva, per servizi connessi alla residenza e per servizi pubblici.

b) La riserva di aree per l'Edilizia Economica e Popolare

E' riservata una quota delle volumetrie ammesse per la realizzazione dell'Edilizia Economica e Popolare.

Tale norma sarà operativa dall'approvazione dei singoli Piani Attuativi, ma l'aliquota è predeterminata nel quadro generale comunale, così come le altre norme d'attuazione (densità, incidenza della dotazione di spazi pubblici, ecc.).

La misura dell'aliquota é indicata nella tabella dei Tipi Edilizi per le singole zone.

c) Le minime unità territoriali per l'attuazione

Nelle zone in cui l'atto edificatorio è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo, questo deve essere esteso all'intera area minima di intervento identificata dagli elaborati del PUC.

Tali unità territoriali minime costituiscono comparto edificatorio ai sensi dell'art.23 della Legge n° 1.150 / 1942 e dell'art.27 della Legge Regionale n° 45 / 1989.

L'istanza di concessione edilizia presentata dal consorzio dei proprietari sarà unica, e dovrà rispettare sia il disposto dell'art.27 della Legge Regionale 22.12.1989, n°45, che quanto previsto dall'art.4 della Legge n° 10 del 28.01.1977.

d) Gli stralci funzionali di Piani Attuativi.

Qualora i proprietari interessati all'attuazione di un Piano esecutivo approvato e alla sua formazione non raggiungano la quota del 50% del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, prescritta per attivare la procedura di attuazione del comparto prevista dall'art. 23 della Legge n° 1.150/1942, potranno chiedere l'autorizzazione per l'attuazione di uno stralcio funzionale.

Tale domanda dovrà essere accompagnata:

- dagli elaborati tecnici occorrenti per individuare la parte del piano costituente lo stralcio e per dimostrare la funzionalità urbanistica, l'autosufficienza delle opere di urbanizzazione e la possibilità di allacciamento della zona ai pubblici servizi;

- da uno schema di convenzione per regolamentare le cessioni di aree, la realizzazione delle opere necessarie, i versamenti dei contributi, le fasi ed i tempi di attuazione.

Il Comune provvederà ad attivare la restante parte dei proprietari con le procedure indicate all'art. 8 della Legge n° 765 / 1967.

e) I Piani di Lottizzazione d'Ufficio

Il Sindaco potrà invitare i proprietari delle aree edificabili comprese in zone per le quali sarà previsto il Piano Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione come unico strumento esecutivo, a costituire un consorzio per presentare, entro il termine di centottanta giorni dalla data della notifica, il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna area di intervento.

Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non sia osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nel "comparto d'intervento", il Comune provvederà alla redazione d'ufficio del progetto di lottizzazione e del relativo schema di convenzione.

Sentito il parere della C.E. e dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, il P.L. e la relativa convenzione saranno notificati ai proprietari delle aree interessate.

Nel termine di giorni trenta dalla notifica, detti proprietari possono presentare osservazioni e proposte di modifica sia sul progetto di P.L. sia sulla formazione dei singoli comparti.

Il Consiglio Comunale dovrà pronunciarsi sulle proposte di modifica eventualmente presentate dai proprietari, e la deliberazione in merito a dette osservazioni e proposte dovrà essere notificata a tutti i proprietari delle aree interessate al P.L.

f) Gli accordi di programma.

I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico-territoriale (Regione, Province, Comuni) potranno stipulare con soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

La serie di opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma dovrà essere finalizzata all'obiettivo primario di crescita economica e produttiva del territorio interessato ed in particolare all'incremento della base occupativa diretta ed indiretta.

Accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, diverrà uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale se munito delle approvazioni previste dalla normativa vigente.

g) Ristrutturazione delle stazioni di distribuzione di carburanti.

Per le stazioni di distribuzione di carburanti è ammessa la ristrutturazione (con eventuale ampliamento) dei manufatti esistenti e la sistemazione dell'area di pertinenza con variazione di destinazione d'uso, purché riservata ad attività d'uso e d'interesse collettivo.

h) L'uso dei manufatti in cemento amianto.

Nella realizzazione di tutte le opere edilizie, di urbanizzazione e di trasformazione urbanistica, è vietato l'uso di manufatti composti con cemento e amianto.

Art.5 - REQUISITI DEI PIANI ATTUATIVI

I piani attuativi, redatti e firmati da un professionista abilitato a termini di legge, devono avere i requisiti che seguono:

a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista nelle Tabelle dei Tipi Edilizi allegate alle presenti Norme di Attuazione.

b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade e parcheggi;
- fognature e sistema di smaltimento;
- sistema di distribuzione idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e la relativa cabina di trasformazione;
- illuminazione pubblica;
- verde attrezzato di vicinato;

rete di distribuzione del gas;

sistema di interconnessione telefonica.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- scuole materne e asili nido;
- scuole dell'obbligo;

- mercati e centri commerciali pubblici;
- uffici pubblici;
- edifici di culto;
- impianti sportivi;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di interesse comunale.

c) inquadarsi nelle previsioni del PUC, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

d) i piani attuativi sono obbligatori nelle zone omogenee A, C, D, F, G.

e) le procedure di approvazione sono quelle previste nella vigente legislazione.

f) i Piani attuativi devono comprendere i seguenti elaborati:

- stralcio degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:1000;

- zonizzazione, in scala 1:1000 da cui risulti la destinazione delle aree per la viabilità, i parcheggi, i servizi pubblici, il verde, i lotti e le eventuali diverse destinazioni d'uso.

- planivolumetria, in scala 1:500 o superiore, con le quote del terreno, in cui siano indicate le dimensioni planimetriche indicative e quelle di massimo ingombro, le cubature edificabili e le altezze massime dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e degli spazi per la sosta, le aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali.

- sezioni e profili stradali;
- tipologie edilizie in scala 1:200;
- relazione illustrativa e preventivo di spesa;
- norme tecniche di attuazione;

- schema di convenzione, in cui siano previste le modalità ed i criteri fissati dalla legislazione vigente, con particolare riguardo alle garanzie a copertura degli impegni finanziari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le forme di loro adeguamento automatico al variare del costo della vita;

- altri elaborati necessari per meglio identificare le previsioni progettuali in sintonia con le disposizioni legislative specifiche;

- relazioni geologica e geotecnica.

Art.6 - DOTAZIONE, PER ZONE OMOGENEE, DELLE AREE DA DESTINARE A SPAZI PUBBLICI E DELLE VOLUMETRIE

Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima espressa in metri quadri per abitante per le zone A, B e C ed in percentuale di territorio per le altre zone.

Per le zone D destinate ad insediamenti Industriali ed Artigianali, nonché nelle zone classificate G, Servizi Generali, dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi varie), in ragione percentuale dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. I rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel PUC; attraverso la loro individuazione particolareggiata i rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nello stesso decreto, attraverso la loro individuazione particolareggiata.

Nelle zone classificate F destinate ad insediamenti turistici deve essere prevista una dotazione per spazi pubblici e una in servizi privati espressa in percentuale della superficie territoriale. Una percentuale degli spazi pubblici deve essere destinata a parcheggi pubblici.

Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, dovranno essere evidenziati attraverso apposita documentazione da allegare agli elaborati dei piani stessi:

- a) le cubature esistenti (residenziali e non residenziali);
- b) le attrezzature, le infrastrutture, le strutture e gli spazi pubblici esistenti anche al contorno, nella loro reale posizione e dimensione;
- c) gli elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati (tipologie edilizie ed urbane);
- d) il complessi edilizi da mantenere e ristrutturare;
- e) le aree di particolare pregio ambientale e naturalistico;
- f) la consistenza del territorio e dei suoli con l'indicazione delle colture in atto e delle specie arboree esistenti;

Per le zone residenziali, nella ripartizione fra le varie destinazioni pubbliche, devono essere rispettate le quantità minime indicate dalle vigenti normative, fermo restando il raggiungimento di 24 mq per abitante per le zone B e C. Gli indici relativi alle varie destinazioni saranno maggiorati, ove occorra, per il rispetto di eventuali

norme particolari relative ai vari servizi. Gli indici stessi, fermo restando il rispetto del valore globale, potranno essere modificati in sede di pianificazione particolareggiata in relazione all'eventuale esigenza di raggiungere dimensioni ottimali per complessi relativi ai vari tipi di servizi, purché, al di fuori del piano particolareggiato o altro strumento attuativo vi sia la compensazione e questa sia adeguatamente documentata.

Per le nuove zone residenziali, B/C/F, generalmente raggruppate in comparti, la cubatura realizzabile è determinata attraverso l'indice territoriale (It) espresso in metri cubi per metro quadro di superficie territoriale, diversificato per zona e sottozona.

Per le zone indicate nelle tavole di piano, la cubatura massima realizzabile in base all'indice territoriale è determinata secondo quanto indicato negli articoli relativi alle varie zone e sottozone.

La dotazione volumetrica per ogni abitante é diversificata per zone omogenee, tenuto conto dei dati statistici rilevati dallo stato di fatto e dagli atti approvati, secondo quanto riportato nella tabella che segue, nella quale sono anche espresse le dotazioni minime per servizi connessi con la residenza e per servizi pubblici:

ZONA	A	B1	B2	C1	C2
Dotazione	317	369	304	204	100
Uso abitativo	287	339	274	174	70
Servizi connessi	20	20	20	20	20
Servizi pubblici	10	10	10	10	10

La progettazione urbanistica dei comparti individuati nel PUC deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione delle aree relative alle diverse destinazioni pubbliche.

Le delimitazioni di aree destinate alla edificazione, al verde, ai servizi, ecc. nonché i tracciati viari risultanti dalle planimetrie del P.U.C. nell'ambito di ciascun comparto, hanno, pertanto, valore indicativo e sono riportate, essenzialmente, per ottenere una configurazione visiva dei futuri insediamenti e per dare un indirizzo alle previsioni di piano attuativo.

Qualora alla realizzazione del singolo comparto si debba provvedere mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata ed interessante solo parte del comparto, è consentito - fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria - procedere al convenzionamento della sola parte interessata purché essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comparto.

Nel caso in cui il comparto oggetto della lottizzazione convenzionata sia compromesso da costruzioni preesistenti in misura tale che ne risulti pregiudicata la possibilità di un piano e di un convenzionamento estesi all'intero comprensorio, si procede come segue.

a) Redazione da parte dei proprietari delle aree inedificate di un piano di lottizzazione, esteso alla totalità del comprensorio, nel quale siano riportate anche le costruzioni già realizzate, con o senza titolo, ed i relativi lotti di pertinenza e siano previsti spazi pubblici commisurati al numero degli abitanti già insediati e gli eventuali insediamenti di carattere produttivo o commerciale esistenti, indipendentemente dalla legittimità delle relative costruzioni e da insediare nell'intero comprensorio di piano regolatore generale.

Gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici debbono rispettare la quantità minima prevista negli articoli relativi a ciascuna zona o sottozona; al fini del raggiungimento di detta quantità minima va tenuto conto degli spazi pubblici già eventualmente realizzati.

Per la determinazione dei lotti di terreno di pertinenza delle costruzioni abusive trovano applicazione le disposizioni già in vigore in materia di sanatoria delle costruzioni abusive.

L'inclusione nel progetto di lottizzazione delle costruzioni realizzate senza titolo non costituisce di per se legittimazione delle costruzioni stesse, alla sanatoria delle quali potrà pervenirsi attraverso l'applicazione delle particolari norme vigenti.

b) Ferme restando tutte le altre limitazioni previste dalle presenti norme per singoli comparti, la cubatura realizzabile nella parte ineditata del comparto è determinata attraverso l'applicazione alla stessa dell'indice territoriale previsto dal piano;

c) La convenzione ex art.28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, potrà prevedere la cessione gratuita al comune degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione, ferma restando, ovviamente, l'osservanza delle disposizioni di cui all'art.35, settimo comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Art.7 - PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono consentiti nel rispetto degli indici e parametri che seguono.

1) SUPERFICIE TERRITORIALE (espressa in mq)

E' la superficie di un'area con destinazione omogenea di zona nella quale lo strumento urbanistico generale si attua per mezzo di strumento urbanistico attuativo, e comprende la superficie fondiaria, la superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e quella destinata ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria.

2) SUPERFICIE FONDIARIA (espressa in mq)

E' la porzione di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi da realizzarsi sia direttamente sia previo strumento urbanistico attuativo, computata al netto delle aree destinate alla viabilità e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3) SUPERFICIE COPERTA (espressa in mq)

E' la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi.

4) INDICE DI COPERTURA (espresso in mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.

5) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (espresso in mq/mq)

Indica la superficie utile costruibile in ogni ettaro di superficie territoriale.

6) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (espresso in mq/mq)

Indica la superficie utile costruibile in ogni metro quadro ettaro di superficie fondiaria.

7) VOLUME EDIFICABILE (espresso in mc/mq)

Indica il volume che può essere realizzato sulla base dei parametri urbanistici, computato secondo le modalità riportate nel Regolamento Edilizio.

8) INDICE TERRITORIALE (espresso in mc/mq)

E' il rapporto fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc.) e la superficie complessiva della zona stessa impegnata dall'intervento, comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblici e per i servizi sociali.

9) INDICE FONDIARIO (espresso in mc/mq)

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi.

10) DOTAZIONE MINIMA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

E' la quantità di standards urbanistici da prevedersi in caso di piano attuativo. Può essere espressa in percentuale della superficie territoriale di un intervento ovvero in mq/ab.

11) DOTAZIONE VOLUMETRICA PER ABITANTE INSEDIABILE

E' espressa in mc/ab secondo i parametri di cui all'art.6, comma 6.

12) NUMERO DEI PIANI

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

13) DISTACCO FRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti, secondo proiezioni orizzontali ortogonali.

E' stabilito in m 8,00, fra le finestre e pareti antistanti e m 3,00 fra pareti cieche, salvo per la zona A dove è consentito altresì un minimo preesistente, per i casi diversi previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Ai fini della distanza minima fra fabbricati non si considerano le tettoie aperte su almeno tre lati e Hmax m 2,50.

14) DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza dalle pareti, e la linea di confine.

E' fissato un minimo di m 4,00 fatti salvi i diversi casi previsti dalle norme delle singole zone omogenee.

ART.8 - DESTINAZIONI D'USO

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle norme generali che seguono.

1) I piani particolareggiati di esecuzione e degli altri strumenti di attuazione del P.U.C. di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dalla normativa comunale vigente (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione).

2) I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del Piano Urbanistico Comunale, sulla base delle prescrizioni indicate, negli articoli seguenti, dovranno indicare la destinazione d'uso obbligatorie e, nel casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Le conseguenti, specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi devono risultare dai disegni di progetto, o in mancanza di questi da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione nonché delle autorizzazioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

In caso di abusivo mutamento di destinazione non sanabile ai sensi delle leggi vigenti al momento dell'accertamento, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità nei casi previsti dalla legge.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti di attuazione del PUC sono fondamentalmente le seguenti.

Destinazioni residenziali

- a.1 Residenziale abitativa
- a.2 Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.)
- a.3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale
- a.4 Residenziale legata ad attività produttive o del terziario.
- b) Destinazioni complementari alla residenziali
 - b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici)
 - b2 Uffici o studi privati
 - b3 Uffici pubblici di livello urbano
 - b4 Uffici pubblici di livello sovraurbano
 - b5 Banche
 - b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)
 - b7 Autorimesse e depositi veicolari privati
 - b8 Autorimesse pubbliche
- c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali
 - c1 Asili
 - c2 Scuole
 - c3 Biblioteche, musei
 - c4 Attrezzature culturali e ricreative
 - c5 Teatri, cinema, oratori
 - c6 Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.)
 - c7 Attrezzature religiose
 - c8 Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)
- d) Destinazioni produttive
 - d1 Agricole

- d2 Artigianali
- d3 Industriali
- d4 Commerciali
 - d4.1 ingrosso
 - d4.2 medie strutture di vendita
 - d4.3 grandi strutture di vendita (commerciali e grandi magazzini)
 - d4.4 magazzini e depositi
 - d4.5 centri commerciali
 - d4.6 distributori di carburante
- e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero
 - e.1 Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)
 - e.2 Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
 - e.3 Turistico-ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi)
 - e.4 Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
 - e.5 Campeggi ed attrezzature connesse
 - e.6 Agriturismo, turismo rurale e simili
 - e.7 Punti di ristoro
 - e.8 Capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti
 - e.9 Parco giochi acquatico
- f) Destinazioni sanitarie
 - f.1 Ambulatori pubblici e privati
 - f.2 Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
 - f.3 Attrezzature sanitarie pubbliche

I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare con l'esplicito inquadramento nelle classi di destinazione sopra elencate. In mancanza di esplicita previsione, l'inquadramento va operato per analogia.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso solo quando la destinazione richiesta sia conforme alle previsioni delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio devono essere richiesti allegando i seguenti documenti ed elaborati:

- Titolo di disponibilità dell'immobile,
- Tavole delle destinazioni d'uso attuali,
- Tavole delle destinazioni d'uso di progetto;
- Tabella delle verifiche dei parametri urbanistici e edilizi.

ART. 9 - TIPI D'INTERVENTO

I tipi di intervento sono così classificati:

a) MANUTENZIONE ORDINARIA - Legge 5.8.1978, n.457 (art.31, lettera a)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono *quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;

la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);

rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;

rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;

rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;

sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;

riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni

riparazioni recinzioni;

sostituzione di elementi di impianti tecnologici;

sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia d'infisso.

Per gli insediamenti di carattere industriale ed artigianale sono da considerarsi opere interne quelle eseguite entro il perimetro degli impianti o degli stabilimenti esistenti, purché aventi le caratteristiche indicate nella Circolare Min. LL. PP. n. 1918 del 16/11/1977.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA - Legge 5.8.1978, n.457 (art.31, lettera b)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio o le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria d'intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o della tipologia d'infisso;

realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;

realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;

realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;

consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;

rifacimento vespai e scannafossi;

sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;

rifacimento di scale e rampe;

realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;

sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;

realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;

gli interventi finalizzati al risparmio energetico;

c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - Legge 5.8.1978, n.457 (art.31, lettera c)

Gli interventi di restauro e intervento conservativo sono quelli 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 conservano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.

Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari d'impianto dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati a adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;

innovazione delle strutture verticali e orizzontali;

ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un'edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;

adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;

aperture di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - Legge 5.8.1978, n.457 (art.31, lettera d)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un'edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a Concessione edilizia, e sottoposto al pagamento di oneri concessori. Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;

costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;

mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;

trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;

modifiche agli elementi strutturali con variazione delle quote d'imposta dei solai;

interventi di ampliamento delle superfici.

E' il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tenere conto del carattere as-

sorbente della categoria “superiore” rispetto a quella “inferiore”, al fine dell’esatta individuazione degli interventi da realizzare e delle disposizioni da applicare.

e) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

È un complesso di operazioni consistenti nella sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso, e può comportare la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria, con un insieme coordinato di interventi sugli edifici e sulle urbanizzazioni primarie e secondarie effettuati nell’ambito di una porzione di tessuto urbano, contenente uno o più isolati o parte di un isolato, attuati nel rispetto delle norme del piano urbanistico entro cui lo stesso ambito ricade.

Tra le operazioni di ristrutturazione urbanistica possono essere comprese le seguenti.

ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;

riorganizzazione ed integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie;

recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni.

f) RICOSTRUZIONE EDILIZIA

E’ il complesso degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione ed il risanamento del tessuto urbano; i fabbricati ricostruiti dovranno riproporre di massima l’ubicazione, le forme, i particolari costruttivi e l’uso dei materiali degli edifici preesistenti, nel rispetto dei parametri edilizi vigenti.

g) SOPRAELEVAZIONE

E’ il complesso degli interventi che comportano l’estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

h) AMPLIAMENTO

E’ il complesso degli interventi non rientranti nella definizione di sopraelevazione che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari.

i) NUOVA COSTRUZIONE

E’ il complesso degli interventi che realizzano nuove costruzioni o manufatti operanti su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione.

l) DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

E' il complesso degli interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente.

m) NUOVA URBANIZZAZIONE

E' il complesso degli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di costruzioni su aree ancora non utilizzate a tali fini.

* * *

CAPO II

STRUMENTI DI CONTROLLO

Art.10 -REGOLAMENTO EDILIZIO

Le opere edilizie, di trasformazione urbanistica e di urbanizzazione da realizzare nel territorio comunale sono disciplinate dal complesso di norme e prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio del PUC.

Art.11 -STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Negli ambiti di efficacia ex art. 7 L. N° 1497/39, L. N° 431/1985, delle zone E5-E5/m-Hf-Ha lo SCA costituisce requisito fondamentale di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti , piani e programmi.

11.1 -CONTENUTI E PROCEDURE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO - AMBIENTALE PER I PIANI ATTUATIVI DI CUI ALL'ART.21 DELLA L.R. N° 45/89

Lo Studio di Compatibilità Ambientale () a corredo dei piani attuativi di cui all'articolo 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, 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.

Lo di cui sopra deve contenere gli elaborati illustrativi e di indagine che seguono.

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 evidenziati gli aspetti sottoindicati.

c) Le caratteristiche del progetto, piano o programma proposto, 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.

INDICAZIONI SULLA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE DELLA VULNERABILITÀ DELLE COMPONENTI PAESISTICO-AMBIENTALI.

Ricordando che le componenti del paesaggio-ambiente potenzialmente soggette ad un impatto significativo sono : paesaggio nel suo complesso, il territorio e le implicazioni sul patrimonio storico, il suolo, la flora, la fauna, la popolazione umana, in considerazione della scala a cui si è chiamati ad operare in questa sede e degli obiettivi di pianificazione territoriale prefissati, risulta importante dotarsi di uno strumento che consenta di misurare un certo grado di compromissione.

Lo strumento scelto è quello della valutazione della vulnerabilità paesistico-ambientale attraverso una procedura di interazione che tenga conto sia della vulnerabilità intrinseca delle diverse componenti prima elencate, sia del potenziale impattante dell'intervento in oggetto. Per ogni componente si dovranno strutturare appositi "indicatori" i quali andranno a comporre "l'indice di qualità paesistico-ambientale" in generale e quindi di raffronto.

Particolare risalto deve essere attribuito al "valore economico e sociale" che può essere associato alla componente paesistica, intesa come risorsa del territorio.

Nello specifico dovranno essere studiati anche gli indicatori :

-sul valore "erosione e classi di capacità d'uso dei suoli" di cui alla TAV. T.6 di indagine agronomica;

-sul valore "pericolosità geoambientale" di cui alla TAV. T.7 di indagine geologica;

-sul valore "unità di paesaggio" derivante dall'analisi delle TAV. T.5 di indagine agronomica, T.10 di indagine beni culturali, T11 vincoli di legge.

Tale riferimento pertanto sarà alla base delle liste di indagine (check-list) secondo le attività previste dal piano e le componenti ambientali; così come della formazione delle matrici per categorie delle attività e delle componenti e, per ogni posizione di incrocio, fornirà gli elementi di metodo, i presupposti scientifici, i valori dei parametri, le soglie ammissibili, ecc. della sua valutazione, renderà conto delle semplificazioni adottate e richiamerà infine sinteticamente le singole valutazioni di incrocio nella matrice per una valutazione complessiva, evidenziando le posizioni di rischio.

Le presenti indicazioni generali di metodo valgono anche per il successivo punto 11.2, dove ovviamente lo studio andrà riferito agli interventi di trasformazione del territorio in esso elencati.

Lo è adottato con delibera consiliare previo parere del responsabile il Procedimento, il quale si avvarrà del parere consultivo della C.E.C.

11.2 -CONTENUTI E PROCEDURE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAE-SISTICO - AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

La valutazione della compatibilità ambientale (art.19/1/i) dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale (diversi dai piani di attuazione del P.U.C.) avverrà con le procedure che seguono.

1) Presa d'atto del R.P. che delibera l'ammissibilità del progetto, l'eventuale compatibilità straordinaria con il presente P.U.C. (anche in mancanza del P.P.A. o in deroga ad esso), la necessità della misurazione della compatibilità ambientale e quindi l'inizio della procedura, e definisce i campi specialistici delle eventuali consulenze da acquisire.

2) Istruzione da parte dell' U.T.C., che raccoglie i pareri degli Uffici competenti e degli eventuali esperti nominati, acquisisce la documentazione integrativa occorrente e compie le visite sopralluogo e le misurazioni di controllo;

3) Pubblicazione del progetto e dell'istruttoria con avviso all'albo comunale e nei luoghi principali di pubblica frequentazione (30 giorni);

4) Raccolta delle osservazioni dei cittadini, Enti e Associazioni (30 giorni);

5) Deduzioni in merito alle osservazioni da parte dei presentatori del progetto di trasformazione (30 giorni);

6) Proposte conclusive da parte dell' U.T.C. o del consulente esterno a ciò designato dalla G.M.

7) Esame del progetto, dell'istruttoria, osservazioni, deduzioni proposte conclusive da parte del C.C. e approvazione, approvazione condizionata o non approvazione del progetto di trasformazione.

Il progetto non approvato o per il quale non siano accettate le condizioni imposte può essere ripresentato solo dopo un anno.

Le norme da seguire nel giudizio di merito derivano dalla conoscenza scientifica approfondita dei fenomeni e comportamenti interessati caso per caso con l'obiettivo di garantire sicurezza e condizioni di vita ottimali alla popolazione, nel suo insieme e per ogni individuo.

Il progettista pertanto formerà le liste di indagine (chek-list) secondo le attività progettuali e le componenti ambientali; formerà la matrice per categorie delle attività e delle componenti e, per ogni posizione di incrocio, fornirà gli elementi di metodo, i presupposti scientifici, i valori dei parametri, le soglie ammissibili, ecc. della sua valutazione, renderà conto delle semplificazioni adottate e richiamerà infine sinteticamente le singole valutazioni di incrocio nella matrice per una valutazione complessiva, evidenziando le posizioni di rischio.

Si considerano progetti di trasformazione urbanistica e territoriale da assoggettare a M.C.A. (Misura di Compatibilità Ambientale) i seguenti tipi di interventi di rilevante trasformazione del territorio:

- gli interventi edificatori;
- le infrastrutture della mobilità, e cioè strade, ferrovie e connessi;
- le opere idrauliche;
- le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili;
- le attività estrattive ed opere connesse;
- le discariche per rifiuti solidi e fanghi;
- le opere di trasformazione e di bonifica agraria.

La localizzazione, progettazione ed esecuzione di tali interventi deve osservare modalità atte ad assicurare il rispetto delle preesistenze ed i valori ambientali messi in evidenza negli elaborati del P.U.C., secondo le indicazioni che seguono.

I progetti di massima degli interventi di cui al precedente articolo devono essere muniti, in allegato, di analisi preliminari a contenuto paesistico-ambientale dei luoghi interessati, espresse con riferimento ai contenuti del presente P.U.C. e devono comprendere proposte alternative per la comparazione delle entità degli effetti di impatto sul paesaggio.

In sede di progettazione esecutiva, comprendente l'insieme delle opere previste; incluse quelle relative ad impianti ed infrastrutture provvisorie di cantiere, le modalità ai accessi e le eventuali discariche dei materiali rimossi, gli elaborati progettuali devono verificare l'attuazione delle modalità stabilite con l'atto di approvazione del progetto di massima ai fini della tutela paesistico-ambientale secondo le indicazioni specifiche degli articoli seguenti.

Interventi edificatori.

La progettazione delle opere di cui al presente paragrafo deve corrispondere oltre che ai requisiti di compatibilità paesistica degli interventi stabiliti nei paragrafi precedenti, anche ai seguenti requisiti volti alla conservazione ed alla tutela attiva del paesaggio:

- massima aderenza dei volumi ai profili naturali del terreno, conseguibile mediante specifica ubicazione del sedime alle giaciture dei siti ed il trattamento superficiale dei tagli del terreno con manti erbacei e cespugliati, privilegiando essenze locali;

- contenimento della dimensione delle altezze , conseguibile mediante distribuzione in orizzontale dei volumi, meglio se raccordati col profilo del terreno circostante;

adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio, conseguibile mediante il rispetto delle unità ambientali in modo da presentare contenuta incidenza visiva (volumi dilatati orizzontalmente, materiali ecologici tradizionali, pitture della famiglia delle terre, coperture in laterizio, reimpianto di essenze preesistenti);

eventuale ricostituzione di elementi naturalistici ed ambientali integrati alle visuali paesaggistiche;

b) Opere di viabilità stradale, ferroviaria e per le comunicazioni

La progettazione delle opere di cui al presente paragrafo deve corrispondere oltre che ai requisiti di compatibilità paesistica degli interventi stabiliti nei paragrafi precedenti, anche ai seguenti requisiti volti alla conservazione ed alla tutela attiva del paesaggio:

- massima aderenza ai profili naturali del terreno, conseguibile mediante adattamento dei tracciati alle giaciture dei siti ed il trattamento superficiale con manti erbacei e cespugliati, privilegiando essenze locali;

- contenimento della dimensione di rilevati e scarpate, Conseguibile mediante ridotte sezioni trasversali di scavi, riporti ed Opere in elevazione e ricorrendo ad appropriate tecniche di rimodellamento del terreno o sdoppiamento della carreggiata;

- adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio, conseguibile mediante il rispetto delle unità ambientali anche nel caso di strutture ed impianti, che in ogni caso devono presentare contenuta incidenza visiva;

- ricostituzione di elementi naturalistici ed ambientali integrati alle visuali paesaggistiche mediante attento allestimento delle aree di servizio, stazioni, parcheggi, snodi, svincoli e manufatti in genere.

c) Opere idrauliche

La progettazione di nuove opere fluviali, nonché l'adeguamento o la trasformazione di opere esistenti deve corrispondere ai seguenti requisiti, volti alla conservazione e tutela attiva del paesaggio:

- mantenimento dei profili naturali delle rive, degli alvei e del microambiente rivierasco, conseguibile mediante la conservazione e tutela attiva degli elementi specifici del sito di tipo naturale e di tipo antropico;

- contenimento delle opere idrauliche, volte al rivestimento cementizio delle sponde dei fiumi, alla difesa riparia, alla regolazione dei corsi d'acqua, limitandole a situazioni di massima pericolosità non risolvibili con altre provvidenze, e privilegiando

do invece l'uso di sbarramenti con materiali incoerenti locali o di argini in terra piantumati;

- ricostruzione delle continuità floristiche riparie anche con nuove piantumazioni di essenze locali;

- contenimento delle nuove opere di derivazione e captazione, limitandone l'incidenza paesistica;

- adozione di interventi volti a ricomporre la continuità e a ricostituire i caratteri di naturalità degli arenili.

Nella realizzazione di Opere fluviali, al fine di garantire la protezione della natura dei siti, è opportuno:

- limitare nuovi accessi carrabili ai corsi d'acqua, ad esclusione delle zone urbanizzate;

- evitare l'impiego di strutture di contenimento artificiali prive degli elementi naturali che assicurino un corretto inserimento nel paesaggio visivo circostante;

- evitare opere di difesa fluviale con canalizzazioni artificiali.

d) Opere tecnologiche

La progettazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, nonché quelli a rete per lo smaltimento dei reflui depurati, i sistemi tecnologici per le comunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, deve portare particolare attenzione ai rischi connessi ad eventuali disfunzioni degli impianti con conseguenti pericoli di inquinamento dei suoli interessati, e all'incidenza dei tracciati sul paesaggio.

Conseguentemente i tracciati delle opere tecnologiche a rete devono essere definiti mediante un apposito elaborato progettuale che interpreti lo stato dei suoli, le condizioni lito-strutturali-geomorfologiche, idrologiche, idro-geologiche, vegetazionali e faunistiche.

Il progetto ed il relativo finanziamento devono prevedere le modalità ed i tempi per il completo ripristino della situazione preesistente.

e) Attività estrattiva

Le opere di attivazione, trasformazione e adeguamento degli impianti volti ad attività estrattive dovranno essere sotto posti a pianificazione di settore ai sensi degli articoli 6 e seguenti della L.R. 7 giugno 1989, n.30, salvaguardando le compatibilità paesistico-ambientali con il contesto territoriale mediante la massima tutela delle acque superficiali e sotterranee attraverso il controllo delle escavazioni nelle cave in atto, il recupero delle attuali cave in falda idrica, il divieto di nuove cave in terreni alluvionali interessati dalla falda idrica di sub-alveo, il divieto di apertura di nuove aree di escavazione in zone di protezione idrogeologica di sorgenti, di pozzi e

di escavazione in zone di protezione idrogeologica di sorgenti, di pozzi e opere di captazione in genere adibiti ad usi idropotabili.

I progetti di attuazione del piano di settore devono:

- prevedere il recupero ambientale ed il riuso delle cave abbandonate individuando opportuni criteri di coltivazione, come l'apertura di fronti di scavo in posizione nascosta alla vista prevalente e l'adozione di progetti finali idonei al recupero;

- evidenziare gli usi attuali del suolo, i ripristini agro-forestali, il tipo e la quantità di materiali estratti e le alternative tecnologiche di coltivazione, l'importanza economica ed occupazionale dell'attività estrattiva, l'analisi degli effetti sull'ambiente ed i tempi del ripristino progressivo dell'area;

- comprendere un programma di produzione e lo schema della convenzione per regolare l'attività di coltivazione e di recupero ambientale.

Non sono consentite attività di cava nelle riserve naturali delimitate dalla L.R. n.31/1989.

Le disposizioni del presente articolo costituiscono direttive per l'esercizio delle funzioni regionali previste dalle leggi vigenti in materia di attività estrattive.

f) Discariche di rifiuti solidi

Le discariche di rifiuti solidi sono distinte in:

- piccole discariche, che non danno luogo a sensibili alterazioni del luogo e si sviluppano su un'area di superficie non superiore a 2000 mq;

- grandi discariche di dimensioni estese che coinvolgono un ambiente più ampio.

Entrambi i tipi di discarica sono autorizzati sulla base di un progetto organico. Tale progetto deve salvaguardare le compatibilità paesistico-ambientali con il contesto territoriale in cui si colloca, secondo le classificazioni reali delle destinazioni d'uso e i gradi di trasformabilità stabiliti per le differenti unità paesistico-ambientali nel PUC. A tale scopo valuta:

- l'idoneità idrogeologica e la morfologia dei siti anche negli aspetti vegetazionali e faunistici;

- le trasformazioni sull'ambiente portate dall'impianto, dalla viabilità di accesso durante il suo funzionamento e dalle eventuali cave di prestito;

- la sicurezza dell'impianto;

- le sistemazioni provvisorie e definitive del sito in vista di un suo necessario e progressivo recupero;

- i tempi di esercizio e le modalità di gestione.

g) Trasformazione e bonifica agraria

Tutte le opere di grande trasformazione superficiale e di bonifica dei suoli agrari che danno luogo a rilevanti modifiche dei paesaggi devono essere verificate nei loro aspetti di compatibilità paesistico-ambientale.

L'assetto proposto deve essere confrontato con un rilievo puntuale dello stato di fatto per quanto attiene agli elementi componenti del paesaggio e deve assicurare il mantenimento ed il ripristino di adeguati elementi vegetazionali atti a costituire "corridoi ecologici", come la vegetazione riparia, poderale e stradale, macchie boschive ecc.

Gli interventi edilizi agrari sono ammessi solo se strettamente connessi alle trasformazioni di cui ai commi precedenti e sono regolamentati dalle prescrizioni del progetto di trasformazione e bonifica agraria, compatibile con la presente normativa del PUC.

Art.12. - REGIME AUTORIZZATORIO L.R. 12 AGOSTO 1998 N° 28 (Art. 7 L. N° 1497/39)

All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante ex art. 7 L. N° 1497/39, art. 1 L. N° 431/85 e Circolare applicativa Min. beni Culturali n° 8 del 31-8-1985, qualsiasi intervento sul territorio é assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla Legge Regionale 1 Agosto 1998 n° 28 .

Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27.12.1988, l'autorizzazione di cui alla L.R. N° 28 /98 é rilasciata a condizione che la previa verifica di compatibilità paesistico ambientale abbia avuto esito favorevole. Tale verifica, in particolare, é obbligatoria per:

- opere stradali;
- opere idrauliche di superficie o connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- i depuratori consortili.

La verifica é altresì estesa alle rilevanti opere di bonifica o trasformazione agraria e agli elettrodotti.

Sono escluse dallo studio di cui sopra le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che al 6.8.1993 fossero comprese negli atti della programmazione regionale in quanto eseguibili.

12.1 -AMBITI DI TUTELA

La disciplina della L.R. N° 28/98 é articolata in due ambiti di tutela, per ciascuno dei quali vengono individuati gli usi consentiti.

Ambiti 1 “di conservazione integrale” nelle quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici, e dei rispettivi insiemi.

Essi determinano quelle aree che, presentando eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni allo stato dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Sono rappresentate dalle sottozone Hf, E5/m, Ha (con norme di tutela specifiche e obbligo di redazione dello S.C.A.)

Ambiti 2 di “trasformazione”, che si articola nel grado di trasformabilità attribuiti ad aree distinte e contrassegnate con le sigle 2a.

Sono rappresentate dalle sottozone F-E5 (con norme specifiche e studio di S.C.A.). Inoltre, come indicato nella Tav. T11 (dei vincoli di legge), dalle fasce di rispetto fluviale, dalle zone boschive. Infine dalle zone, come indicate nella tavole T1-T7 delle acclività e della pericolosità geomorfologica, con pendenza maggiore del 50% (con redazione di S.C.A.).

12.2 -USI COMPATIBILI CON I GRADI DI TUTELA PAESISTICA PER LE AREE INTERESSATE DALLA L.R. N° 28/98

Per le zone interessate da tutela viene assunto la normativa di riferimento di cui alla tabella allegata “A”, che indica gli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica individuati.

Nell’ambito territoriale del comune di Bauladu, si individua:

Ambiti 1 “di conservazione integrale”

Usi compatibili:

Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al;Ba; Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb; La.

Ambiti 2a di “trasformazione”

Comprende le aree nelle quali prevale l’esigenza di una tutela delle loro caratteristiche naturali e nelle quali, nel rispetto delle direttive per le zone agricole, sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvo forestale, pascolativo, zootecnico, ittico, agrituristico, tecnologico ovvero estrattivo, quando espressamente consentito dal Piano Regionale delle Cave, oppure volte, in genere, ad altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi.

Usi compatibili: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba; Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Ga, Gb, Gd; Ha, Hb, Hc, Hd, He, Hg; Ia, Ib; La.

Gli usi elencati sono quelli teoricamente complessivi ammessi, quelli effettivamente consentiti dal P.U.C. sono indicati nella normativa specifica delle singole Zone o Sottozone.

12.3 - TABELLA DEGLI USI COMPATIBILI

A - USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

USI COMPATIBILI

A.a - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali.

A.b - Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturalistici, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche.

A.c - Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene.

A.d - Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica.

A.e - Attività di pesca, itticoltura e/o acquacoltura: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi.

A.f - Recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie.

A.g - Apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene.

A.h - Installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali.

A.i - Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l - Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art.7 della legge n. 1497/1939.

B - USO RICREATIVO - CULTURALE

Riguarda l'utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa.

USI COMPATIBILI

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici.

C - USO SILVO-FORESTALE

E' l'utilizzazione del territorio boschivo per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

USI COMPATIBILI

C.a - Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschive, ambientale naturale.

C.b - Opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.

C.c - Disboscamento e decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole.

C.d - Interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva.

C.e - Interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari.

C.f - Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc..

C.g - Infrastrutture ed attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

D - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

USI COMPATIBILI

- D.a - Opere antincendio e di protezione civile.
- D.b - Impianti di depurazione, scariche controllate, inceneritori, fognature.
- D.c - Strade, ferrovie, impianti a rete.
- D.d - Traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti.
- D.e - Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

E - USO AGRICOLO

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

USI COMPATIBILI

E.a - Interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva.

E.b - Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.).

E.c - Interventi diretti alla realizzazione impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale.

E.d - Nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo.

F- USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consistente nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecniche e per attività finalizzate all'uso dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

USI COMPATIBILI

- F.a - Pascolamento controllato e non.

F.b - Mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere.

F.c - Miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione.

F.d - Ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili.

F.e - Interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale.

F.f - Nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

G - USO ESTRATTIVO

E' l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie od altri materiali industrialmente utilizzabili.

USI COMPATIBILI

G.a - Escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.

G.b - Stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti.

G.c - Cave da prestito.

G.d - Ricerche minerarie.

H - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico-culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico-culturali.

USI COMPATIBILI

H.a - Infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi.

H.b - Infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione.

H.c - Recupero del patrimonio edilizio esistente.

H.d - Strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow.

H.e - Strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta.

H.f - Strutture residenziali stagionali.

H.g - Punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.

I - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

USI COMPATIBILI

I.a - Acquacoltura intensiva.

I.b - Impianti artigianali.

I.c - Impianti industriali.

L - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio

USI COMPATIBILI

L.a - Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

L.b - Interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale).

L.c - Interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

L.d - Interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.

* * *

CAPO III

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 13 - Destinazioni di zona

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee in relazione alle rispettive vocazioni.

Le relative Norme di Attuazione sono riportate negli articoli seguenti, con riferimento al "Centro Urbano", al "Territorio".

PARTE I - CENTRO URBANO

N.B.: Il PUC ripropone la medesima designazione per le zone omogenee che non si differenziano da quelle già individuate dal PUC vigente.

Art.14 - ZONA A - CENTRO STORICO

La zona omogenea A individua l'ambito urbano già definito tale nel precedente strumento urbanistico (PUC del 1992), in riferimento ad isolati del vecchio nucleo urbano, che comprende gli edifici più significativi del Comune di Bauladu sotto il profilo storico e artistico (quali la Chiesa Parrocchiale), e che conserva caratteri tipologici tradizionali in buono stato di conservazione in quantità sufficiente a costituire un "continuum" urbano tradizionale complessivamente meritevole di tutela, e tale da consigliare di subordinare qualsivoglia intervento urbanistico all'approvazione di uno specifico Piano Particolareggiato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui ai punti a-b-c-e-f del precedente art.8, con le precisazioni seguenti:

Destinazioni residenziali

- a.1 Residenziale abitativa
- a.2 Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.)
- a.3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale
- a.4 Residenziale legata ad attività produttive o del terziario.
- b) Destinazioni complementari alla residenziali
 - b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici)
 - b2 Uffici o studi privati
 - b3 Uffici pubblici di livello urbano
 - b4 Uffici pubblici di livello sovraurbano
 - b5 Banche
 - b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)

- b7 Autorimesse e depositi veicolari privati
- b8 Autorimesse pubbliche
- c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali
 - c1 Asili
 - c2 Scuole
 - c3 Biblioteche, musei
 - c4 Attrezzature culturali e ricreative
 - c5 Teatri, cinema, oratori
 - c6 Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.)
 - c7 Attrezzature religiose
 - c8 Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)
- e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero
 - e.1 Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)
 - e.2 Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
 - e.4 Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
 - e.6 Agriturismo, turismo rurale e simili
 - e.7 Punti di ristoro
- f) Destinazioni sanitarie
 - f.1 Ambulatori pubblici e privati
 - f.2 Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
 - f.3 Attrezzature sanitarie pubbliche

le destinazioni b7 e b8 sono ammesse solo se caratterizzate da dimensioni contenute ed armonicamente inserite nel contesto urbanistico che le accoglie;

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Sono possibili interventi, di cui all'art. 9 lettere a+m con il significato ivi riportato, per opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, dove però la densità edilizia fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo diverse disposizioni del PP o PR. Sono consentite tolleranze in altezza quando finalizzate alla soluzione di imprescindibili esigenze igienico-sanitarie dell'edificio nella misura degli spessori strutturali di orizzontamento (20 cm per orizzontamento), ripristinando, se presenti, le gronde tradizionali del posto con stessa fattura e materiali.

Per detti interventi la situazione preesistente sarà dimostrata con adeguata documentazione fotografica oltre che grafica.

Sono possibili inoltre interventi di ristrutturazione urbanistica, ricostruzione edilizia, sopraelevazione, ampliamento, nuove costruzioni, demolizione totale o parziale, nuova urbanizzazione, quando tali opere siano ammesse in sede di Piano Attuativo.

In tal caso l'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine di proprietà, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computata senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Sono consentiti modesti discostamenti quando le nuove altezze siano risolte con un disegno dei profili regolatori coerenti con le sequenze storicizzate dei profili preesistenti.

Il rapporto di copertura non deve essere superiore a 4/5 per nuove costruzioni o ricostruzioni, sempre di 4/5 negli altri casi salvo preesistenza.

Gli edifici saranno sul confine di proprietà, sul filo strada e del tipo a schiera; nel caso di arretramento dal confine la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 8,00. Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m 4,00. Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m 2.00.

Ogni nuovo edificio residenziale deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1.00 m² ogni 10.00 m³ di costruzione, inteso come spazio unitario effettivamente utilizzabile in cui almeno 18 m² devono risultare coperti con volume integrato nell'edificio principale, nel caso in cui il Piano attuativo preveda ricostruzione o nuova costruzione o ristrutturazione; negli altri casi, ove prevale la necessità di salvaguardia dell'edificio o alla presenza di evidenti difficoltà tecniche, il posto auto si ritiene soddisfatto dalle aree individuate su spazi pubblici effettivamente utilizzabili. Anche nel caso di nuove costruzioni o ricostruzioni, in caso di impossibilità tecnica o funzionale, la sosta privata può ricavarsi su altre aree private in esubero del centro abitato; in tale caso il concedente deve allegare apposita dichiarazione.

Dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato e da insediare una dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alla attività collettiva, a verde pubblico e a parcheggi pari a 12.00 m²/ab. (S1= 4.00 m²; S2= 2.00 m², S3= 6.00 m²; S4= 1.00 m²).

L'Amministrazione Comunale qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente comma deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi di attrezzatura. Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

L'unità minima di intervento per l'attuazione (art. 27 L.R. N° 45/89) coincide con l'estensione di ogni singolo comparto, individuato nella Tav. CU5.

Non è consentito l'uso in copertura delle lastre in fibrocemento o dei rivestimenti metallici, dovranno usarsi esclusivamente tegole laterizie curve (coppi); sono ammesse coperture piane a terrazza solo negli spazi interni delle aree inedificate; se prospettanti sulla pubblica via dovranno prevedersi elementi di abbellimento al fine di introdurre felicemente la nuova volumetria nel contesto dell'arredo urbano circostante.

Le finestre e le aperture in genere avranno superficie non maggiore della media delle aperture dello stesso vicinato, intendendosi per vicinato l'insieme delle case che sono visibili dalla casa sulla quale si esegue l'intervento.

Le modanature basaltiche delle aperture esterne negli interventi di restauro conservativo, se presenti, dovranno mantenersi inalterate in termini di posizione, superficie, forma e materiali. Negli altri interventi, sempre se presenti, dovranno essere comunque riproposte salvo dimostrata impossibilità per degrado di detti elementi; in tal caso è consentita una riproposizione di tipologie a e materiali analoghi.

Esternamente è consentito esclusivamente l'uso di infissi in legno comprensivi degli elementi di oscuramento non apribili comunque verso l'esterno, tipo scurini interni o avvolgibile. Non è altresì consentito disporre gli organi di oscuramento sul filo murario esterno o apribili verso l'esterno. Gli avvolgibili oltre che in legno possono essere previsti in PVC color grigio scuro o verde scuro o legno al fine di uniformare e tipizzare l'aspetto di tali infissi.

Il ferro può usarsi esclusivamente nei cancelli o portoni di accesso ad autorimesse, giardini e locali accessori, nonché nei balconi e nelle verande, purché lavorato artigianalmente nel modo tradizionale locale e verniciato nei colori nero o verde scuro. Potrà usarsi anche negli esercizi commerciali e similari sul tipo cancellate a maglia verniciati nero. Sono ammessi sempre in ferro verniciato nero le grate di sicurezza nei vani finestre con disegno semplice o artistico con sporgenza dal filo murario inferiore a 5 cm.

Negli esercizi commerciali e attività similari è ammessa l'adozione di infissi esterni in alluminio anodizzato elettrocolore nero grigio scuro o verde scuro effetto satinato non lucido. Tale uso è consentito anche nell'edilizia residenziale, escluso gli interventi di restauro conservativo, se coerenti con le preesistenze stilistico costruttive al contorno.

Nel caso siano usati avvolgibili in acciaio zincato, dovranno essere verniciati ancora con colori approvati dalla C.E.C. (comunque cromature scure della famiglia delle terre nero, grigio scuro, terra, verde scuro).

Non sono ammessi porte, portoni, serrande, esterne a filo strada o comunque apribili verso l'esterno.

Non è consentito l'inserimento in prospetto di pensiline ed in genere oggetti che non rispettano le proporzioni dei balconi tradizionali, così come non sono ammessi elementi strutturali e di finiture che siano in contrasto con quelli tradizionali e che caratterizzano la zona, quali tipo di intonaci che dovranno essere del tipo fratazzato a grana media o grossa con pitture o rivestimenti ecologici a base di grassello con effetto tinta di calce anticato, oppure precolorate, con scelta dei colori in stretto riferimento a quelli storicizzati nella zona : varie tonalità del grigio, oca rosso tenue, cotto tenue, verde tenue, sabbia calcare, terra etrusca, rosa antico. Lo stesso disegno complessivo dei prospetti, sagome volumetriche, dovranno uniformarsi alle tipologie storicizzate della zona.

Per contro, se esistenti, non è consentita l'eliminazione in nessun caso di detti elementi architettonici tradizionali, quali gradini esterni, soglie, spallette, davanzali e architravi o archi in basalto a vista, ecc. Negli interventi di restauro conservativo la riproposizione è da intendersi in termini assoluti (posizione, e medesimo elemento) salvo dimostrata impossibilità di riutilizzo (degrado) nel qual caso è consentita una riproposizione con materiali analoghi ricollocati nella posizione originaria. Negli altri interventi la riproposizione è da intendersi in termini di priorità (posizione, e medesimo elemento) salvo dimostrata impossibilità di riutilizzo (degrado) nel qual caso è consentita una riproposizione con materiali analoghi ricollocati nel rispetto della tipologia originaria.

Le gronde e i pluviali dovranno prevedersi solo in acciaio zincato verniciato nero o verde scuro o grigio scuro, oppure in rame.

Le murature esistenti con pietrame faccia a vista di pregio dovranno riproporsi tali con la tecnica della stilatura tradizionale dei giunti. Negli interventi di restauro conservativo la riproposizione è da intendersi in termini assoluti (conci murari originari, malte e lavorazione dei giunti analoghi) salvo dimostrata impossibilità di riutilizzo (degrado) nel qual caso è consentita una riproposizione con materiali e stile costruttivo analogo. Negli altri interventi la riproposizione è da intendersi in termini di priorità (stilatura e medesimo concio murario) salvo dimostrata impossibilità di riutilizzo (degrado) nel qual caso è consentita una riproposizione con materiali analoghi ricollocati nel rispetto della tipologia originaria ammettendo anche parti intonacate con lavorazione a fratazzo a grana media o grossa. Negli interventi di prospetti ex-novo è ammesso l'intonaco fratazzato a grana media o grossa.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine.

Nelle abitazioni esistenti, prive di servizi igienici, è consentita la costruzione degli stessi anche superando l'indice di fabbricabilità fondiaria, a condizione che la superficie coperta dall'ampliamento non superi m² 9,00 (nove), l'altezza netta del locale non sia inferiore a m 2.40 e superiore a m 3.20 e che comunque l'ampliamento sia risolto in modo coerente alla costruzione principale.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza non inferiore a m 20.00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti

finestate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, e consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Per soluzione tecnica inaccettabile s'intende quella per cui, senza la deroga per le distanze minime, non sia possibile raggiungere il 70% della volumetria potenziale riferita all'intera area ed il 40% della superficie coperta del lotto.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie, anche se non facenti parte dell'impianto edilizio principale, e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto, non superare l'altezza di m 2.50, ma possono esser addossate al confine del lotto. Per tali costruzioni si fa riferimento alle distanze minime fissate dal Codice Civile.

Le recinzioni prospettanti sul filo strada o su spazi pubblici saranno di norma cieche sul tipo di quelle tradizionali preesistenti con altezza massima di m 2.20, realizzate con pietrame a vista (basalto o trachite) o intonacate come i prospetti; è vietato l'uso di blocchi in cemento o cordoli di base o sommità in c.c.a. Potrà esser adottata una recinzione a giorno se preesistente o prevalente nel vicinato, e in tal caso l'elemento murario di base sarà del tipo precedente con ringhiera superiore in ferro lavorato artigianalmente e verniciato nero, grigio scuro o verde scuro con altezza massima inferiore a m 1,80. Se la richiesta risulta in contrasto con tali situazioni, nel caso che la soluzione proposta risulti architettonicamente coerente col contesto urbano di riferimento a giudizio della C.E.C. potrà essere rilasciata la relativa autorizzazione.

Nel caso di fabbricati esistenti, al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie e nell'impossibilità di altre soluzioni tecniche adeguate, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, sino alla distanza minima dai confini e dagli edifici antistanti previsti dal codice civile.

Allo scopo di promuovere e sollecitare gli interventi volti alla conservazione dei fabbricati in condizioni di stabilità precaria, che per incuria rischiassero di essere demoliti perché irrecuperabili, sarà consentita la loro ricostruzione con la medesima consistenza volumetrica (escluse le superfetazioni, ma compresi i volumi strettamente necessari per gli adeguamenti di legge) solo quando gli aventi diritto notificheranno preventivamente al Comune (col supporto di adeguata ed esauriente documentazione fotografica corredata da elaborati grafici e da una relazione a firma di tecnico abilitato) lo stato di fatto.

Diversamente la concessione per la ricostruzione potrà però essere rilasciata solo allo scadere di cinque anni a decorrere dall'evento della demolizione.

Per il medesimo periodo di cinque anni a decorrere dall'evento della demolizione, la superficie di pertinenza del fabbricato demolito in assenza della documentazione preventiva suindicata, sarà utilizzabile dal Comune quale area per servizi di uso e di interesse pubblico.

Nel caso di mancata utilizzazione da parte del Comune, allo scadere del citato periodo di cinque anni potrà essere riacquisita la piena titolarità dell'area, per cui so-

lo successivamente potrà essere proposto un progetto di nuova costruzione, nel rispetto delle tipologie e dei parametri della zona di competenza.

Al fine di incentivare detti interventi, oltre alle agevolazioni di cui all'art.33 della Legge 05.08.1978, n°457, si applicano quelle derivanti dalle deliberazioni in merito assunte dal Consiglio Comunale.

Art.15 - ZONA B – DI COMPLETAMENTO - DISPOSIZIONI GENERALI

La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee.

La zona di completamento è pertanto suddivisa nelle sottozone:

Sottozona B1

Sottozona B2

E' in generale consentito attuare gli interventi non in contrasto con la normativa specifica della sottozona anche per concessione o autorizzazione singola.

Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o dallo strumento urbanistico attuativo.

Nelle aree inedificate sulle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui al successivo comma, secondo le più idonee destinazioni d'uso.

Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, cedere alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile potrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale.

Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste ed inquinanti, e comunque secondo i punti a-b-c-e-f dell'art. 8 :

Destinazioni residenziali

a.1 Residenziale abitativa

a.2 Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.)

- a.3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale
- a.4 Residenziale legata ad attività produttive o del terziario.
- b) Destinazioni complementari alla residenziali
 - b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici) o urbane;
 - b2 Uffici o studi privati
 - b3 Uffici pubblici di livello urbano
 - b4 Uffici pubblici di livello sovraurbano
 - b5 Banche
 - b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri), escluso attività moleste;
 - b7 Autorimesse e depositi veicolari privati
 - b8 Autorimesse pubbliche
- c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali
 - c1 Asili
 - c2 Scuole
 - c3 Biblioteche, musei
 - c4 Attrezzature culturali e ricreative
 - c5 Teatri, cinema, oratori
 - c6 Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.)
 - c7 Attrezzature religiose
 - c8 Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)
- e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero
 - e.1 Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)
 - e.2 Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
 - e.4 Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
 - e.6 Agriturismo, turismo rurale e simili
 - e.7 Punti di ristoro
- f) Destinazioni sanitarie
 - f.1 Ambulatori pubblici e privati
 - f.2 Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
 - f.3 Attrezzature sanitarie pubbliche

Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna sottozona.

L'unità minima di intervento per l'attuazione (art. 27 L.R. N° 45/89) coincide con l'estensione di ogni singolo comparto, individuato nella Tav. CU5.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già preesistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6,00.

Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico.

Le aree relative potranno essere computate ai fini della determinazione della volumetria ammissibile.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media di quelli preesistenti nella zona, ad eccezione di quella relativa ad edifici che formino oggetto di piani attuativi. Essa comunque è determinata in funzione del numero dei piani ammessi, come indicato nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Sul fronte strada l'altezza degli edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano.

L'altezza minima non potrà essere inferiore a metri 3.20, e sarà misurata dal piano viabile (o dal marciapiede se esistente) per gli edifici a filo strada, e dal piano di sistemazione del terreno che lo collega con la strada per gli edifici arretrati.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

Fanno eccezione gli edifici che formino oggetto di piano esecutivo con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno 8 metri; la distanza minima dai confini non sarà inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (minimo metri 4.00), salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima di cui sopra tra i fabbricati medesimi.

Comunque i cortili (esclusi quelli fronte strada) dovranno avere dimensioni minime mai inferiori a metri 4.00.

Il rapporto di copertura si calcola sulla superficie effettiva, rimanente al netto degli arretramenti stradali.

E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni. Le pareti non finestrate avranno distacco minimo di 4,00 metri da altra parete non finestrata.

Le recinzioni a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare i metri 2.00 dal piano di campagna o stradale.

I muri di confine non potranno superare l'altezza di metri 2.40, misurati a partire dalla quota di spiccatto maggiore quando il terreno presenti un dislivello in corrispondenza delle facce contrapposte della muratura di recinzione.

Le coperture dei fabbricati saranno costituite da tetti a due falde inclinate con pendenza minima del 25% e imposta non sopraelevata rispetto al piano di estradosso dell'ultimo solaio.

La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di zona riportate nella tabella dei Tipi Edilizi.

Non sono ammessi manufatti su pilotis, ma si dovrà prevedere quanto più possibile conservare le tipologie locali.

Nel caso di predisposizione di Piano Particolareggiato è data a questo strumento urbanistico la facoltà e l'obbligo di reperire al suo interno le aree minime necessarie per fare fronte al maggiore fabbisogno di standards urbanistici causati dall'eventuale aumento di indice.

In caso di demolizione di edifici con densità superiore a quelle previste per le singole sub-zone, la loro ricostruzione può superare i limiti di zona fino a un massimo del 70% del volume preesistente.

Art.16 - ZONA B – SOTTOZONA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTERNO (Con ambiti di tutela)

S'identifica con la parte del centro urbano pressoché compiutamente edificato e definito sotto il profilo urbanistico, caratterizzata da preesistenze tradizionali che, seppure isolate, insistono in un tessuto viario urbano consolidato sviluppatosi dalla seconda metà dell'800, e caratterizzato da costruzioni a uno o due piani fuori terra a schiera, per le quali è necessaria l'adozione di particolari norme di salvaguardia.

Al fine di incentivare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed in particolare per promuovere e sollecitare quelli volti alla conservazione dei fabbricati in condizioni di stabilità precaria, che per incuria rischiassero di essere demoliti perché irrecuperabili, si applica la normativa di cui agli ultimi cinque commi del precedente art.14.

Nella sottozona B1 si potrà operare anche con appositi Piani di Recupero (di iniziativa pubblica o privata) degli ambiti che meglio conservano i caratteri tradizionali, estesi alla minima unità d'intervento caratterizzata dalla contemporanea presenza di più Ambiti di Tutela (quali architetture monumentali e tessuto viario originario, ag-

gregazioni di tipologie edilizie significative e conformazioni originarie dei lotti), identificabile nell'isolato che li comprende.

In tal caso saranno ammissibili anche i volumi necessari per la riqualificazione urbanistica, determinati dai predetti Piani nei limiti della densità edilizia fondiaria media dell'isolato, o da quella di Piano.

Si potrà comunque operare col rilascio di concessioni dirette, applicando la normativa generale della zona B con le ulteriori precisazioni ed integrazioni che seguono.

-Per essa si descrive una edificazione che non superi i $3.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (3,75 m con Piano Attuativo) di utilizzazione fondiaria, e tale da garantire il rispetto delle altezze e distacchi previsti dal D.A. n° 2266/U del 20/12/83. Il massimo rapporto di copertura sarà di 3/5 per le nuove costruzioni o ricostruzioni, sempre di 3/5 negli altri casi salvo preesistenza.

- Qualora le opere da realizzare dovessero interessare parti esterne dell'edificio, i progetti dovranno essere integrati da un elaborato grafico o fotografico tale da rappresentare sia i prospetti dell'edificio in esame che quelli degli edifici adiacenti.

-Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente si dovrà presentare uno o più elaborati progettuali (grafici o fotografici) atti a rappresentare le tecniche costruttive ed i particolari architettonici della situazione esistente.

-Nelle abitazioni esistenti, prive di servizi igienici, è consentita la costruzione degli stessi anche superando il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità fondiario, a condizione che la superficie coperta dall'ampliamento non superi m^2 9,00 (nove) e l'altezza netta del locale non sia inferiore a m 2.40 e superiore a m 3.20 e che comunque l'ampliamento sia risolto in modo coerenti alla costruzione principale.

-Gli edifici di norma sono sul filo strada del tipo a schiera. Le costruzioni di norma sono sul confine di proprietà. Per contro se esistenti sono ammesse pareti murarie, anche oggetto di intervento, sino a distanze minime stabilite dal codice civile. In caso di arretramento dal confine la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 8.00.

-Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanze superiori o uguali a m 4,00. Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m 2.00. Sono da considerare cieche anche le pareti con luci o quelle altre aperture che non siano da considerare vedute. Sono ammessi distacchi tra edifici sino ad un minimo di metri 4,00 quando le pareti prospettanti siano cieche.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza (qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizza-

zione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile) é consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per soluzione tecnica inaccettabile s'intende quella per cui, senza la deroga per le distanze minime, non sia possibile raggiungere il 70% della volumetria potenziale riferita all'intera area ed il 40% della superficie coperta del lotto.

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

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media relativa al vicinato, e comunque non maggiore di m 7,00 misurata sul lato aggettante la via pubblica.

Non è consentito l'uso in copertura delle lastre di fibrocemento o dei rivestimenti metallici, dovranno usarsi esclusivamente tegole laterizie curve (coppi); sono ammesse coperture piane a terrazza solo negli spazi interni delle aree inedificate; se prospettanti sulla pubblica via dovranno prevedersi elementi di abbellimento al fine di introdurre felicemente la nuova volumetria nel contesto dell'arredo urbano circostante. Tali coperture saranno a tetto, a due o più falde, per quanto possibile contrapposte, dovranno raccordarsi o armonizzarsi al profilo degli edifici adiacenti.

Le finestre e le aperture in genere avranno superficie non maggiore della media dell'apertura dello stesso vicinato, intendendo per vicinato l'insieme delle case che sono visibili dalla casa sulla quale si esegue l'intervento.

Le modanature basaltiche delle aperture esterne, se presenti, dovranno mantenersi inalterate in termini di posizione, superficie, forma e materiali, salvo dimostrata impossibilità per degrado di detti elementi; in tal caso è consentita una riproposizione di tipologie e materiali analoghi.

Esternamente, sulla pubblica via o a da esso visibile, è consentito esclusivamente l'uso di infissi in legno comprensivi degli elementi di oscuramento non apribili comunque verso l'esterno, tipo scurini interni o avvolgibile. Non è altresì consentito disporre gli organi di oscuramento sul filo murario esterno o apribili verso l'esterno. Gli avvolgibili oltre che in legno possono essere previsti in PVC color grigio scuro o verde scuro o legno al fine di uniformare e tipizzare l'aspetto di tali infissi.

Il ferro può usarsi esclusivamente nei cancelli o portoni di accesso ad autorimesse, giardini e locali accessori, nonché nei balconi e nelle verande, purché lavorato artigianalmente nel modo tradizionale locale e verniciato nei colori nero o verde scuro. Potrà usarsi anche negli esercizi commerciali e similari sul tipo cancellate a maglia verniciati nero. Sono ammessi sempre in ferro verniciato nero le grate di sicurezza nei vani finestre a disegno semplice artistico con sporgenza inferiore a 5 cm dal filo murario esterno.

Negli esercizi commerciali e attività similari è ammessa l'adozione di infissi esterni in alluminio anodizzato elettrocolore nero, grigio scuro o verde scuro effetto sati-

nato non lucido; tali infissi possono essere adottati anche nelle altre destinazioni d'uso purché stilisticamente e ambientalmente coerenti con le preesistenze della Zona.

Nel caso vengano usati avvolgibili in acciaio zincato, dovranno essere verniciati ancora con colori aventi cromature scure della famiglia delle terre (nero, grigio scuro, verde scuro).

Porte portoni e serrande non potranno essere collocate sul filo murario esterno (filo strada), né essere apribili verso l'esterno.

Per quanto possibile si dovrà evitare l'inserimento in prospetto di pensiline ed in genere aggetti che non rispettano le proporzioni dei balconi tradizionali, così come non sono ammessi elementi strutturali e di finiture che siano in contrasto con quelli tradizionali e che caratterizzano la zona, quali tipo di intonaci che dovranno essere del tipo fratazzato a grana media o grossa con pitture o rivestimenti a base di grassello, oppure precolorate con scelta cromatica tipica del posto (famiglia delle terre tipo grigio, ocra-rosso tenue, sabbia-calcare, cotto-tenue, verde-tenue) con esclusione dei colori forti. Lo stesso disegno complessivo dei prospetti, sagome volumetriche, dovranno uniformarsi alle tipologie storicizzate della zona.

Per contro, se esistenti, non è consentita l'eliminazione in nessun caso di detti elementi architettonici tradizionali, quali gradini esterni, soglie, spallette, davanzali e architravi o archi in basalto a vista, ecc. La riproposizione è da intendersi in termini di priorità (posizione, e medesimo elemento) salvo dimostrata impossibilità di riutilizzo (degrado) nel qual caso è consentita una riproposizione con materiali analoghi ricollocati nel rispetto della tipologia originaria.

Le gronde e i pluviali dovranno prevedersi solo in acciaio zincato verniciato nero o verde scuro o grigio scuro, oppure in rame.

Le murature esistenti con pietrame faccia a vista di pregio dovranno riproporsi tali con la tecnica della stilatura tradizionale dei giunti, se ne risulta impossibile il recupero è ammesso l'uso di fatture e pietrame analogo; sono ammesse parti di prospetti con intonaco fratazzato a grana media o grossa.

Le recinzioni prospettanti sul filo strada o su spazi pubblici saranno di norma cieche sul tipo di quelle tradizionali preesistenti con altezza massima di m 2,20, realizzate con pietrame a vista (basalto o trachite) o intonacate come i prospetti; è vietato l'uso di blocchi in cemento o cordoli di base o sommità in c.c.a. Potrà essere adottata una recinzione a giorno se preesistente o prevalente nel vicinato, e in tal caso l'elemento murario di base sarà del tipo precedente con ringhiera superiore in ferro lavorato artigianalmente e verniciato nero, grigio scuro o verde scuro con altezza massima di m 1,80.

Se la richiesta risulta in contrasto con tali situazioni, nel caso che la soluzione proposta risulti architettonicamente coerente col contesto urbano di riferimento a giudizio della C.E.C. potrà essere rilasciata la relativa autorizzazione.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine.

Sono ammessi fabbricati per abitazioni, uffici e negozi nonché laboratori artigianali non molesti; si fa' divieto di installazioni industriali.

Ogni nuovo edificio residenziale deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1.00 m² ogni 10.00 m³ di costruzione, inteso come spazio unitario effettivamente utilizzabile in cui almeno 18 m² devono risultare coperti con volume integrato nell'edificio principale, nel caso di ricostruzione o nuova costruzione o ristrutturazione; negli altri casi, ove prevale la necessità di salvaguardia dell'edificio o difficoltà tecniche, il posto auto si ritiene soddisfatto dalle aree individuate su spazi pubblici effettivamente utilizzabili. Anche nel caso di nuove costruzioni o ricostruzioni o ristrutturazioni, in caso di impossibilità tecnica o funzionale, la sosta privata può ricavarsi su altre aree private in esubero del centro abitato; in tale caso il concedente deve allegare apposita dichiarazione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie che rientrino nell'indice di fabbricabilità e non superino l'altezza di m 2.20, anche addossate sul confine di proprietà. Per tali costruzioni si fa riferimento alle distanze minime stabilite dal codice civile.

Quando si esegua un intervento coordinato, questo dovrà interessare almeno l'intero isolato e dovranno essere assicurate le dotazioni minime previste dal citato D.P.G.R. detratti i fabbisogni già soddisfatti riferiti all'intera zona omogenea.

In ogni caso sarà prevista l'area per parcheggio nella misura minima di 1 m² per abitante insediabile nell'intervento.

ALLINEAMENTO STRADALE

La costruzione dovrà essere a filo strada, e nel caso in cui questo non risulti definito dalle costruzioni al contorno, questo dovrà essere definito preventivamente con l'assenso dell'Ufficio Tecnico comunale.

Qualora il nuovo edificio proposto si ispiri alla tipologia tradizionale arretrata rispetto al filo strada, dovrà essere sul filo strada la recinzione del cortile antistante o laterale, in modo che il nuovo intervento non risulti in contrasto con la tipologia delle preesistenze.

Art.17 - ZONA B - SOTTOZONA B2 - Residenziale di completamento esterno

S'identifica, in misure minore, con la parte del centro urbano pressoché compiutamente edificato e definito sotto il profilo urbanistico, caratterizzata da preesistenze tradizionali che, seppure isolate, insistono in un tessuto viario urbano consolidato sviluppatosi dalla seconda metà dell' 800, e caratterizzato da costruzioni a uno o due piani fuori terra a schiera, che hanno subito recenti interventi in disarmonia con l'edificio e col contesto ambientale di riferimento (salvo casi isolati di architetture sostanzialmente intatte), e, in misura maggiore, con la parte del centro urbano svilup-

patosi a partire dalla prima metà degli anni sessanta caratterizzato da un impianto urbanistico già definito ed in prevalenza edificato, su maglie parallele/ortogonali.

Si applicano le disposizioni generali di Zona B (art.15) nel rispetto dei parametri indicati nella tabella dei Tipi Edilizi, e delle disposizioni seguenti.

Per l'edificazione si avrà un indice di fabbricabilità fondiaria di $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (4,00 con Piano Particolareggiato), rapporto di copertura max 3/5 nelle nuove costruzioni o ricostruzioni, quella preesistente negli altri casi anche se maggiore di 3/5. L'altezza degli edifici sarà pari a quella degli edifici preesistenti o non superiore alla media di quelli circostanti, e comunque non maggiore di m 7,00 misurata sul lato aggettante la via pubblica.

-Gli edifici, per gli ambiti più antichi, sono di norma sul filo strada del tipo a schiera, e sul confine di proprietà. Per contro se esistenti sono ammesse pareti murarie, anche oggetto di intervento, sino a distanze minime stabilite dal Codice Civile. In caso di arretramento dal confine la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 8,00. Per gli ambiti più recenti (ed esterni) invece gli edifici sono di norma isolati nel lotto, ed in tal caso se su parere della Commissione Edilizia, non sussistono condizioni preesistenti e contrastanti le case saranno arretrate di m 3.00 dal filo stradale. Sono ammesse costruzioni anche sul confine di proprietà. In caso di arretramento dal confine la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 8.00. La distanza minima dai confini di pareti finestrate non sarà inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (minimo metri 4.00), salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima di cui sopra tra i fabbricati medesimi.

Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m 2.00. Sono da considerare cieche anche le pareti con luci o quelle altre aperture che non siano da considerare vedute. Sono ammessi distacchi tra edifici sino ad un minimo di metri 4,00 quando le pareti prospettanti siano cieche.

-Nel caso di edifici isolati nel lotto il confine su filo strada dovrà essere sistemato col tipo di recinzione a giorno. Se la richiesta non risulta conforme la stessa dovrà essere esaminata dalla C.E.C. la quale esprimerà un parere sulla base della documentazione addebita.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a m. 24, 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) è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per soluzione tecnica inaccettabile s'intende quella per cui, senza la deroga per le distanze minime, non sia possibile raggiungere il 70% della volumetria potenziale riferita all'intera area ed il 40% della superficie coperta del lotto.

L'area antistante potrà essere destinata a parcheggio e verde privato.

Ogni nuovo edificio residenziale (nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, trasformazione) deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, inteso come spazio unitario effettivamente utilizzabile in cui almeno 18 m² devono risultare coperti con volume integrato nell'edificio principale. Nei casi di intervento, ove prevale la necessità di salvaguardia dell'edificio di impronta storica rilevante, il posto auto si ritiene soddisfatto da aree individuate su spazi pubblici effettivamente utilizzabili nelle immediate vicinanze. Anche nel caso di nuovi edifici residenziali in caso di impossibilità tecnica o funzionale il posto auto può ricavarsi su altre aree private in esubero del centro abitato; in tale caso il concedente deve allegare apposita dichiarazione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino negli indici di fabbricabilità e non superino l'altezza di m 2.20, anche costruite sul confine di proprietà.

Le costruzioni dovranno uniformarsi al carattere della tradizione locale e delle architetture spontanee o comunque non in contrasto con quelle preesistenti, in particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole laterizie ma sono ammesse anche tegole in cemento colorato rosso, pannelli metallici rosso o similare escludendosi l'uso dell'amianto-cemento; sono ammesse coperture piane a terrazza solo negli spazi interni delle aree inedificate; se prospettanti sulla pubblica via dovranno prevedersi elementi di abbellimento al fine di introdurre felicemente la nuova volumetria nel contesto dell'arredo urbano circostante. Tali coperture saranno a tetto, a due o più falde, per quanto possibile contrapposte, dovranno raccordarsi o armonizzarsi al profilo degli edifici adiacenti.

Per contro, se esistenti, non è consentita la eliminazione delle tipologie costruttive tradizionali tipiche (edifici a filo strada, prospetti in pietra a vista, modanature basaltiche, cornicioni, ecc.), prefigurandosi un grado di tutela anche su singolo edificio. Dovrà essere garantita perlomeno una riproposizione tipologica dello stile costruttivo preesistente.

Esternamente, negli edifici a filo strada, è consentito esclusivamente l'uso di infissi in legno, alluminio anodizzato elettrocolore nero – grigio scuro - terra- verde scuro, comprensivi degli elementi di oscuramento non apribili comunque verso l'esterno, tipo scurini interni o avvolgibili. Non è altresì consentito disporre gli organi di oscuramento sul filo murario esterno. Gli avvolgibili oltre che in legno o alluminio possono essere previsti in PVC color grigio scuro o verde scuro o legno al fine di uniformare e tipizzare l'aspetto di tali infissi.

Il ferro può usarsi esclusivamente nei cancelli o portoni di accesso ad autorimesse, giardini e locali accessori, nonché nei balconi e nelle verande, purché lavorato artigianalmente nel modo tradizionale locale e verniciato nei colori nero o verde scu-

ro. Potrà usarsi anche negli esercizi commerciali e similari sul tipo cancellate a maglia verniciati nero. Sono ammessi sempre in ferro verniciato nero le grate di sicurezza nei vani finestre.

Nel caso vengano usati avvolgibili in acciaio zincato, dovranno essere verniciati ancora con colori aventi cromature scure della famiglia delle terre (nero, grigio scuro, verde scuro).

Nel caso di edifici a filo strada non è ammesso che porte, portoni, serrande siano collocate esternamente o comunque apribili verso l'esterno.

Gli intonaci che dovranno essere del tipo fratazzato a grana media o grossa con pitture o rivestimenti ecologici a base di grassello, oppure precolorate con scelta cromatica tipica del posto (famiglia delle terre tipo grigio, ocra-rosso tenue, sabbia-calcare, cotto-tenue, verde-tenue) con esclusione dei colori forti. Sono ammesse le pitture e rivestimento a base di quarzo. Lo stesso disegno complessivo dei prospetti, sagome volumetriche, dovranno uniformarsi alle tipologie storicizzate della zona.

Art.18 -ZONA C - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE - DISPOSIZIONI GENERALI

Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge il rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, di cui ai punti a-b-c-e dell'art. 8: destinazioni complementari alla residenza, destinazioni per attrezzature civili e sociali, turistiche e per il tempo libero, meglio precisato nelle rispettive sottozone C1-C2.

Nella zona C gli interventi finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso residenziale, sono condizionati all'approvazione di piani attuativi (Piano di Lottizzazione o Piano per l'Edilizia Economica Popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente (vedi art.4.d).

La zona C è suddivisa nelle sottozone:

C1 PEEP/PA IACP attuati;

C2 PEEP/Piano di lottizzazione convenzionato

I piani di attuazione dovranno destinare almeno le quote della superficie complessiva indicata nella tabella dei Tipi Edilizi per i servizi (primari e secondari) e per parcheggi, e riservare le aree occorrenti per la realizzazione della quota di volumetria destinata all'edilizia economica e popolare.

L'unità minima di intervento per l'attuazione (art. 27 L.R. N° 45/89) coincide con l'estensione di ogni singolo comparto, individuato nella Tav. CU5 e nelle Tabelle N° 6.

Nella localizzazione delle aree si tenderà a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone e dei settori urbani, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze, servizi pubblici e attività produttive.

L'attuazione degli interventi in zona C avverrà secondo le norme che seguono, integrate dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti.

Art. 19 - ZONA C SOTTOZONA C1 ESPANSIONE RESIDENZIALE DELL'ABITATO.

E' la zona di espansione interessate da due interventi PEEP nei comparti 46-47 (ultimati), intervento di PA/IACP nei comparti N° 57b-60 (ultimati).

Si applicano le norme specifiche allegate al piano di zona approvato e a quelle varianti o modifiche regolarmente approvate che si intendono qui integralmente riportate.

In ogni caso, se dovesse risultare necessario far ricorso a specifiche norme, si farà riferimento a quelle riportate nel successivo articolo relativo alle zone C2.

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline di piano.

Art.20 - ZONA C - SOTTOZONA C2 – ESPANSIONE RESIDENZIALE REGOLAMENTATA DA PIANO DI ZONA.

La superficie minima di terreno lottizzabile dovrà essere, in via generale, di 10.000 m² senza soluzione di continuità, e comunque coincidente col comparto di riferimento, in essa devono essere infatti definite le aree per il lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta. In caso di impossibilità accertata è ammessa una superficie oggetto di lottizzazione inferiore purché lo studio urbanistico venga esteso all'intero sub-comparto di riferimento.

Le ripartizioni degli standard saranno effettuate nel seguente modo: aree per l'istruzione 4.00 m²/ab. (S1); aree per attrezzature di interesse comune 2.00 m²/ab. (S2); area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport 5.00 m²/ab. (S3); aree per parcheggi pubblici 1.00 m²/ab.

Il volume deve essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui al D.A. n° 2266/U del 20/12/83.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m 7.00 da misurare sul lato a monte.

La distanza dal filo stradale sarà di 4.00 m.

Potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque a distanza non inferiore a m 4.00.

Sono ammessi distacchi inferiori fra fabbricati fino ad un minimo di m 4.00 quando le fronti prospettanti siano cieche.

Sono ammesse costruzioni a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee, con fronti continui o sfalsati di lunghezza non superiore a m 25,00 e costruzioni del tipo binato o isolato.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di $\frac{1}{2}$ per costruzioni a schiera ed $\frac{1}{3}$ per costruzioni isolate.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a- b- c- e dell'art. 8, escluso a.2 –b.3 b.4 –b.8 –c.5 –e.1 –e.3 –e.5 –e.6 -e.8 –e.9. Sono ammessi piccoli laboratori artigiani e d'arte sino a 60 m² di superficie interna.

Elenco delle destinazioni ammesse:

Destinazioni residenziali

- a.1 Residenziale abitativa
- a.3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale
- a.4 Residenziale legata ad attività produttive o del terziario.

b) Destinazioni complementari alla residenziali

- b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici) o urbane;
- b2 Uffici o studi privati
- b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri), escluso attività moleste;
- b7 Autorimesse e depositi veicolari privati

e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero

- e.1 Turistico ricettiva (solo pensioni, e bread break-fast)
- e.2 Turistico di servizio (solo bar pizzerie di quartiere)
- e.6 Agriturismo, turismo rurale e simili

Le recinzioni prospettanti sul filo strada o su spazi pubblici saranno di norma a giorno sino ad un'altezza massima di m 1,80. Le recinzioni filo strada potranno avere anche l'altezza di m 1,80 tipo cieche secondo l'uso tradizionale quando tale soluzione sia prevalente nell'ambito urbano di pertinenza (cioè la stessa Via). Se la richiesta non risulta conforme la stessa dovrà esser esaminata dalla C.E.C. la quale esprimerà un parere sulla base della documentazione addetta.

Le recinzioni cieche saranno realizzate con pietrame a vista (basalto o trachite) o intonacate come i prospetti; è vietato l'uso di blocchi in cemento o cordoli di base o sommità in c.c.a. In quella a giorno l'elemento murario di base sarà del tipo precedente con ringhiera superiore in ferro lavorato artigianalmente e verniciato nero, grigio scuro o verde scuro con altezza massima di m 1,80.

Se la richiesta risulta in contrasto con tali situazioni, nel caso che la soluzione proposta risulti architettonicamente coerente col contesto urbano di riferimento a giudizio della C.E.C. potrà essere rilasciata la relativa autorizzazione.

Quelle interne non potranno avere altezze maggiori di m 2.20, e dovranno però essere studiate in modo unitario in relazione alla sistemazione delle aree circostanti.

Sistemazione a verde degli spazi, di pertinenza degli edifici non utilizzati.

Sono ammesse costruzioni di servizio all'interno dei lotti staccati dall'edificio principale nel rispetto dei distacchi tra edifici, dal confine, indici urbanistico-edilizi.

Le carreggiate delle strade veicolari, senza tenere conto di eventuali marciapiedi e fasce di parcheggio, dovranno avere una larghezza minima di m 6.00 .

La larghezza complessiva delle strade di lottizzazione dovrà essere almeno di 8,00, comprendendo i marciapiede larghi non meno di 1,00 metri.

L'altezza massima degli edifici non può superare la misura indicata nella tabella dei Tipi Edilizi e l'altezza minima non può essere inferiore a 3.60 metri.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 m^2 per 10 m^3 di costruzione e 1 m^2 per 20 m^3 di costruzione per le residenze e per gli altri insediamenti rispettivamente, e tale spazio deve essere unitario effettivamente utilizzabile, ed almeno 18 m^2 devono risultare coperti con volume integrato nell'edificio principale.

Art.21 - ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE E COMMERCIALE - DISPOSIZIONI GENERALI

Questa zona é destinata per gli insediamenti quali gli impianti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti alimentari, di cui alle lettere a.4 -b.1 -b.2 -b.6 -b.7 -b.8 -d dell'art. 8.

E' consentita la costruzione di edifici per rivendite, uffici, mense, attrezzature di servizio.

La zona D comprende le sottozone:

-D -Già D, ARTIGIANALE, PICCOLE INDUSTRIE, COMMERCIALI E INSEDIAMENTI PRODUTTIVI REGOLAMENTATI DA P.I.P (1° e 2° int., comparti 50a-50b), e da un PL d'iniziativa privata (comparto 50c).

-D nuovo comparto 50d, sempre per attività ARTIGIANALE, PICCOLE INDUSTRIE, COMMERCIALI E INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

-D/p nuovo comparto su un appezzamento di terreno attualmente classificata agricola E, finalizzata ad accogliere attività industriale per la lavorazione delle olive.

L'attuazione dei comparti è subordinata all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera sottozona, e potrà accadere anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente (vedi art.4.d).

Nelle suddette ipotesi gli interessati dovranno predisporre uno studio di massima riguardante l'intero comparto, ed uno studio particolareggiato (PIP o PL) relativo alle aree incluse nello stralcio di funzionale che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico. I successivi piano stralcio dovranno adeguarsi al piano quadro approvato, ma potranno anche essere proposte varianti purché si coordinino con i programmi stralcio assentiti. Il piano deve definire le aree per i lotti edificabili, quella per la viabilità, per i parcheggi, i servizi pubblici e per il verde.

Il Piano dovrà inoltre prevedere l'indicazione delle tipologie edilizie previste per i singoli insediamenti, il rapporto tra i volumi (o superfici) adibiti all'attività in oggetto (industriale, artigianale, commercio, deposito, similari) e quelli direzionali e/o residenziali connessi, vincolanti in fase di realizzazione.

Anche prima dell'approvazione di detti piani attuativi sono consentiti interventi comunali relativi alla sistemazione della rete viaria, di parcheggi, del sistema di trasporto pubblico ed alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

In mancanza di tali piani saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione, consolidamento e bonifica igienica dei fabbricati esistenti, oltre all'attuazione del piano di lottizzazione vigente.

Nel piano esecutivo si dovranno rispettare le quote di incidenza della superficie complessiva indicate nella tabella dei Tipi Edilizi per gli spazi pubblici attrezzati e per parcheggi, con le destinazioni e specificazioni indicate nella tabella degli spazi pubblici, e per l'edilizia di interesse generale.

Per agevolare la presenza dell'operatore di interesse pubblico (Telecom, ENEL, centro artigianato, cooperative, industria turistica, ecc.) o il trasferimento delle aziende artigiane già operanti nel comune che si trovano ubicate in contrasto con le indicazioni del presente PUC, una quota dell'edilizia prevista avrà caratteristiche di interesse generale e sarà riservata per gli scopi suddetti e convenzionata con il Comune, nella misura minima indicata nella tabella dei Tipi Edilizi.

Ogni tipo di edificio, secondo la propria natura e destinazione dovrà rispettare le norme igieniche vigenti per la categoria di attività praticata.

Il carattere artigianale è definito dall'ampiezza delle aziende produttive ammesse con le specificazioni recate dalla Legge 25.07.1957, n°860.

Le attività che possono produrre molestia con rumori, odori, esalazioni e radiazioni nocive, dispersioni atmosferiche di polveri, ecc., rispetto all'insediamento abitativo del centro urbano non sono ammesse.

E' ammesso l'insediamento di piccole industrie di produzione o impiego di materie prime, per artigianato tradizionale, industriale, per attività commerciali, per depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali.

Sono vietate le industrie di I^a 2^a classe "A: Sostanze chimiche" di cui al D.M.5 settembre 1994.

Per attivare quelle di I^a 2^a classe "B: Prodotti e Materiali" é necessario che esse siano specificate nella delibera di approvazione del piano attuativo o con deliberazione autonoma.

In generale sono ammesse le "Attività Industriali" del medesimo decreto, I^a classe lettera C, fatta esclusione quelle di cui al punti 1) 2) 3) 4) 7) 8) 13) 14) 15) 19) 21) e di 2^a classe, lettera "C" quelle al punti 1) 2) 8).

Art.22 - ZONA D - SOTTOZONA D – ARTIGIANALE, PICCOLE INDUSTRIE, COMMERCIALI E INSEDIAMENTI PRODUTTIVI REGOLAMENTATI DA P.I.P. /P.L.

-Comparti N° 50a-50b P.I.P.

E' l'area (già definita nello strumento urbanistico comunale vigente) destinata alle attività produttive e artigianali esistenti, commerciali e di servizio, ubicata lungo la SS131.

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline di piano, o a quelle più avanti indicate.

-Comparto N° 50c

E' l'area posta sulla SS131 assoggettata a Piano Attuativo di iniziativa privata (P.L. convenzionato).

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline di piano, o a quelle più avanti indicate.

-Comparto N° 50d.

Tale area viene intesa come l'ambito all'interno del quale dovrà esser individuata, in sede di piano esecutivo, l'attuazione P.I.P. 3° Fase.

L'attuazione avverrà attraverso:

- 1) lottizzazioni;
- 2) piani produttivi che dovranno esser preventivamente autorizzati dal competente Assessorato; in sede di piano attuativo saranno definiti gli indici edilizi.

Il minimo comparto d'intervento per uno stralcio attuativo sarà di mq 10.000 salvo impossibilità, ed il lotto minimo edificabile di mq 1000.

Le superfici da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% della superficie totale di intervento.

Negli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio. Non sono consentiti edifici di abitazione, con eccezione dei locali necessari per la custodia o la conduzione produttiva nella misura massima di 60 mq di superficie utile.

L'edificazione sarà inoltre regolata dalle seguenti norme:

Gli edifici sorgeranno isolati nel lotto/i, e la distanza delle costruzioni dal confine non sarà inferiore a m 6,00 ed il distacco fra i fabbricati sarà maggiore o uguale a m 8,00 se insistenti entro il lotto, mentre sarà di m 12,00 se su lotti finitimi, comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

La distanza delle costruzioni dal filo stradale sarà maggiore o uguale a m 8,00.

L'altezza massima degli edifici è fissata in m 12,00.

Il rapporto di copertura massimo è di 1/3.

Per modesti impianti artigianali aventi altezza inferiore a m 6,00, il distacco dai confini potrà ridursi a m 4,00 e quello dal filo strada a m 6,00.

Nelle fasce di minimo distacco potranno sorgere costruzioni accessorie (cabine varie tecnologiche, piccoli depositi di varia natura, vasconi acqua, etc.) di altezza inferiore a m 2,50 nel rispetto delle distanze minime dal confine e con gli edifici finitimi, fissate dal Codice Civile.

Per il parcheggio privato dovrà prevedersi un'area di mq 15,00 per addetto e in ogni modo, comprendendo gli spazi di manovra e sosta per i mezzi di lavoro, non minore del 20% della superficie del lotto.

Sono ammesse le seguenti destinazioni :

Destinazioni residenziali

a.4 Residenziale legata ad attività produttive o del terziario.

- b) Destinazioni complementari alla residenziali
- b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici)
- b2 Uffici o studi privati
- b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)
- b7 Autorimesse e depositi veicolari privati
- b8 Autorimesse pubbliche
- d) Destinazioni produttive non moleste di media entità
- d1 Agricole alimentari
- d2 Artigianali
- d3 Industriali
- d4 Commerciali
- d4.2 medie strutture di vendita
- d4.4 magazzini e depositi

Art.23 - ZONA D - SOTTOZONA D/p – ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA

TRASFORMAZIONE PRODOTTI OLIVICOLI

Si prevede una estensione di zona D/p necessaria e sufficiente alla costruzione dello stabile previsto, introducendo una specifica normativa di intervento vincolante per la destinazione d'uso così formulata:

“L’attuazione del comparto è subordinata all’approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, estesi all'intera sottozona, ove potranno prevedersi solamente attività industriali alimentari di trasformazione imperniata sulla olivicoltura.

Nel piano esecutivo si dovranno rispettare le quote di incidenza della superficie complessiva indicate nella tabella dei Tipi Edilizi per gli spazi pubblici attrezzati e per parcheggi, con le destinazioni e specificazioni indicate nella tabella degli spazi pubblici, e per l’edilizia di interesse generale di seguito riepilogate:

Gli edifici sorgeranno isolati nel lotto/i, e la distanza delle costruzioni dal confine non sarà inferiore a m 6,00 ed il distacco fra i fabbricati sarà maggiore o uguale a m 8,00 se insistenti entro il lotto, mentre sarà di m 12.00 se su lotti finitimi, comunque non inferiore all’altezza del fabbricato più alto.

La distanza delle costruzioni dal filo stradale sarà maggiore o uguale a m 8,00.

L'altezza massima degli edifici è fissata in m 12,00.

Il rapporto di copertura massimo è di 1/3.

Per il parcheggio privato dovrà prevedersi un'area di mq 15,00 per addetto e in ogni modo, comprendendo gli spazi di manovra e sosta per i mezzi di lavoro, non minore del 20% della superficie del lotto.

Nella specifica convenzione da stipularsi si definirà che le aree per spazi pubblici e parcheggi, rimarranno di proprietà del lottizzante, previo obbligo di ritenere comunque tali aree vincolate a uso pubblico e ancora con l'obbligo della relativa manutenzione.

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, con l'eccezione dei locali strettamente necessari per il soggiorno del personale di custodia nella misura massima di 123,50 mq netti di Su complessiva.

Ogni tipo di edificio, secondo la propria natura e destinazione dovrà rispettare le norme igieniche vigenti per la categoria di attività praticata.

Lo smaltimento dei reflui deve essere effettuato nel rispetto delle prescrizioni del D.lgs. 152/99 così come integrato dal D.Lgs n° 258/2000".

Art. 24-ZONA G - SERVIZI GENERALI - DISPOSIZIONI GENERALI

Le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati ai servizi di interesse generale a carattere sportivo, culturale, ricreativo e turistico, assistenziale, sanitario, parchi, impianti di potabilizzazione e di depurazione, inceneritori e simili, sono denominate Zone "G".

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale o produttivo; ogni intervento negli stabili già esistenti, aventi quelle destinazioni, dovrà limitarsi ai soli interventi di manutenzione o risanamento igienico-sanitario o di adeguamento a norme tecnologiche, salvo la possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della Legge n° 765/67 limitatamente ad edifici, attrezzature o impianti pubblici o di pubblico interesse.

I nuovi interventi ulteriori saranno organizzati e coordinati a norma dell'art.3/1 della L.R. n 20/1991 con la formazione di un piano attuativo, che definirà la viabilità interna, gli impianti, le attrezzature e le strutture pubbliche e/o private ed i parcheggi occorrenti, nonché l'individuazione delle aree a verde.

Salvo il caso di piani attuativi di iniziativa pubblica, per i quali potranno essere modificati i Tipi Edilizi, non dovrà essere superata la densità edificatoria indicata per ciascuna sottozona, né potranno essere realizzati edifici con più di due piani fuori terra,

È prescritto in genere l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, sino ai valori indicati

nelle rispettive sottozone G, per gli interventi produttivi, commerciali e del terziario in genere.

Nelle sottozone costituenti strutture o impianti pubblici o di interesse pubblico, non è prescritto il ricorso al Piano attuativo.

Lo studio di piano attuativo dovrà prevedere la verifica di compatibilità paesistico ambientale di cui al precedente art.11.

Agli effetti della definizione delle destinazioni e caratteri degli impianti ed attrezzature previste, si distinguono le seguenti sottozone:

Attrezzature già esistenti:

-Zona G1: Area Deposito acqua potabile rete idrica comunale. (Centro urbano)-Art.25

-Zona G2: Area Depuratore acque reflue comunale. (Centro urbano)-Art.26

-Zona G3: Cabina TELECOM. (Centro urbano)-Art.27

-Zona Gh: Edifici attrezzature e impianti di interesse generale sulla SS 131.

-comparto 48 dotato di servizi ristorativi;

-comparto 49a dotato di PP (vedere dati di piano nella tabella indici);

-comparto 49b non utilizzato;

-comparto 49 c già servizi bar e agrituristici, attualmente inutilizzato.
(Centro urbano)-Art.30

Previste col P.U.C.

-Zona G4 : Parco storico-ambientale S. Lorenzo. (Centro urbano) -Art.28

-Zona G5 : Parco storico-ambientale S. Lorenzo. (Territorio) -Art.29

Art. 25 - ZONA G - SOTTOZONA G1 - Area Deposito acqua rete idrica comunale.

E' costituita dall'area del serbatoio idrico di mandata dell'abitato ubicato a nord dell'abitato lungo la SP n° 9 che conduce alla stazione FFSS, e regola l'afflusso dell'acqua proveniente dalle sorgenti "Bau Pirastu". Sono consentiti interventi di manutenzione o ampliamento delle strutture esistenti, se funzionali alla sicurezza e qualità del servizio.

Altezza dei fabbricati max 7,00 con non più di due piani fuori terra, distanza dai confini e dal filo stradale m 4,00.

Distanza tra edifici minimo 8,00 m e comunque non inferiori all'altezza del fabbricato più alto.

Si prevede un indice di fabbricabilità territoriale max pari a 1,00 mc/mq.

Art. 26-ZONA G - SOTTOZONA G2 – :Area Depuratore acque reflue comunale.

E' costituita dall'area del depuratore acque reflue comunale ubicato in località "Terra sa Uresia", e regola l'afflusso dei reflui provenienti dall'intero abitato. Sono consentiti interventi di manutenzione o ampliamento delle strutture esistenti, se funzionali alla sicurezza e qualità del servizio.

Altezza dei fabbricati max 7,00 con non più di due piani fuori terra, distanza dai confini e dal filo stradale m 4,00.

Distanza tra edifici minimo 8,00 m e comunque non inferiori all'altezza del fabbricato più alto.

Si prevede un indice di fabbricabilità territoriale max pari a 1,00 mc/mq.

Art. 27-ZONA G - SOTTOZONA G3 - : Cabina TELECOM.

E' costituita dall'area della cabina TELECOM ubicata lungo la SS 131 nella zona degli svincoli ANAS. Sono consentiti interventi di manutenzione o ampliamento delle strutture esistenti, se funzionali alla sicurezza e qualità del servizio.

Altezza dei fabbricati max 7,00 con non più di due piani fuori terra, distanza dai confini e dal filo stradale m 4,00.

Distanza tra edifici minimo 8,00 m e comunque non inferiori all'altezza del fabbricato più alto.

Si prevede un indice di fabbricabilità territoriale max pari a 1,00 mc/mq.

Art. 28 - ZONA G - SOTTOZONA G4 – Parco Storico-ambientale S. Lorenzo.

Deriva dalla zona S2 (sagrato chiesa S. Lorenzo), e dalla S3 circostante del precedente strumento urbanistico già sistemata a verde attrezzato, comprensivo di struttura ad anfiteatro per pubbliche manifestazioni. Area di proprietà comunale.

Nel sagrato è presente la Chiesetta di S. Lorenzo, nell'area verde circostante insistono alcuni fabbricati di proprietà del comune adibiti a deposito e cabina per allocamento quadri e centraline per impianti vari esistenti nel parco.

Sono consentiti interventi strettamente connessi con la valorizzazione del bene Parco : manutenzione verde pubblico attrezzato, organizzazione di specifico parco botanico e modeste strutture annesse se necessarie, manutenzione struttura adibita a pubbliche manifestazioni, manutenzione fabbricati di proprietà comunale ivi presenti o loro ristrutturazione per finalità orientate alla fruizione del Parco e di altre emergenze storico-ambientali del territorio.

Ulteriori interventi della mano pubblica potranno avvenire in deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge N° 765/67, se di iniziativa privata dovranno essere preceduti da apposito piano attuativo con riferimento normativo agli artt. 24-27, sempre nel rispetto delle finalità prima descritte.

Strutture esistenti.

Sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di nuove volumetrie strettamente necessarie per l'adeguamento alle speciali normative vigenti (sicurezza, impiantistica. ecc.), o per il conseguimento di finalità pubbliche.

È ammessa la variazione della destinazione d'uso purchè compatibili con le destinazioni previste, anche con aumento di volumetrie strettamente necessarie per l'adeguamento alle speciali normative vigenti (sicurezza, impiantistica. ecc.), o per il conseguimento di finalità pubbliche.

Nuove strutture.

Tramite Piano attuativo sono ammessi nuovi interventi di interesse privato, finalizzati alla valorizzazione della particolare allocazione dell'area, mediante sistemazione parco botanico e strutture annesse, strutture di accoglienza turistica.

Si applicano le disposizioni generali di Zona G.

Si prevede un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq.

Altezza dei fabbricati max m 8,00 con due piani fuori terra, distanza dai confini e dal filo stradale m 6,00.

Distanza tra edifici minimo 10,00 m e comunque non inferiori all'altezza del fabbricato più alto.

Le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, se tinteggiate cromature tenui della famiglia delle terre (tonalità del grigio, ocra rosso e rosa antico, sabbia-calcare) con uso di pitture ecologiche a base di grassello, copertura a falde o padiglione con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni, anche verniciati verde olivo, è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero.

Le recinzioni saranno del tipo muretto a secco o in pietrame a vista, portate anche m 2,20 di altezza, o anche staccionate in essenze lignee Hmax=m 2,20.

Art. 29 - ZONA G - SOTTOZONA G5 – Area ex campo sportivo.

-SOTTOZONA Gc – Area Cimiteriale

- SOTTOZONA G5 – Area ex campo sportivo: Area di sosta attrezzata al servizio del territorio

Trattasi della previsione della nuova zona G5, area ex campo sportivo (area di proprietà comunale) attualmente zona E, finalizzata ad accogliere un centro di sosta attrezzata al servizio del territorio: sosta autoveicoli, camper, punto ricettivo ristorativo di appoggio, tende provvisorie, punto acqua, energia elettrica, scarico chimico e raccolta camper, etc.

Verrà attuata dalla mano pubblica, in interventi diretti anche con aumento dei volumi esistenti secondo il seguente prospetto normativo:

-Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e adeguamento tecnologico, adeguamento ambientale, dei fabbricati e strutture esistenti, purché ad interesse collettivo ;

- Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttive, agricolo-zootecniche, commerciali, artigianali.-

È consentita la costruzione di nuove strutture e impianti a indirizzo ricreativo e culturale finalizzati alla fruizione organizzata del bene archeologico e ambientale del territorio, nonché i servizi e impianti pubblici strettamente necessari, comunque di interesse collettivo.

Si prevede un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq, altezza massima m 7,00 con non più di due piani fuori terra, distanza dai confini e dal filo stradale m 4,00.

Distanza tra edifici minimo 8,00 m e comunque non inferiori all'altezza del fabbricato più alto.

Le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, se tinteggiate cromature tenui della famiglia delle terre (tonalità del grigio, ocra rosso e rosa antico, sabbia-calcare) con uso di pitture ecologiche a base di grassello, copertura a falde o padiglione con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni, anche verniciati verde olivo, è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero.

Le recinzioni saranno del tipo muretto a secco o in pietrame a vista, portate anche a m 2,20 di altezza max; e anche staccionata in essenze lignee Hmax m 2,20.

- SOTTOZONA Gc – Area cimiteriale.

Trattasi della previsione della nuova zona Gc nelle aree cimiteriali poste a SUD e a Nord dell'abitato.

Gli interventi previsti all'interno delle aree cimiteriali, dovranno essere regolati da uno specifico piano, che dovrà contenere gli ambiti e le tipologie edificatorie, la viabilità, le fasce di rispetto, le aree a verde, norme specifiche di decoro e di rispetto storico monumentale. Nel frattempo sono ovviamente consentiti gli interventi di edilizia funebre, secondo criteri generali di rispetto e decoro propri del contesto, comunque da concordare con l'UT secondo indicazioni fornite caso per caso dalla C.E.C.

Aree a verde pubblico (verde pubblico e infrastrutture annesse).

Allo scopo di individuare un programma organico di interventi del Verde Urbano, nonché la sua gestione in relazione ad un determinato standard di fruizione, si prevede lo studio del cosiddetto **Piano del verde Urbano**. Detto piano dovrà contribuire a valorizzare il paesaggio urbano, influenzando così in modo direttamente percettibile sulla qualità della vita di tutti i cittadini.

Il piano del verde urbano dovrà contenere:

1)-**Censimento del verde esistente**, mediante un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde pubblico e privato, con identificazione delle principali specie utilizzate e delle tipologie dispositive, nonché delle attrezzature annesse (parco giochi, aree di sosta e relax, ec.).

2)-**Piano degli interventi**, mediante una determinazione degli obiettivi strategici a livello urbano che preveda:

2.1-definizione delle linee di intervento

2.3-programma di attuazione a breve termine

2.4-programma di attuazione a medio termine

2.5-programma di attuazione a lungo termine

Gli interventi riguarderanno le nuove realizzazioni comprendente in particolare un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali : strade, parchi, giardini pubblici, verde privato, attrezzature annesse (parco giochi, attrezzature di interesse comune, come impianti o aree per attività equestri, circensi, teatrali, pubbliche manifestazioni in genere).

3)-**Piano generale delle manutenzioni**, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione.

4)-**Regolamento del verde**, riguardante le nuove realizzazioni comprendente in particolare un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali : strade, parchi, giardini pubblici, verde privato, attrezzature annesse. Conterrà: -interventi sul verde pubblico

-interventi sul verde privato

-specie vegetali consigliate

-tipologie verde attrezzato consigliate

-norme sulla progettazione, l'attuazione e la manutenzione del verde.

Verrà attuata dalla mano pubblica, in interventi diretti anche con aumento dei volumi esistenti secondo il seguente prospetto normativo:

-Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e adeguamento tecnologico, adeguamento ambientale, dei fabbricati e strutture esistenti, purché ad interesse collettivospecifico della sottozona ;

È consentita la costruzione di nuove strutture e impianti a indirizzo specifico .

Si prevede un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq, altezza massima m 5,00 con non più di due piani fuori terra, distanza dai confini e dal filo stradale m 4,00.

Distanza tra edifici minimo 8,00 m e comunque non inferiori all'altezza del fabbricato più alto, per tumuli, tombe, edicole funerari come da P.A..

Le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura tradizionale del posto.

Art. 30-ZONA G - SOTTOZONA Gh - : Edifici e attrezzature e impianti di interesse generale sulla SS 131.

Costituita dalle aree poste a ridosso della SS131 con i comparti :

-48 dotato di servizi ristorativi;

-49a dotato di PP con servizi ristorativi e al servizio della SS131;

-49b non utilizzato,

-49 c già servizi bar e agrituristici, attualmente inattivi.

Per i comparti dotati di Piano attuativo, si farà riferimento alle norme di piano adottate, per gli altri alle norme di cui al presente articolo e dell'art. 24.

Strutture esistenti.

Sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di nuove volumetrie strettamente necessarie per l'adeguamento alle speciali normative vigenti (sicurezza, impiantistica. ecc.).

È ammessa la variazione della destinazione d'uso senza aumento di volumi, purché compatibile con quelle proprie della zona G e con l'eventuale PA adottato; ovvero previo studio di piano attuativo nel caso si prevedano aumenti volumetrici.

Nuovi interventi.

Tramite Piano attuativo sono ammessi interventi finalizzati alla valorizzazione dalle particolare allocazione dell'area, mediante sistemazione a verde attrezzato, integrato da strutture per impianti sportivi minori o per lo svago (quali tennis, basket, ecc. e relativi servizi), con individuazione delle aree per il parcheggio, di percorsi pedonali serviti da piazzole di sosta e punti di ristoro tipici, anche col supporto di strutture leggere (chioschi con servizi igienici).

La destinazione potrà essere ancora orientata all'organizzazione di attrezzature e impianti destinati a Casa vacanze anziani e giovani, forme alternative di strutture ricettive (albergo diffuso, ecc.) ristorazione tipica e produzione alimentare connessa, con dotazione di parcheggi e verde attrezzato finalizzati.

Sono consentiti ovviamente servizi per autoveicoli, quali officine meccaniche non moleste, distributori di carburante e attività similari.

-La dotazione di spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sarà almeno il 40% della superficie territoriale, di cui almeno il 60% saranno pubblici.

-Indice di fabbricabilità territoriale $I_t=1,80$ mc/mq;

-Altezza dei fabbricati max 9,00 con non più di tre piani fuori terra;

-Distanza tra edifici minimo 8,00 m e comunque non inferiori all'altezza del fabbricato più alto.

-Distanza minima dai confini m 5,00 (4,80 sul lato SUD del lotto);

-Distacchi minimi dal limite della viabilità interna 5,00 m;

-Distacchi minimi dal limite della viabilità urbana di collegamento 5,00 m;

-Distacchi minimi dal limite della viabilità territoriale, secondo codice della strada;

Per gli interventi di carattere commerciale-direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Negli altri casi per ogni costruzione si dovrà prevedere uno spazio per sosta privata, pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, che potrà essere ricavata anche all'esterno del lotto.

Art. 31 - Fasce di rispetto in genere

Già zone H1-H2-H3 nel vigente strumento urbanistico;

Nell'intero territorio comunale, oltre ad osservare i limiti di destinazione, densità ecc. previsti nelle rispettive sottozone, le costruzioni dovranno rispettare determinate distanze dalle strade, acque pubbliche, impianti pubblici, opere pubbliche, secondo la finalità delle leggi vigenti, coordinate ed integrate nella seguente normativa.

31.1- Rispetto stradale.

Divieto di costruzione:

a)-Strade extraurbane: 40 metri dalle strade extraurbane secondarie di tipo B (attualmente s.s. n 131).

30 metri dalle strade extraurbane secondarie di tipo C (attualmente le SP n° 11-17-65).

20 metri dalle strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma I, n 52 del codice della strada;

10 metri per le strade vicinali di tipo F;

per le recinzioni 20 metri dalle strade di tipo B;

3 metri dalle strade di tipo c, F;

(D.L. 30.4.1992, n 285, art. 2 - D.P.R. 26.4.1993, n° 147, art. 1 - D.L. 10.9.1993, n 360, art. 1/e - D.P.R. 16.9.1996, N°610).

b) - Strade urbane esterne al perimetro urbano ma interne alla perimetrazione di centro abitato. 20 metri strade tipo B : S.S. nelle zone C, D, F, G;

10 metri strade tipo C : SP nelle zone C,D, F, G;

6 metri strade tipo E : di quartiere nelle zone C,D,F,G;

6 metri strade tipo F : locali nelle zone C,D,F,G;

Si conferma una fascia di rispetto derivante dalle indicazioni delle norme di settore, comunque non inferiore a m 200 a partire dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno dell'impianto.

g)- Acquedotti.

25 m dall'asse delle condotte

31.3- Rispetto dei beni ambientali e culturali

Divieto di costruzione

90 metri dal contorno individuato dei complessi archeologici (villaggio nuragico, complesso nuragico, centri fenicio-punici, romani, medioevali);

60 metri dal contorno dei singoli monumenti o reperti, ritrovamenti fossiliferi, monumenti naturali;

31.4-Obbligo di nulla osta preventivo.

150 metri dalla riva delle acque pubbliche;

120 metri dai ritrovamenti fossiliferi, dal contorno individuato di monumenti o reperti archeologici, da monumenti naturali;

ambiti boschivi assoggettati alla L.R n° 28/98 individuati dagli organi preposti (RAS tramite gli ispettorati foreste o gli uffici tutela del paesaggio).

-Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative o agricole preesistenti.

In tali fasce potranno praticarsi le colture agro-zootecniche; per le eventuali costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione senza ampliamento, con modalità improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, se tinteggiate cromature tenui della famiglia delle terre (tonalità del grigio, ocra rosso e rosa antico sabbia-calcarei con uso di pitture ecologiche a base di grassello, copertura a falde o padiglione con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni, anche verniciati verde olivo; è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo.

-Potranno realizzarsi recinzioni del tipo muretto a secco o in pietrame a vista se prevalenti all'intorno, portate anche a m 2,20 di altezza max e anche staccata in essenze lignee o rete metallica verde non spinata Hmax m 2,20.

* * *

Art. 32-ZONE E - AGRICOLE - DISPOSIZIONI GENERALI

32.1)- FINALITA'

1. Le aree con vocazione d'uso agricolo sono denominate Zona E e si identificano 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, al turismo rurale, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2. Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e disciplinano l'uso e l'edificazione delle zone agricole (zone E) nel Comune di Bauladu, perseguendo le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.
- c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- g) orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di Bauladu.

32.2)-ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE E .

1. Entro le sottozone agricole del Comune di Bauladu sono consentite le attività agricole previste nel punto 1. del paragrafo precedente ovvero:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, anche nelle forme di "agricoltura specializzata" o "zootecnia specializzata ovvero intensiva" con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

Da intendersi:

- "conduzione agricola del fondo". Sono ammessi fabbricati e impianti agricoli, cioè colture vegetali intensive, estensive o in serra;

- "conduzione agricola e zootecnica del fondo". Sono ammessi fabbricati e impianti agricoli, cioè colture vegetali di tipo intensivo estensivo o in serra, e zootecnici, cioè allevamenti animali di tipo intensivo semintensivo ed estensivo;

-“agricoltura specializzata”. Sono intese le colture specializzate da campo e gli impianti vivaistici.

Per allevamenti “zootecnici-intensivi”, si intendono quelli con carico di bestiame superiore ai minimi dei comparti produttivi previsti dalle direttive Regionali vigenti;

- b) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva).
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d) residenze connesse alla conduzione dei fondi;
- e) l’agriturismo.

2. E’ consentita la realizzazione di strutture non agricole quali punti di ristoro, turismo rurale, insediamenti attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone.

Per “punti di ristoro” devono intendersi i bar, i ristoranti, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti; attività sportiva e ricreativa”.

Per “turismo rurale” devono intendersi analoghe strutture di cui al comma precedente la cui attività viene svolta ai sensi della LR n° 27/98.

Per “insediamenti attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone”, devono intendersi gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, depositi di sostanze nocive e/o pericolose, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale; l’indice di fabbricabilità fondiario è di norma pari a 0,03 m³/m²; sempre con delibera del C.C. tale indice può essere elevato a 1,00 mc/mq”.

32.3)-CRITERI PER L’EDIFICAZIONE NELLE ZONE E.

1. Nell’ambito delle zone E sono ammessi gli indici massimi di edificabilità secondo le specifiche indicazioni riportate per ogni singola sottozona;

2. Parimenti ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita nelle rispettive sottozone.

3. E’ data possibilità di utilizzare fondi distaccati per la determinazione della superficie minima di intervento e del volume edificabile, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale, da dimostrare con un idoneo Piano di Utilizzazione Agricola a cura di un tecnico abilitato, e secondo altre specifiche riportate nelle diverse sottozone E.

In tal caso la superficie minima dell'area di pertinenza delle costruzioni sarà di 5.000 m².

Per evitare che aree agricole già utilizzate a scopi edificatori, vengano riutilizzate impropriamente per tale fine, viene istituito su tali aree un "vincolo di non edificazione" totale o parziale (in questo caso con l'indicazione della relativa quantificazione), da trascrivere nel registro delle Proprietà Immobiliari. Detto vincolo, nelle forme di legge, dovrà essere esibito prima del rilascio della C.E.

4. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la presentazione di uno specifico Piano di Utilizzazione Agricola redatto da Tecnico abilitato, contenente la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico ed economica delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste.

Tale Piano sarà costituito da una documentazione Tecnica disciplinata dal RE.

5. La distanza minima dai confini è di metri 5,00 salvo la possibilità di costruire sul confine di proprietà ineditato o in aderenza con altri edifici; la distanza dalle strade extraurbane secondo codice della strada vigente.

6. In tutte le zone agricole le recinzioni saranno a giorno con altezza massima di m 1,80 in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o meglio ove possibile devono essere usati i muretti a secco tradizionali anche sino a altezze di m 2,20.

7. Non è consentita la rimozione dei muri di recinzione esistenti a secco. E' viceversa consentito affiancare a dette murature siepi o nuove recinzioni in rete metallica, purché il basamento venga realizzato all'interno del lotto interessato dalle nuove recinzioni ed abbia un'altezza contenuta, che risulti in ogni caso inferiore a quella dei muri a secco preesistenti. Sono ammessi altresì nuovi muri di recinzione simili a quelli tradizionali, ovvero realizzati con le facce esterne a secco anche se internamente legati con malta.

Sono viceversa vietati i muri di recinzione in conglomerato cementizio ed in blocchetti di calcestruzzo vibrato a vista. È vietato anche l'uso di rete metallica con filo spinato.

8. Sono consentite costruzioni a falde secondo schemi tradizionali con sporti non maggiori di 30 cm, e per le altezze massime fuori terra si rimanda alla singola subzona. In ogni caso non è ammessa per i vani appoggio un'altezza media di falda superiore a 3.60 metri.

9. E' fatto divieto di edificazione nei terreni con pendenza maggiore del 35%, con riferimento alla pendenza naturale originaria.

32.4)- CRITERI DI CAUTELA AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento,

fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
 - d.1) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
 - d.2) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);
 - d.3) nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
 - d.4) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

2. Nel rispetto delle finalità produttive e di utilizzo di ogni singola sottozona, gli interventi e le attività dovranno rafforzare gli elementi e condizioni che abbiano un impatto positivo sull'ambiente, tra i quali un ruolo importante è ricoperto dalle siepi in essenze vegetali della macchia mediterranea evoluta. Infatti dalla constatazione che l'avvento della meccanizzazione e il venire meno di strade, scoline e zone di vegetazione nei campi nonché delle monocolture produttive, e in estrema sintesi una pericolosa semplificazione del paesaggio agrario, sta creando sempre più spesso dei grossi problemi di erosione, di dilavamento e di alluvioni.

3. Un riequilibrio degli elementi naturali, oltre che con l'aumento delle specie vegetali e animali utilizzate, può essere praticato col reimpianto o conservazione delle siepi in essenze naturali lungo i confini di proprietà e anche internamente a seconda del processo di utilizzo dei suoli. Le principali funzioni di tali siepi sono: arricchire la diversità biologica di ogni ambiente naturale, favorire il mantenimento

diversità biologica di ogni ambiente naturale, favorire il mantenimento delle comunità animali e vegetali, controllare gli insetti dannosi, incrementare il patrimonio forestale, funzione protettiva ed estetica, ed infine ed in particolare riduzione dei fenomeni di erosione e dilavamento.

4. Allo stesso modo è vietato disporre il pietrame ricavato da spietramenti in cumuli, ma lo stesso dovrà essere portato a rifiuto in discariche autorizzate, o distribuito (ingrossandoli) lungo i muretti di recinzione esterni ed interni alle proprietà sino ad altezze massime di m 1,80, oppure ancora a realizzare barriere di protezione dei terreni soggetti a fragilità geoambientale o negli stessi terreni in pendenza con disposizione di dette barriere trasversalmente alla massima pendenza ovvero lungo le curve di livello.

5. Risulterebbe quindi opportuno che :

5.1)-nella viabilità extraurbana, fatte salve le altre disposizioni e norme di legge, gli interventi di manutenzione e/o rifacimento prevedessero la realizzazione di siepi laterali con essenze arbustive ed arboree tipiche della macchia mediterranea evoluta;

5.2)-le delimitazioni poderali venissero realizzate con l'impianto o la conservazione delle essenze tipiche della macchia mediterranea evoluta disposte in modo da costituire una siepe, fermo restando la possibilità di realizzare al loro fianco anche una recinzione in muretto a secco o rete metallica.

Tali indicazioni risultano prescrittive nelle sub-zone interne alla delimitazione delle sottozone E5 - E5/m – Ha - Hf – F.

6. Per le aree di tutela paesistico – ambientali la disciplina cautelare prevista dagli ambiti 1-2a è stata tendenzialmente recepita, in riferimento a quei contesti ambientali in cui è stata effettivamente riscontrata la necessità e l'opportunità di tutela indicata, come meglio specificato nella descrizione delle singole sub-zone.

7. Quindi per le aree comprese nelle sottozone E5 – E5/m valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli, se non in contrasto con:

-le norme di tutela previste per tale ambito (1 – 2a) vincolanti o comunque recepite;

-le indicazioni di cautela indicate dalla carta T6 tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);

-le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola sull'uso agricolo attuale del territorio (T4);

-le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella tavola sui vincoli di legge (TAV. T11).

8. Per le altre aree E (E1 – E2 – E2/r- E5/r) valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli se non in contrasto con :

le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella tavola sui vincoli di legge (TAV. T11) con grado di tutela equivalente in ambito 2a.

9. Mentre con riferimento a:

-le indicazioni di cautela indicate dalla carta T6 tramite le “classi di capacità d’uso dei suoli” (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);

-le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola sull’uso agricolo attuale del territorio (T4);

le stesse costituiscono un quadro di riferimento non vincolante, anche se nell’ipotesi d’uso divergente dovrà essere allegata apposita relazione giustificativa tecnico agronomica.

10. La costruzione di nuove strade e il rifacimento di quelle esistenti deve essere autorizzato dall’Amministrazione Comunale.

11. La viabilità secondaria interna alle sottozone dovrà avere una carreggiata minima pari a (0.75+3.50+0.75) m, e dai lati dovranno essere ricostruite le recinzioni o previste specifiche siepi di essenze locali.

12. Qualunque lavoro di ricerca idrica, di costruzione di pozzi, o altri interventi che possono influenzare le falde acquifere, devono essere preventivamente autorizzati dall’Amministrazione Comunale.

32.5) - AGRITURISMO

1. E’ consentito, nelle zone agricole, l’esercizio dell’agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull’agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all’attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l’attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

32.6) - TURISMO RURALE

1. 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.

2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
- b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

- a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;
- b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
- c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

32.7) - FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2. Sui corpi catastali in zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai 5 ha, per un periodo di 3 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.

32.8)- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonchè, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le specifiche indicazioni delle rispettive sottozone e secondo le seguenti tipologie di attuazione:

- a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi origina-

ri tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica (pietrame a vista con stilatura larga dei giunti, infissi in legno, coperture a capanna con manto di tegole curve laterizie); per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;

- b) **Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.** Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione, e quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).
- c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);
- d) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)
- e) **Corpi di fabbrica nuovi**, conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

- a) **altezza:** con limitazione dei piani fuori terra e dell'altezza misurata alla linea di gronda, come indicato nelle diverse sottozone; nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 4,20.;
- b) **larghezza del corpo di fabbrica:** max m 8,00 misurata ortogonalmente alla linea di colmo del tetto; è consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno o due dei prospetti principali a condizione che la profondità non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica

brica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani;

- c) **strutture:** le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, laterizi anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento armato nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni e ai solai.
- d) **tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia, argilla espansa, ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;
- e) **sistema delle coperture:** a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 20° e 30° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 30 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti; è consentita l'adozione di copertura a una sola falda per larghezze del corpo di fabbrica inferiore a m 4,00 o nel caso di costruzione sul confine di proprietà.
- f) **articolazione dei prospetti,** proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale; se presenti i balconi avranno uno sporto comunque inferiori a m 0,75 con parapetto a giorno in ferro battuto.
- g) **materiali di finitura (interni ed esterni),** selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc.
 - intonaci e pitture, dovranno essere realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali a base di calce. Sono ammessi gli intonaci al civile (realizzati con malta bastarda) purchè pitturati con prodotti a base di calce naturale (tipo scialbo e similari) con scelte cromatiche tenui della famiglia delle terre quali grigio, ocra, ocra rosso, sabbia-calcare e similari; è comunque ammesso l'intonaco senza tinteggiatura;
 - infissi, in legno intelaiato mordenzati a vista o anche colorati con pittura ecologica (base acquosa) color verde olivo, dotazione di scurini interni ; sono ammessi infissi in ferro purchè verniciati con pitture ecologiche color verde olivo.
 - modanature (stipiti e architravi) in pietrame basaltico o trachitico lavorato a vista, oppure in rilievo con intonaco di malta bastarda;
 - prospetti con pietrame a vista e stilatura dei giunti tradizionale; è ammesso l'uso di intonaco fratazzato con lavorazione tradizionale;

-recinzioni tipo muretto a secco o in muratura di pietra basaltica con fattura tradizionale a vista con uso di malta bastarda con altezza max di m 2,20; è ammesso l'uso di staccionata in legno o rete metallica verde non spinatasino all'altezza max di m 2,20

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

- a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, oltre l'eventuale SCA, dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui al paragrafo 33.4) lettera d) delle presenti N.T.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.
- b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;
- c) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale
- d) Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

3. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) e LR n° 28/98.

32.9) - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone D, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) e LR n° 28/98, nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

32.10) - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto delle strade di cui al D.P.R. N° 492/92 e smi, 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto di altre zone vincolate sono consentite le seguenti opere:

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

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

32.11) - SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DI LIQUAMI

1. Lo smaltimento dei reflui deve essere effettuato nel rispetto delle prescrizioni del D.lgs. 152/99 così come integrato dal D.Lgs n° 258/2000.

2. Nell'ambito del rispetto della norma citata, potranno essere adottate tecniche di fitodepurazione, progettate e dimensionate in modo da garantire il rispetto dei limiti di legge.

32.12)-INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Per le varie parti in cui si può distinguere, sono ulteriormente precisate (ai sensi del DPGR del 03.08.1994, n°228 - "Direttive per le zone agricole " di cui all'art.8 della L.R. 22.12.1989, n° 45) le destinazioni e norme edilizie e di attuazione in relazione alla loro natura e all'organizzazione generale del territorio comunale in riferimento alle ulteriori sub-zone più avanti elencate.

Le zone E agricole sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1 : Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata;
 - colture arboree prevalenti.
- E2 : Aree di primaria importanza.
- E2/r : Aree di primaria importanza.
 - Aree di rispetto in prossimità dell'abitato.
- E5 : Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale.
 - Aree marginali di pascolo estensivo.
- E5/r : Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale.
 - Aree di rispetto in prossimità dell'abitato.
- E5/m :Aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
 - Di rispetto geomorfologico.

Art. 33 - ZONA E - SOTTOZONA E1 - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata.

- Agrumeti, oliveti, frutteti, principalmente con superficie media di 2000 m²;

- già zona E nel vigente strumento urbanistico;

- già adibite a coltura intensiva localizzata in terreni pianeggianti compresi in località «Bianzus» nei terreni alluvionali di riva del Riu Mannu; con discreto frazionamento dei terreni; spesso è praticata l'attività di piccoli orti con irrigazione da pozzo o con attingimento dal Riu Mannu;

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio..... : D.2

-Morfologia : Aree pianeggianti o leggermente depresse con prevalente utilizzazione agricola;

-Suoli predominanti :

-Descrizione dei suoli :

-Limitazioni d'uso : A tratti eccesso di scheletro, drenaggio lento, pericolo di inondazione

-Capacità d'uso dei suoli :I-II

-Utilizzazione e interventi : Colture erbacee ed arboree anche irrigue.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : **A** (tutte, escluso **A.c**, **A.I.a** ma salvo le opere stradali); **C** (tutte escluso **C.c**); **D** (tutte, escluso **D.d** ma salvo gli acquedotti); **E** (tutte); **F** (tutti); **I.a**; **L.a**;

- Sono ammessi:

a)-i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo ivi compreso serre, acquacoltura, agricoltura specializzata, ma escluso "zootecnia intensiva", alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

b)-strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

c)- per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

d)- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione del territorio.

- Sono escluse le costruzioni a solo indirizzo abitativo, ma sono ammesse le costruzioni funzionali all'attività del fondo ed anche un rifugio (provvisorio) sino ad un massimo di 30 m² di superficie utile interna e con una altezza max 3,20 m, con massimo di un piano fuori terra.

- L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) 0,20 m³/m² per le opere connesse all'esercizio di attività agricole di stretta pertinenza aziendale quali vani appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio, magazzini, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);

- a.2) 0,20 m³/m² per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;

- b.1) 0,10 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettera b);

- d)-0,01 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettera d):

Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,10 m³/m² al punto d) in presenza di particolari esigenze;

- 1,00 m³/m² per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

- Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti serricoli, vivaistici e agricoltura specializzata;

- Ha 0,20 in tutti gli altri casi;

- Rapporti di copertura:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;

- 1/25 in tutti gli altri casi;

- Altezze:

- l'altezza fuori terra è fissata in m 3,20 per deposito attrezzi, rifugio temporaneo, m 4,20 per ricovero mezzi agricoli; 5,20 in tutti gli altri casi.

- Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

- Tipologie costruttive:

-le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, copertura a falde con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni verniciati verde olivo, è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo;

-Le recinzioni saranno del tipo muretto in pietrame segato a vista o intonacato, portate anche a m 2,20 di altezza max; eventuale elemento giorno in ferro verniciato verde.

Art. 34 - ZONA E - SOTTOZONA E2 - Aree di primaria importanza.

- già adibite a coltura estensiva/intensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e fo-

raggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggere; in terreni alluvionali pianeggianti o sub-pianeggianti.

- già zona E nel vigente strumento urbanistico;

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio..... : C; D.1

-Morfologia : Aree pianeggianti o leggermente depresse con prevalente utilizzazione agricola;

-Suoli predominanti :

-Descrizione dei suoli :

-Limitazioni d'uso : A tratti eccesso di scheletro, drenaggio lento, pericolo di inondazione

-Capacità d'uso dei suoli :I-II

-Utilizzazione e interventi : Colture erbacee ed arboree anche irrigue.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : **A** (tutte, escluso **A.I.a** ma salvo le opere stradali); **C** (tutte escluso **C.c**); **D** (tutte); **E** (tutte); **F** (tutti); **G** (tutte); **H** (tutte); **I.a**; **L.a**;

Aree con estensione media delle proprietà, diversi ettari, sufficienti alla realizzazione di nuclei residenziali se riferiti agli indici previsti; inoltre trattasi di alluvioni generalmente su giaciture ondulate e quindi compatibili anche con la residenza.

- Sono ammessi:

a)-i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo ivi compreso serre, acquacoltura, “agricoltura specializzata”, “zootecnia intensiva”, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i fabbricati per agriturismo;

c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione del territorio;

d) le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

e) l'agriturismo e i punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto;

f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);

- a.2) $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le residenze;

- a.3) $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;

- b) 50 m^3 per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha;

- c) $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per i fabbricati di cui alla lettera c);

- d) $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per i fabbricati di cui alla lettera d);

- e) $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

- Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$ al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;

- $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ al punto c);

- $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

- Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti serricoli, vivaistici, agricoltura specializzata, zootecnia intensiva;

- Ha 3,00 per strutture agrituristiche, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;

- Ha 3,00 per l'agriturismo e punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;

- Nessun limite per gli impianti di interesse pubblico;

- Ha 1,00 in tutti gli altri casi;

- E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la determinazione della superficie minima indicata, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale (da dimostrare con idonea relazione/progetto a cura di un tecnico abilitato).

- Rapporti di copertura:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquicoltura, agricoltura specializzata, zootecnia intensiva;

- 0,50 per impianti di interesse pubblico;

- 1/30 per punti di ristoro;

- 1/25 in tutti gli altri casi;

- Altezze:

- l'altezza fuori terra è fissata in m 3,20 per deposito attrezzi, m 4,20 per ricovero mezzi agricoli, m 5,60 per le residenze, 6,20 per i punti di ristoro e le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo;

- Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

- i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare altresì 1000 m, se trattasi di allevamento per suini, 500 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini, equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G;

- Tipologie costruttive:

-le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteg-

giatura, copertura a falde con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni anche verniciati (verde olivo), è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo;

-Le recinzioni saranno del tipo muretto in pietrame segato a vista o intonacato, portate anche a m 2,20 di altezza max; sono possibili elementi a giorno di elevazione un muretto di base come sopra sino a un'altezza max di m 2,20 tipo staccionata in legno, in ferro verniciato verde, rete metallica non spinata verde.; è pure consentita una recinzione totalmente a giorno sino a un'altezza max di m 1,80 realizzata con le stesse tipologie.

Art. 33 - ZONA E - SOTTOZONA E2/r - Aree di rispetto in prossimità dell'abitato.

- già adibite a coltura estensiva/intensiva con presenza di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggiere; in terreni alluvionali pianeggianti o sub-pianeggianti, con superficie media di 3.500 m²;

- già zona E nel vigente strumento urbanistico;

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio..... : C

-Morfologia : Aree pianeggianti o leggermente depresse con prevalente utilizzazione agricola;

-Suoli predominanti :

-Descrizione dei suoli :

-Limitazioni d'uso : A tratti eccesso di scheletro, drenaggio lento, pericolo di inondazione

-Capacità d'uso dei suoli :I-II

-Utilizzazione e interventi : Colture erbacee ed arboree anche irrigue.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : **A** (tutte, escluso **A.I.a** ma salvo le opere stradali); **C** (tutte escluso **C.c** - **C.d**); **D** (tutte, escluso **D.b**, **D.c** salvo le strade di importanza locale, **D.d**, salvo gli acquedotti); **E** (tutte); **F.a**, **F.b**, **F.c** (solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale); **I.a**; **L.a**;

- Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali; con esclusione degli impianti classificabili come industriali, quelli per l'agricoltura specializzata, e di "zootecnia intensiva".

b) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

c) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

- Sono consentiti interventi e trasformazioni sulle culture attualmente praticate o similari orientate in senso ambientale, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo, negli ambiti particolarmente acclivi mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali.

- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive

- Sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m² di superficie utile interna e con un'altezza massima di un piano fuori terra; in ogni caso non può essere superata l'altezza di m 3,20.

- L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a. 1) 0.010 m³/m² per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche non intensive di stretta pertinenza aziendale quali vani appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio, magazzini, capannoni, rimesse.

- b 1) 0,010 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettera b);

- 1.00 m³/m² per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

Con deliberazione del CC. l'indice fondiario di cui ai punti, precedenti possono essere elevati fino a:

___ 0.10 m³/m² al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva.

- Superfici minime di intervento:

- Ha 1,00 (Ha 0,35 per colture orticole);

- Rapporti di copertura:

- 1/50 (1/25 per colture orticole);

- Altezze:

- l'altezza fuori terra è fissata in m 3,20 per deposito attrezzi, rifugio temporaneo, m 4,20 per ricovero mezzi agricoli;

- Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

- Tipologie costruttive:

-le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, copertura a falde con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni anche verniciati (verde olivo), è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo;

-Le recinzioni saranno del tipo muretto in pietrame segato a vista o intonacato, portate anche a m 2,20 di altezza max; sono possibili elementi a giorno di elevazione un muretto di base come sopra sino a un'altezza max di m 2,20 tipo staccionata in legno, in ferro verniciato verde, rete metallica non spinata verde.; è pure consentita una recinzione totalmente a giorno sino a un'altezza max di m 1,80 realizzata con le stesse tipologie.

Art. 36 - ZONA E - SOTTOZONA E5 - Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale. Aree marginali di pascolo estensivo.

-già zona E nel vigente strumento urbanistico;

-già adibite a pascolo cespugliato, prato pascolo, seminativo; con presenza di incolti produttivi assai diffusi, macchia, rimboschimenti, roccia nuda.

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio.....: A; B

-Morfologia: Andesiti in aree con forme generalmente aspre, prevalentemente prive di copertura arbustiva e arborea / andesiti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti a tratti con copertura arbustiva ed arborea;

Basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti e con pendenze elevate sull'orlo delle colate, prevalentemente prive di copertura arbustiva ed arborea / basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti, a tratti con copertura arbustiva ed arborea.

-Suoli predominanti

-Descrizione dei suoli

-Limitazioni d'uso:Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, forte pericolo di erosione / a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, forte pericolo di erosione;

Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile / a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile.

-Capacità d'uso dei suoli :VIII/IV-V-VII ; VII-VIII/IV-VI

Utilizzazione e interventi :Ripristino della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolamento / Conservazione, ripristino e infittimento della vegetazione naturale , colture erbacee ed arboree nelle aree a minore acclività;

Ripristino e conservazione della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolo / conservazione e ripristino della vegetazione naturale, forestazione, pascolo regimato e migliorato.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : **A** (tutte, escluso **A.I.a** ma salvo le opere stradali e ferroviarie); **C** (tutte escluso **C.c**); **D** (tutte, escluso **D.c**, ma salvo le strade di importanza locale e gli impianti a rete urbana; **D.d** , ma salvo gli acquedotti); **E** (tutte, per **E.c** sono ammessi anche impianti di agricoltura specializzata); **F** (tutti, per **F.c** solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla

proprietà); **G** (tutte); **H** (tutte, per **H.d** solo alberghi, strutture agrituristiche e per turismo rurale); **I.a**; **L.a**;

Tali previsioni comunque, assai drastiche, vengono stemperate e meglio articolate anche in dipendenza di più una approfondita analisi della zona, come risulta dall'elaborazione della normativa che si propone.

-In particolare nella macchia si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi con fasce e parziali decespugliamenti; è ammesso il pascolamento naturale anche con parziali decespugliamenti; è ammesso il taglio di legnatico regimentato secondo criteri di salvaguardia della risorsa suolo; divieto comunque di taglio o decespugliamento oltre il 50% di superficie interessata dall'intervento.

-Negli incolti produttivi la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo di queste aree per le attività agricole, può essere consentito il pascolamento previa rigorosa regolamentazione finalizzata alla tutela e all'utilizzo razionale del soprassuolo, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità; tale ricostituzione ambientale-naturalistica consentirebbe anche l'utilizzazione di tali aree a scopo scientifico e paesaggistico;

-Nei rimboschimenti si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, regimentazione del pascolo, tutela e utilizzo razionale del soprassuolo;

-Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi o lungo il bordo delle colate, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità;

-Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, seminative esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale;

- È consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica;

- Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, ivi compreso l'acquacoltura, "l'agricoltura specializzata", "zootecnia intensiva", alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i fabbricati per agriturismo;

c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione del territorio;

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili dei tossicodipen-

denti e per il recupero del disagio sociale;

e) l'agriturismo e i punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto;

f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche non intensive di stretta pertinenza aziendale quali vani appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio, magazzini, capannoni, rimesse, (elevabile a $0 \text{ } 10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ con delibera del CC);

- a.2) $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le residenze ammesse;

- a.3) $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le serre fisse, impianti di acquicoltura, agricoltura

specializzata, zootecnia intensiva;

- b) 50 m^3 per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha;

- c) $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per i fabbricati di cui alla lettera c);

- d) $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per i fabbricati di cui alla lettera d);

- e) $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

- Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;

- $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ al punto c);

- $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

-1,00 m³/m² per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

- Superfici minime di intervento:

- Ha 1.00 per impianti terricoli, vivaistici, agricoltura specializzata, zootecnia intensiva;

- Ha 3,00 per strutture agrituristiche, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola,;

- Ha 3.00 per l'agriturismo e punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;

-Ha 5,00 in tutti gli altri casi;

-Nessun limite per gli impianti di interesse pubblico.

- E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la determinazione della superficie minima indicata, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale (da dimostrare con idonea relazione/progetto a cura di un tecnico abilitato) e comunque compresi nella zona E5 entro un raggio di m 500.

- Rapporti di copertura:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquicoltura, agricoltura specializzata, zootecnia intensiva;

- 0,50 per impianti di interesse pubblico;

- 1/30 per punti di ristoro, turismo rurale e agriturismo;

- 1/50 in tutti gli altri casi;

- Altezze:

- l'altezza fuori terra è fissata in m 3,20 per deposito attrezzi e residenze, m 4,20 per ricovero mezzi agricoli, 6,20 per i punti di ristoro e le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo;

- Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

- i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare al-

tresi 1000 m, se trattasi di allevamento per suini, 500 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini, equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G;

- Tipologie costruttive:

-le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, copertura a falde con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni verniciati verde olivo, è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo;

-Le recinzioni saranno del tipo muretto a secco o in pietrame a vista, portate anche a m 2,20 di altezza max;

Art. 37 - ZONA E - SOTTOZONA E5/r - Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale. Aree marginali di pascolo estensivo.

Zone di rispetto in prossimità dell'abitato.

-già zona E nel vigente strumento urbanistico;

-già adibite a pascolo cespugliato, prato pascolo, seminativo; con presenza di incolti produttivi assai diffusi, macchia, rimboschimenti, roccia nuda.

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio.....: A

-Morfologia : Andesiti in aree con forme generalmente aspre, prevalentemente prive di copertura arbustiva e arborea / andesiti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti a tratti con copertura arbustiva ed arborea;

Basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti e con pendenze elevate sull'orlo delle colate, prevalentemente prive di copertura arbustiva ed arborea / basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti, a tratti con copertura arbustiva ed arborea.

-Suoli predominanti

-Descrizione dei suoli

-Limitazioni d'uso:Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, forte pericolo di erosione / a tratti rocciosità e pietrosità elevate,

scarsa pro-
pericolo di

fondità, eccesso di scheletro, forte
erosione;

Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile / a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile.

-Capacità d'uso dei suoli:VIII/IV-V-VII ; VII-VIII/IV-VI

Utilizzazione e interventi :Ripristino della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolamento / Conservazione, ripristino e infittimento della vegetazione naturale , colture erbacee ed arboree nelle aree a minore acclività;

Ripristino e conservazione della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolo / conservazione e ripristino della vegetazione naturale, forestazione, pascolo regimato e migliorato.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 2;

-Attività compatibili : **A** (tutte, escluso **A.I.a** salvo le opere stradali); **C** (tutte escluso **C.c**); **D** (tutte, escluso **D.c**, ma salvo le strade di importanza locale e gli impianti a rete urbani, **D.d** ma salvo gli acquedotti); **E** (tutte, per **E.c** sono ammessi anche impianti di agricoltura specializzata); **F** (tutti, per **F.c** solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); **G** (tutte); **H** (escluso **H.d**); **I.a**; **L.a**;

-Negli incolti produttivi la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo di queste aree per le attività agricole, può essere consentito il pascolamento previa rigorosa regolamentazione finalizzata alla tutela e all'utilizzo razionale del soprassuolo, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità; tale ricostituzione ambientale-naturalistica consentirebbe anche l'utilizzazione di tali aree a scopo scientifico e paesaggistico;

-Nei rimboschimenti si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, regimentazione del pascolo, tutela e utilizzo razionale del soprassuolo;

-Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti parti-

colarmente acclivi o lungo il bordo delle colate, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità;

-Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, seminative esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale;

- Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali, quelli per "agricoltura specializzata", e di "zootecnia intensiva";

b) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

c) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- Sono consentiti interventi e trasformazioni sulle culture attualmente praticate o similari orientate in senso ambientale ravvisando l'esigenza di tutela del suolo, negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali.

- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive;

- Sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m² di superficie utile interna e con un'altezza massima di un piano fuori terra, con altezza massima m 3,20.

- L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- L'indice fondiario massimo è stabilito in:

-a. 1) 0.0 10 m³/m² per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche non intensive di stretta pertinenza aziendale quali vano appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio, magazzini, capannoni, rimmesse;

-b.1) 0.010 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettera b);

- 1.00 m³/m² per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL centrali di telefonia stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,10 m³/m² al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;

- Superfici minime di intervento:

- Ha 1,00 (Ha 0,20 per colture orticole);

- Rapporti di copertura:

- 1/50 (1/25 per colture orticole);

- Altezze:

- l'altezza fuori terra è fissata in m 3,20 per deposito attrezzi, rifugio temporaneo, m 4,20 per ricovero mezzi agricoli;

- Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

- Tipologie costruttive:

-le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, copertura a falde con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni anche verniciati (verde olivo), è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo;

-Le recinzioni saranno del tipo muretto a secco o in pietrame segato a vista o intonacato, portate anche a m 2,20 di altezza max; sono possibili elementi a giorno di elevazione un muretto di base come sopra sino a un'altezza max di m 2,20 tipo staccionata in legno, in ferro verniciato verde, rete metallica non spinata verde.; è pure consentita una recinzione totalmente a giorno sino a un'altezza max di m 1,80 realizzata con le stesse tipologie.

Art. 38 - ZONA E - SOTTOZONA E5/m - Aree marginali per attività agricola nella quale viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Zone di rispetto geomorfologico.

-già zona E nel vigente strumento urbanistico;

-già adibite a pascolo cespugliato, prato pascolo; con presenza di incolti produttivi assai diffusi, macchia, roccia nuda, situate sul bordo delle colate basaltiche.

Aree di importanza fondamentale per la salvaguardia della risorsa suolo degli altopiani di contenimento in riferimento a degrado e possibili erosioni, si ritiene pertanto opportuno applicare integralmente le previsioni derivanti dall'analisi agronomica .

-Parametri agronomici

-Unità di paesaggio..... :A;B

-Morfologia : Basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti e con pendenze elevate sull'orlo delle colate, prevalentemente prive di copertura arbustiva ed arborea / basalti in aree con forme da ondulate a subpianeggianti, a tratti con copertura arbustiva ed arborea.

-Suoli predominanti :

-Descrizione dei suoli :

-Limitazioni d'uso : Rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile / a tratti rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, a tratti idromorfia dovuta al substrato impermeabile.

-Capacità d'uso dei suoli : VII-VIII/IV-VI

Utilizzazione e interventi :Ripristino e conservazione della vegetazione naturale, riduzione o eliminazione del pascolo / conservazione e ripristino della vegetazione naturale, forestazione, pascolo regimato e migliorato.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 1;

-Attività compatibili : A (tutte, escluso **A.I.a**, ma salvo le opere stradali); **C.a**, **C.b**, **C.f**; **D.a**, **D.d**, **D.e**; **E.a**, **E.b** (solo strade interpoderali e coltivazioni erbacee e arbustive specializzata comunque con ricorso a spietramento superficiale e decespugliamento parziale inferiore al 33% della superficie interessata da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); **F.a**, **F.b** (accompagnato da opere di sistemazione antierosione); **F.c** (solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale inferiore al 33% della superficie interessata da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); **H** (**H.d** solo adattamento strutture esistenti per attività agrituristiche e per turismo rurale);

-Negli incolti produttivi la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo di queste aree per le attività agricole, può essere consentito il pascolamento previa rigorosa regolamentazione finalizzata alla tutela e all'utilizzo razionale del soprassuolo, mediante la conservazione e l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità;

-Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale, nei termini prima esposti.

- È consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica;

- Sono ammessi:

a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, escluso quelli a zootecnia intensiva, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i fabbricati per agriturismo;

c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali ('forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

e) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampiamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a. 1) $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);

- a.2) $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le residenze annesse;

- b) 50 m^3 per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha, nell'attività agrituristica;

- c) $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per i fabbricati di cui alla lettera c);

d) $0,01 \text{ m}^3 /\text{m}^2$ per i fabbricati di cui alla lettera d);

- Con deliberazione del C.C. sono consentiti anche gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con indice sino a $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

- Superfici minime di intervento:

- Ha 3,00 per strutture agrituristiche;
- Ha 5,00 in tutti gli altri casi;
- Nessun limite per gli impianti di interesse pubblico;

- E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la determinazione della superficie minima indicata, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale (da dimostrare con idonea relazione/progetto a cura di un tecnico abilitato) e comunque compresi entro la zona E5/m e E5 attigua entro un raggio di 300 m.

- Rapporti di copertura:

- 0,50 per impianti di interesse pubblico;
- 1/200 in tutti gli altri casi;

- Altezze:

- l'altezza fuori terra è fissata in m 3,20 per deposito attrezzi e residenze, m 4,20 per ricovero mezzi agricoli, 6,20 per le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo;

- Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

- i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare altresì 1000 m, se trattasi di allevamento per suini, 500 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini, equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G;

- Tipologie costruttive:

-le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, copertura a falde con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni verniciati verde olivo, è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo;

-Le recinzioni saranno del tipo muretto a secco o in pietrame a vista, portate anche a m 2,20 di altezza max;

Art. 39 ZONA H - DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, e pertanto, a prescindere dalla specifica destinazione di zona, sono soggette a particolari vincoli di salvaguardia.

Nelle zone H sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, la conservazione dei boschi e delle alberature esistenti, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti, il completamento degli impianti e delle opere pubbliche esistenti, interventi di ingegneria naturalistica-ambientale.

In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori indicazioni delle singole sottozone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq, che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967 n° 765 limitatamente agli edifici attrezzature e impianti pubblici.

Sono pertanto esclusi dalla deroga gli edifici attrezzature e impianti di interesse pubblico ai sensi della circolare Ministeriale LL.PP. n. 3120 del 28/10/1967.

La zona H per il territorio comprende le sottozone:

Hf	Area di rispetto fluviale	(Territorio)	Vedi Art.40
Ha	Area di rispetto archeologica	"	Vedi Art.41
Hr	Area di rispetto stradale	(Territorio)	Vedi Art.42

Art. 40 ZONA H - SOTTOZONA Hf - Area di rispetto fluviale

-Rappresentata dall'alveo e da slarghi laterali del Riu Mannu, Rio Pitziu, Riu Meurra, Riu Sa Tanca, Roja Zrighidanu, Roja Funtana Pira Ua, Roja Funtana Petza Flumini, Roja Zinnuri.

Per le valenze ambientali presenti (naturalistiche, floro-faunistiche, geomorfologiche, paesaggistiche) nonché per l'estensione si ravvisa l'opportunità, e l'utilità, di istituire una apposita fascia di rispetto, allo scopo di sorvegliare scientificamente l'evoluzione della natura, e nella quale lo svolgimento delle attività tradizionali è consentito solo subordinatamente alla compatibilità con la conservazione ed evoluzione degli ambienti naturali nella fattispecie **dell'ecosistema fluviale**; l'accesso al pubblico è consentito oltre che per la ricerca scientifica anche per fini educativi, culturali e di svago, secondo specifiche discipline eventualmente stabilite dal soggetto di gestione.

-É consentito il pascolamento ma non è consentito alcun intervento o trasformazione agraria mediante spietramenti o decespugliamenti o tagli, salvo piano di intervento specificatamente predisposto secondo modalità fissate per lo S.C.A., il cui atto autorizzatorio rilasciato da comune diventa obbligatorio anche per finalità di studio e ricerca.

-vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale;

-É consentita l'acquacoltura ed il ripopolamento faunistico con specie non estranee alla zona, anche per attività economiche.

- Risulta inoltre escluso l'introduzione di essenze arboree a rapido accrescimento o estranee al contesto ambientale, l'apertura di nuove cave, interventi di bonifica di qualunque tipo, raccolta o asportazione della flora spontanea, la raccolta di fossili e minerali, l'introduzione di specie animali estranee;

-É consentita l'attività venatoria e piscatoria opportunamente regimentata.

Nelle situazioni in cui l'alveo e le immediate fasce laterali presentassero una situazione di fragilità e degrado ambientale, saranno necessarie opere di riqualificazione ambientale (recupero e protezione) attuate con interventi di ingegneria naturalistica.

- Sono ammessi:

a) per le costruzioni esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo, sempreché costituiscano fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, comprese le attività agrituristiche, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i nuovi fabbricati e impianti connessi alla attività dell'acquacoltura, e alla valorizzazione e trasformazione dei rispettivi prodotti, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

- Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttive, agricolo-zootecniche, commerciali, artigianali.

- valgono i seguenti indici:

-L'indice fondiario massimo è stabilito in :

-a.1)- $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per i fabbricati di cui alla lettera a);

-b.1)- $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per i fabbricati di cui alla lettera b).

-Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di cui al punto a);

- $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di cui al punto b).

-Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

-Superfici minime di intervento:

-Ha 0,50 punto a);

-Ha 0,25 punto b);

-Rapporti di copertura:

- 1/50 punto a);

- 1/25 punto b);

-Altezze:

-l'altezza fuori terra è fissata in m 3,60.

-Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

-Tipologie costruttive:

-le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, copertura a falde con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni verniciati verde olivo, è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo;

-Le recinzioni saranno del tipo muretto in pietrame a vista, portate anche a m 1,80 di altezza max, o a giorno in legno o metalliche verniciate verde.

Aree comprese in Ambito 1 di tutela:

-Attività compatibili : A (tutte); C.a, C.b, C.f; D.a, D.d, D.e; E.a, E.b (solo strade interpoderali e coltivazioni erbacee e arbustive specializzata comunque con ricorso a spietramento superficiale e decespugliamento parziale inferiore al 33% della superficie interessata da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); F.a, F.b (accompagnato da opere di sistemazione antierosione); F.c (solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale inferiore al 33% della superficie interessata da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); H (H.d solo adattamento strutture esistenti per attività agrituristiche e per turismo rurale);

Nelle situazioni in cui l'alveo e le immediate fasce laterali presentassero una situazione di fragilità e degrado ambientale, saranno necessarie opere di riqualificazione ambientale (recupero e protezione) attuate con interventi di ingegneria naturalistica.

Art. 41-ZONA H-SOTTOZONA Ha - Area di rispetto archeologico.

-Già zona H1 nel vigente strumento urbanistico;

-Rappresentata dalla presenza di insediamenti storico-archeologici, naturalistici, come si rileva dalle rispettive carte;

-Si pone l'esigenza della conservazione e salvaguardia del bene, e di eventuali interventi di studio e ricerca.

-È consentito il pascolamento ma non è consentito alcun intervento o trasformazione agraria mediante spietramenti o decespugliamenti o tagli, salvo piano di intervento specificatamente predisposto secondo modalità fissate per lo S.C.A., il cui atto autorizzatorio rilasciato da comune diventa obbligatorio anche per finalità di studio e ricerca.

-interventi compatibili con i vari gradi di tutela ambientale

-Ambito 1;

-Attività compatibili : A (tutte); C.a, C.b, C.f; D.a, D.d, D.e; E.a, E.b (solo strade interpoderali e coltivazioni erbacee e arbustive specializzata comunque con ricorso a spietramento superficiale e decespugliamento parziale inferiore al 33% della superficie interessata da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); F.a, F.b (accompagnato da opere di sistemazione antierosione); F.c (solo spietramento superficiale e decespugliamento parziale inferiore al 33% della superficie interessata da intendersi possibile in aree pianeggianti o con pendenze minori del 15%, escluso il bordo delle colate e le siepi di protezione perimetrale e interne alla proprietà); H (H.d solo adattamento strutture esistenti per attività agrituristiche e per turismo rurale);

Si ravvisa l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità;

- Sono ammessi:

a)- Gli interventi di manutenzione, sistemazione igienica e adeguamento tecnologico, adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti, nonché i necessari ampliamenti per l'adeguamento a norme;

b)- quelli di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali, o quelli di interesse collettivo;

Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi altro indirizzo.

Si prescrivono i seguenti parametri:

-indice di fabbricabilità territoriale $0,0010 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (elevabile sino a $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ con le deroghe di cui all'art. 16 della L. N° 765/67);

-altezza massima m 3,60;

Le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, se tinteggiate cromature tenui della famiglia delle terre (tonalità del grigio, ocra rosso e rosa antico, sabbia-calcare) con uso di pitture ecologiche a base di grassello, copertura a falde o padiglione con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni, anche verniciati verde olivo, è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero.

-Le recinzioni saranno del tipo muretto a secco o in pietrame a vista, portate anche a m 2,20 di altezza max; e anche staccionata in essenze lignee Hmax m 2,20.

Art. 42 ZONA H – SOTTOZONA Hr FASCE DI RISPETTO STRADALE -

-Zona Hr :Area di rispetto stradale SS131.

-Già zona H2 nel vigente strumento urbanistico;

-Rappresentata dalle aree adiacenti agli svincoli della SS131 di proprietà ANAS.

-Si pone l'esigenza della salvaguardia delle aree in funzione di eventuali ampliamenti o modifiche di tracciato della SS131.

-È consentito il pascolamento o la coltura di specie erbose foraggere;

-Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo salvo quelli (oltre la fascia di rispetto) funzionali all'attivazione del traffico o altri che per loro natura non possono essere ubicati altrove (impianti telefonici, teletrasmittenti e similari) o quelli di interesse collettivo;

Si prescrivono i seguenti parametri:

-indice di fabbricabilità territoriale $0,0010 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (elevabile sino a $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ con le deroghe di cui all'art. 16 della L. N° 765/67);

-altezza massima m 3,60;

-le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura tradizionale del posto : murature in pietrame a vista o intonacato senza tinteggiatura, copertura a falde con manto di tegole laterizie curve, infissi in legno con scurini interni

verniciati verde olivo, è ammesso l'uso di griglie in ferro di sicurezza antiscasso verniciate nero, è ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciati verde olivo;

-Le recinzioni saranno del tipo muretto a secco o in pietrame a vista, portate anche a m 2,20 di altezza max;

Art. 43 - FASCE DI RISPETTO IN GENERE

Vedere art. 31.

Art. 44- ZONA F –TURISTICA

Già zona F nel vigente strumento urbanistico.

-Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale;

-Non sono consentiti quindi interventi o trasformazioni agrarie mediante spietramenti o decespugliamenti o tagli totali. Tali interventi, saranno consentiti previo piano di intervento specificatamente predisposto secondo modalità fissate per lo S.C.A., il cui atto autorizzatorio rilasciato da comune diventa obbligatorio anche per finalità di studio e ricerca.

Gli interventi urbanistico edilizi sono possibili previa predisposizione di Piano Attuativo di mano pubblica o privata (PP o PL).

Nello studio il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, parco gioco sport e parcheggi.

Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche o di uso pubblico.

L'indice territoriale massimo sarà pari a 0,30 mc/mq, quello fondiario max 0,75 mc/mq.

Volume complessivo ripartito conformemente al D.A. n° 2266/U del 20/12/83.

L'unica tipologia consentita per le abitazioni è quella a schiera, e si potrà derogare solo per edifici pubblici e di interesse pubblico.

L'arretramento minimo dal confine è fissato in m 5.00, in m 8.00 dal ciglio delle strade di viabilità e m 4.00 dal ciglio delle strade di lottizzazione.

I distacchi tra i fabbricati non potranno essere inferiori a m 8.00.

Non sono ammesse costruzioni di servizio all'interno dei lotti.

Tutte le recinzioni devono essere a giorno tipo muretto a secco o in pietrame locale a vista.

Sono ammessi fabbricati per abitazione, per attrezzature ricettive e di interesse generale.

Si fa' divieto di installazioni industriali e artigianali.

Il rapporto massimo di copertura è fissato nel valore di 1/3 per le costruzioni a schiera ed 1/5 per costruzioni isolate.

All'interno dei lotti deve essere prevista un'area libera per il parcheggio in misura non inferiore a 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione.

Si fa' divieto di demolire gli alberi, o vegetazione di qualunque essenza, che si troveranno nelle parti di territorio non coperte da costruzioni e strade, salvo quanto previsto dai Piani Particolareggiati.

Le parti libere del lotto debbono essere rimboschite con vegetazione d'alto fusto simile a quelle esistenti, nella misura minima un albero ogni 50 m² di lotto.

I materiali dei prospetti, delle coperture e dei serramenti devono garantire il mantenimento dell'ambiente naturale della zona.

Infissi in legno, copertura in tegole curve laterizie, ecc....

In particolare i prospetti saranno in pietrame basaltico a vista stilato secondo il modo tradizionale, oppure intonacati con malta di calce idrauliche e fratazzati nel modo tradizionale.

È ammesso pure l'uso di conci regolari trachitici. Non sono in ogni caso ammesse parti di calcestruzzo a vista.

Le coperture non potranno sporgere oltre i 20 cm, ed il manto verrà realizzato esclusivamente con tegole curve laterizie.

È consentito solo l'uso del legno per i serramenti compresi gli elementi di oscuramento tra i quali però sono vietati i portelloni e le persiane.

Possono usarsi griglie in ferro come sicurezza purché verniciate in nero.

CAPO IV – NORME DIVERSE

Art. 45 ZONE S – SOTTOZONE S1 – S2 – S3 – S4

- S1-Aree per l'istruzione; (dotazione min. 4,00 mc/ab)
- S2-Aree per attrezzature d' interesse comune; (dotazione min. 2,00 mc/ab)
- S3-Aree per spazi pubblici od aperti al pubblico, attrezzati a parco, per il gioco sport. (dotazione min. 5,00 mc/ab)
- S4-Aree per parcheggi pubblici. (dotazione min. 1,00 mc/ab)

Tali dotazioni devono essere osservate nei piani attuativi e nelle Lottizzazioni convenzionate per le sottozone B2-C.

Zone S1-S2.

È prescritto l'indice fondiario massimo di 3,00 m³/m² con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della L. n° 765/67.

L'arretramento minimo dal confine è fissato in m 4.00, in m 6.00 dal ciglio delle strade di viabilità e m 4.00 dal ciglio delle strade di lottizzazione. Hmax=m 9,00.

I distacchi tra i fabbricati non potranno essere inferiori a m 8.00.

Gli interventi dovranno uniformarsi alle altre modalità costruttive previste nelle zone omogenee di appartenenza o ad una di esse riconducibili.

Zona S3.

È prescritto l'indice fondiario massimo di 1,00 m³/m² con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della L. n° 765/67.

L'arretramento minimo dal confine è fissato in m 4.00, in m 6.00 dal ciglio delle strade di viabilità e m 4.00 dal ciglio delle strade di lottizzazione. Hmax=m 6,00.

I distacchi tra i fabbricati non potranno essere inferiori a m 8.00.

Gli interventi dovranno uniformarsi alle altre modalità costruttive previste nelle zone omogenee di appartenenza o ad una di esse riconducibili.

Zona S4.

Non sono consentite costruzioni.

Art. 46 - VIABILITÀ

Territorio.

Per la viabilità principale si propongono per nuove costruzioni e varianti a strade Statali e Provinciali, previste dalle norme tecniche emanate dal Ministero Infrastrutture e Trasporti di cui al DM 5 Novembre 2001.

Per la viabilità secondaria (strade comunali e vicinali) tipo F, sempre ai sensi del citato DM, si propongono sezioni stradali di 9,50 m, con carreggiata di m 7,50 anche non bitumata e banchine 1,00 m ciascuna; tale larghezza è riducibile nelle strade interpoderali a m 4,50 (3,50+0,50+0,50) con fondo non bitumato.

Centro abitato.

a)-strade di viabilità primaria tipo D, con larghezza di m 10,00 con almeno m 7,50 di carreggiata.

b)-strade di lottizzazione e di quartiere tipo E, con larghezza minima di m 8,00 con almeno m 6,00 di carreggiata.

Art. 47- ACCORDO DI PROGRAMMA.

L'amm.ne comunale, nel caso lo ritenesse più opportuno per un più organico sviluppo del territorio e per iniziative atte a favorire o potenziare la crescita socio-economica e produttiva, può stipulare con soggetti pubblici o privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

L'accordo di programma è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica e viene regolato dall'art. 28 della L.R. n° 45/89, e dalle direttive in proposito impartite dall'Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica con circolare n° 6 del 25/10/1990.

Art. 48 - CONDOTTA URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 45/89 l'Amm.ne comunale può istituire la condotta urbanistica, quale organo tecnico del comune con funzioni di consulenza e predisposizione di elaborati tecnici necessari per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Art. 49 - ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Alle presenti norme di attuazione risulta allegato l'elaborato N° 29 quale tabella esplicativa e riepilogativa che fa parte integrante delle norme medesime e ne completa le direttive.

Art. 50-DEROGHE

Le presenti norme sono derogabili secondo i termini e le modalità delle leggi

vigenti.

* * *

I N D I C E

CAPO I	1
DISPOSIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	1
Art.1 - FINALITA' - NORMATIVA SOVRAORDINATA.....	1
Art.2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	1
Art.3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - TABELLA DEI TIPI EDILIZI	2
Art.4 - NORME COMUNI DI ATTUAZIONE	2
Art.5 - REQUISITI DEI PIANI ATTUATIVI.....	5
Art.6 - DOTAZIONE, PER ZONE OMOGENEE, DELLE AREE DA DESTINARE A SPAZI PUBBLICI E DELLE VOLUMETRIE.....	7
Art.7 - PARAMETRI URBANISTICI	9
ART.8 - DESTINAZIONI D'USO	11
ART. 9 - TIPI D'INTERVENTO.....	14
CAPO II	20
STRUMENTI DI CONTROLLO	20
Art.10 -REGOLAMENTO EDILIZIO	20
Art.11 -STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE.....	20
Art.12. - REGIME AUTORIZZATORIO L.R. 12 AGOSTO 1998 N° 28 (Art. 7 L. N° 1497/39).....	27
CAPO III	34
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	34
Art. 13 - Destinazioni di zona	34
Art.14 - ZONA A - CENTRO STORICO.....	34
Art.15 - ZONA B – DI COMPLETAMENTO - DISPOSIZIONI GENERALI	40
Art.16 - ZONA B – SOTTOZONA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTERNO (Con ambiti di tutela).....	43
Art.17 - ZONA B - SOTTOZONA B2 - Residenziale di completamento esterno.....	47
Art.18 -ZONA C - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE - DISPOSIZIONI GENERALI	50

Art. 19 - ZONA C SOTTOZONA C1 ESPANSIONE RESIDENZIALE DELL'ABITATO.	51
Art.20 - ZONA C - SOTTOZONA C2 – ESPANSIONE RESIDENZIALE REGOLAMENTATA DA PIANO DI ZONA.....	51
Art.21 - ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE E COMMERCIALE - DISPOSIZIONI GENERALI.....	53
Art.22 - ZONA D - SOTTOZONA D – ARTIGIANALE, PICCOLE INDUSTRIE, COMMERCIALI E INSEDIAMENTI PRODUTTIVI REGOLAMENTATI DA P.I.P. /P.L.....	55
Art.23 - ZONA D - SOTTOZONA D/p – ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA.....	57
TRASFORMAZIONE PRODOTTI OLIVICOLI.....	57
Art. 24-ZONA G - SERVIZI GENERALI - DISPOSIZIONI GENERALI.....	58
Art. 25 - ZONA G - SOTTOZONA G1 - Area Deposito acqua rete idrica comunale.	59
Art. 26-ZONA G - SOTTOZONA G2 – :Area Depuratore acque reflue comunale.	60
Art. 27-ZONA G - SOTTOZONA G3 - : Cabina TELECOM.....	60
Art. 28 - ZONA G - SOTTOZONA G4 – Parco Storico-ambientale S. Lorenzo.....	60
Art. 29 - ZONA G - SOTTOZONA G5 – Area ex campo sportivo.	62
-SOTTOZONA Gc – Area Cimiteriale.....	62
Art. 30-ZONA G - SOTTOZONA Gh - : Edifici e attrezzature e impianti di interesse generale sulla SS 131.	64
Art. 31 - Fasce di rispetto in genere	66
Art. 32-ZONE E - AGRICOLE - DISPOSIZIONI GENERALI.....	68
Art. 33 - ZONA E - SOTTOZONA E1 - Aree caratterizzate da una produzione specializzata.	tipica e 81
Art. 34 - ZONA E - SOTTOZONA E2 - Aree di primaria importanza.....	83
Art. 33 - ZONA E - SOTTOZONA E2/r - Aree di rispetto in prossimità dell'abitato.	87
Art. 37 - ZONA E - SOTTOZONA E5/r - Aree di attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale. Aree marginali di pascolo estensivo.....	94
Art. 38 - ZONA E - SOTTOZONA E5/m - Aree marginali per attività agricola nella quale viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.	97
Art. 39 ZONA H - DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO	101
Art. 40 ZONA H - SOTTOZONA Hf - Area di rispetto fluviale	101
Art. 41-ZONA H-SOTTOZONA Ha - Area di rispetto archeologico.	104
Art. 42 ZONA H – SOTTOZONA Hr FASCE DI RISPETTO STRADALE -.....	105

Art. 43 - FASCE DI RISPETTO IN GENERE	106
Art. 44- ZONA F –TURISTICA.....	106
CAPO IV – NORME DIVERSE.....	108
Art. 45 ZONE S – SOTTOZONE S1 – S2 – S3 – S4.....	108
Art. 46 - VIABILITÀ.....	108
Art. 47- ACCORDO DI PROGRAMMA.....	109
Art. 48 - CONDOTTA URBANISTICA.....	109
Art. 49 - ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE	109
Art. 50-DEROGHE.....	109