

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

P.U.C. - VARIANTE N° 3

COMUNE DI LAERRU (SS)

Maggio 2009

Aggiornamento Settembre 2010

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1
FUNZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

1 - Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni dello strumento urbanistico generale (P.U.C.), nel rispetto delle norme legislative e del regolamento edilizio allegato (R.E.).

2 - In particolare, ci si è attenuti al rispetto del D.A. 20-12-1983, n° 2266/U, della L. 5-8-1978, n° 457, della L. n° 47/'85 e della L.R. n° 23/'85 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle LL.RR. 22-12-1989, n° 45, 01-07-1991, n° 20, 22-06.1992, n° 11 e 29-12-1992, n° 22, 07-05-1993, n° 23 ed infine della L. 17.02.1992, n° 179: "Norme sull'edilizia residenziale pubblica" e della L.R. 29.04.1994, n° 16 "Programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale".

3 - Ogni attività, comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte dell'A.C., di concessione (permesso di costruire o autorizzazione), ovvero alla dichiarazione di inizio attività ai sensi della legislazione vigente.

4 - Ai sensi dell'art. 51, commi 1-5 della legge 08.06.1990, n° 241, così come modificato dall'art. 6, comma 2, lett. f, della legge 15.05.97, n° 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amm/va e dei procedimenti di decisione e di controllo", il Comune disciplina, con apposito regolamento, in conformità con lo statuto, l'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, in base ai criteri di autonomia, funzionalità ed economicità di gestione e secondo principi di professionalità e responsabilità.

Spetta ai dirigenti la direzione degli uffici e dei servizi secondo i criteri e le norme dettati dagli statuti e dai regolamenti che si uniformano al principio per cui i poteri di indirizzo e di controllo spettano agli organi elettivi mentre la gestione amministrativa è attribuita ai dirigenti.

Spettano ai dirigenti tutti i compiti, compresa l'adozione di atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, che la legge e lo statuto espressamente non riservino agli organi di governo dell'ente. Sono ad essi attribuiti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico, tra i quali, in particolare, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente:

- i provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge, dai regolamenti, da atti generali di indirizzo, ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie.

5 - Ai sensi dell'art. 56 del vigente D.P.R. 19.06.1979, n° 348, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la R.A.S.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare da parte degli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'amministrazione statale competente d'intesa con la regione, che deve sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

6 - Le presenti N.T.A. sono adeguate alle finalità e agli indirizzi della L.R. 30.08.91, n° 32: "Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche", nonché alla legge 09.01.1989, n° 13.

7 - Le presenti norme e tutti gli allegati del P.U.C. costituiscono, altresì, l'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale ai piani regionali sovraordinati.

8 - La volontà espressa nel testo delle N.T.A. prevale, quando sia chiara, sugli altri elaborati del P.U.C. ed in particolare su rappresentazioni planimetriche.

9 - Le fonti primarie (leggi ordinarie, leggi delegate ed equipollenti, leggi regionali) hanno carattere prevalente e, se del caso, funzione abrogativa rispetto alle norme di rango inferiore, come le N.T.A. del P.U.C., che sono fonti normative secondarie, con valore sostanziale di legge e valore formale di atto amministrativo.

10 - Il R.E. e le N.T.A. costituiscono un unico testo normativo inscindibile.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del R.E. e delle norme di attuazione, queste ultime prevalgono in quanto eccezionali rispetto alle prime.

11 - Il limite della zonizzazione urbana costituisce, altresì, la delimitazione della località abitata di Laerru, ai sensi dell' art. 9 della legge 24.12.1954, n° 1228.

12 - Le presenti N.T.A. sono adeguate alle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 107 delle N.T.A. del PPR e contribuiscono a conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale.

13 - Ai sensi dell'art. 98 del D. Lgs. n° 163/2006 e s.m.i., l'approvazione dei progetti definitivi da parte del Consiglio Comunale costituisce variante urbanistica a tutti gli effetti.

Copyright 2010 - Tutti i diritti riservati

Nessuna parte di questo testo può essere copiata, riprodotta, divulgata, trasmessa, memorizzata su sistemi di archiviazione, o trascritta in qualsiasi maniera, ivi compresa la traduzione in altri linguaggi comprensibili da uomini o macchine, senza previo consenso scritto del Dott. Ing. Francesco Bosincu di Sassari.

Si fa riferimento, in particolare, alla legge 22.04.1941, n° 633, così come modificata dal D. Leg. 29.12.1992, n° 518.

ART. 2
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C.

1 - Gli elementi costitutivi del P.U.C. sono i seguenti:

- a - relazione illustrativa generale
- a1 - relazione sulla prospettiva del fabbisogno abitativo e sulla zonizzazione,
- b - regolamento edilizio (R.E.),
- c - norme tecniche di attuazione (N.T.A.),
- d - norme tecniche integrative in base alle indicazioni del PAI,
- e - norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale,
- f - schede beni di importanza storico-artistica e ambientale, paesaggistica e identitaria,
- g - carte tematiche relative allo stato di fatto dell'intero territorio, così come richiesto dalla L.R. n° 45/'89,
- h - tavole grafiche, con particolare riferimento alla zonizzazione e alle reti tecnologiche esistenti.

ART. 3
REVISIONI PERIODICHE DEL P.U.C.

1 - Il P.U.C. è sottoposto a revisione generale con cadenza decennale e, comunque, per l'adeguamento a sopravvenienti determinazioni di piani territoriali sovraordinati.

2 - Revisioni parziali potranno essere di norma effettuate a cadenza biennale, con finalità di sviluppo, affinamento e specificazione della disciplina urbanistica.

ART. 4
VERIFICHE CONTENUTI NEL P.U.C.

Le presenti N.T.A. sono state predisposte a seguito della effettuazione (vedere gli altri elaborati del P.U.C.) delle verifiche relative al rispetto dei contenuti previsti dall'art. 19 della L.R. n° 45/'89 e segnatamente di:

- verifica del trend dei movimenti anagrafici e di tendenza demografica in base al quale è stato poi individuato il dimensionamento delle zone residenziali;
- verifica delle attività produttive insediate ed insediabili nel territorio;
- verifica delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie e delle reti di infrastrutture;
- individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale;
- inserimento di norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale;
- previsione degli standards urbanistici ai sensi del D.A. n. 2266/U/83 e individuazione delle aree da destinare a servizi e spazi pubblici;
- individuazione delle porzioni di territorio da sottoporre a speciali

norme di tutela e di salvaguardia;

- individuazione delle unità minime territoriali da assoggettare a pianificazione attuativa.

ART. 5
SIMBOLOGIA ADOTTATA

A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE (da intendersi anche quale il dirigente avente il compito del rilascio dei provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, ai sensi dell'art. 51, commi 1-5 della legge 08.06.90, n° 241, così come modificata dall'art. 6, comma 2 lett. f della legge 15.05.97, n° 127)
A. di P.	ACCORDO DI PROGRAMMA
C.C.	CONSIGLIO COMUNALE
c.c.	CODICE CIVILE
C.C.I.A.A.	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, AGRICOLTURA E ARTIGIANATO
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA (COMUNALE)
C.P.	CODICE PENALE
C.P.P.	CODICE DI PROCEDURA PENALE
C.R.	CONSIGLIO REGIONALE
C.T.R.U.	COMITATO TECNICO REGIONALE PER L'URBANISTICA
D.A.	DECRETO ASSESSORIALE
D.I.A.	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'
D.L.	DIRETTORE LAVORI
D. Leg.	DECRETO LEGISLATIVO
D.M.	DECRETO MINISTERIALE
D.P.G.R.	DECRETO PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
D.P.C.M.	DECRETO PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI
G.R.	GIUNTA REGIONALE
L.R.	LEGGE REGIONALE
L.U.	LEGGE URBANISTICA (legge n° 1150/1942 e succ. integrazioni)
MIBAC	MINISTERO BENI AMBIENTALI E CULTURALI
OO.UU.	OPERE DI URBANIZZAZIONE
OO.UU.P.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OO.UU.S.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
p.a.	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
P.A.	PIANO AZIENDALE
P.A.I.	PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO
P. di L.	PIANO DI LOTTIZZAZIONE
P. di R.	PIANO DI RECUPERO

P.E.E.P.	PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
PFAR	PIANO FORESTALE AMBIENTALE REGIONALE
P.M.F.	PIANO MIGLIORAMENTO FONDIARIO
P.P.	PIANO PARTICOLAREGGIATO
P.P.A.	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE
P.P.E.	PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
P.R.	PIANIFICAZIONE REGIONALE
P.R.A.E.	PIANO REGIONALE ATTIVITA' ESTRATTIVE
P.I.R.U.E.A.	PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE (L.R. n° 16/94)
P.P.R.	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
P.R.V.	PIANO PER L'ADEGUAM. E LO SVILUPPO RETE DI VENDITA
P.R.U. (L.R. 23/'85)	PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO (ex L.R. n° 23/'85)
P.R.U. (L. 493/'93)	PIANO DI RECUPERO URBANO (ex legge n° 493/93)
P.T.	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
P.T.P.	PIANI TERRITORIALI PAESISTICI
P.U.C.	PIANO URBANISTICO COMUNALE
Pr.U.P.	PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI (legge n° 122/'89)
P.U.I.	PIANO URBANISTICO INTERCOMUNALE
P.U.P.	PIANO URBANISTICO PROVINCIALE
R.A.	RELAZIONE ASSEVERATA (L.R. n° 23/'85)
R.D.	REGIO DECRETO
R.E.	REGOLAMENTO EDILIZIO
R.A.S.	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
S.B.A.A.A.S. o S.B.A.P.	SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI
S.C.P.A.	STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE
S.U.A.P.	SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
T.U.	TESTO UNICO
U.S.L.	UNITA' SANITARIA LOCALE
U.T.E.	UFFICIO TECNICO ERARIALE
U.T.M.	UNITA' TERRITORIALI MINIME
U.T.C.	UFFICIO TECNICO COMUNALE
V.A.S.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
V.I.A.	VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

NTA_PUC_VAR3_agg_sett_2010

V.T. VOLUMI TECNICI

ART. 6
CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

1. Il piano urbanistico comunale prevede:

a) l'analisi dello stato di fatto dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento ai caratteri geologici, idrologici, paesistici e naturali del territorio, alla popolazione residente e presente attualmente, al patrimonio edilizio, agli insediamenti produttivi, al sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

b) la prospettiva del fabbisogno abitativo e produttivo, le previsioni dei futuri insediamenti, l'eventuale sviluppo e trasformazione degli attuali insediamenti abitativi e produttivi e le previsioni delle specifiche destinazioni d'uso e relative norme tecniche di attuazione;

c) le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;

d) la perimetrazione delle zone d'interesse paesistico, storico e artistico, e le specifiche prescrizioni d'uso;

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

f) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si ritenga opportuno procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e l'individuazione dei manufatti e complessi importanti sotto il profilo storico artistico ed ambientale, anche se non vincolati dalla L. 1.6.1939 n. 1089, dalla L. 29.6.1939, n. 1497 o dal D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

g) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, con predisposizione di una relazione generale analitica, corredata da carte tematiche dello stato di fatto dell'intero territorio, che prevedano:

a.1 - I vincoli gravanti sul territorio, derivanti da disposizioni di legge quali:

- R.D.L. 30.12.1923, n. 3267;
- L. 1.6.1939, n. 1089;
- L. 29.6.1939, n. 1497;
- L. 8.8.1985, n. 431;
- L.R. 7.5.1993, n. 23;
- L.R. 7.6.1989, n. 31;
- D. Leg. N° 42/2004 e s.m.i. ;

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
- Piano Assetto Idrogeologico (PAI).

a.2 - Le caratteristiche del territorio sotto i seguenti aspetti:

- geologia;
- morfologia;
- acclività;
- valenze morfologiche;
- suscettibilità d'uso dei suoli;
- uso del suolo;
- vegetazione;
- bacini idrografici;
- schemi idrici;
- unità idrogeologiche;
- emergenze idriche;
- oasi faunistiche;
- biotopi meritevoli di conservazione;
- giacimenti di cava;
- aree minerarie dismesse;
- cavità naturali.

a.3 - L'antropizzazione del territorio conseguenti agli insediamenti residenziali produttivi, infrastrutturali, nonché all'attività di discarica e di bonifica del territorio.

2. Il P.U.C. considera l'intero territorio comunale e può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

ART. 7
FORMAZIONE, ADOZIONE ED APPROVAZIONE
DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il piano urbanistico comunale è adottato con delibera dal Consiglio Comunale.

2. Entro 15 giorni il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.

3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.

4. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano urbanistico comunale.

5. La delibera di approvazione è sottoposta alla verifica di coerenza e alle procedure di concertazione ai sensi delle leggi vigenti.

6. Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.

7. Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

Pertanto, l'A.C. è obbligato ad adottare le misure di salvaguardia sulle domande di concessione o autorizzazione edilizia, contrastanti con il P.U.C. in itinere.

Qualora l'A.C. riconosca che le domande non siano in contrasto con il P.U.C. adottato, la concessione può essere rilasciata.

8. Il piano urbanistico comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.U.C.

ART. 8
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il piano urbanistico comunale viene attuato attraverso:
a) programma pluriennale di attuazione (facoltativo);
b) interventi urbanistici preventivi e attuativi;
c) interventi edilizi diretti (autorizzazioni, concessioni, denuncia inizio attività o relazioni asseverate), ecc., secondo quanto previsto dal R.E.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20, per l'edificazione nelle zone omogenee C, D e G, è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

Fino all'approvazione del piano attuativo, negli edifici esistenti in dette zone, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

ART. 9
DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso, anche parziali, sono così classificate:

- d.0 - Residenziale - abitativa e servizi strettamente connessi
 - d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario)
 - d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.
- d.1 - Uffici, studi professionali
 - d.1.1 - uffici e studi professionali privati
 - d.1.2 - uffici pubblici a livello urbano
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.1 - esercizi commerciali al minuto
 - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso
 - d.2.3 - grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)
 - d.2.4 - punti vendita dei prodotti e accessori realizzati nelle zone D;
- d.3 - Esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
 - d.3.1 - attr. ricettive, alberghi, pensioni, motel, ostelli gioventù e simili
 - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
 - d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive
 - d.3.4 - cinema e teatri
 - d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
 - d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo e locali similari;
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
 - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza
 - d.4.3 - laboratori di ricerca e per attività produttive ad elevato contenuto di ricerca scientifica;
- d.5 - Industria
- d.6 - Depositi
 - d.6.1 - depositi industriali
 - d.6.2 - depositi commerciali;

d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili

d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente

d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)

d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport

d.8.1 - campeggi, aree attrezzate per il tempo libero ed attrezzature connesse,

d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,

d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse, strutture per gli sport dell'equitazione, ecc

d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca a qualunque livello

d.10 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità, le attività socio assistenziali, ecc.

d.11 - Attrezzature tecnologiche

(es. depuratori, serbatoi idrici, laghetti collinari e opere connesse, ecocentri, impianti potabilizzazione, centrali e sottocentrali tecnologiche, impianti eolici, impianti fotovoltaici, fattorie solari, impianti per l'emittenza radiotelevisiva e per la telefonia fissa e mobile;

d.12 - Attrezzature varie (speciali)

(es. stazioni di servizio, di riparazione per autoveicoli, ecc.);

d.13 - Attrezzature varie connesse alle attività di coltivazione di cave e similari

d.13.1 - capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave

d.13.2 - capannoni, depositi, laboratori artigianali o industriali connessi con la prima lavorazione dei materiali estratti

Ai sensi della legge 26.10.1995, n° 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico", su richiesta dei comuni, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

b) strade di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;

c) discoteche;

d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

e) impianti sportivi e ricreativi;

f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

CAPO I
PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

ART. 10
DEFINIZIONE

Il programma pluriennale di attuazione delimita le zone e le aree in cui lo strumento urbanistico generale deve essere attuato ed indica i tempi di esecuzione dello stesso, in conformità alle prescrizioni del III comma dell'art. 13 della L. 28-1-1977, n° 10, e secondo gli articoli 23 e 24 della L.R. 22.12.1989, n° 45.

Il P.P.A. è facoltativo per l'Amm/ne Comunale.

ART. 11
EFFICACIA - CONTENUTO - APPROVAZIONE

1. Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:

- a) una relazione sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- b) la descrizione delle opere pubbliche o di interesse generale da realizzarsi nel periodo di validità del programma;
- c) la deliberazione degli ambiti e zone di intervento previste dal programma per le diverse funzioni urbane.

2. Il programma è approvato con le modalità previste per il piano urbanistico comunale.

Il programma di attuazione consente, al di fuori delle aree e delle zone dallo stesso considerate, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, nonché quelli non soggetti nè ad autorizzazioni e concessione, semprechè i medesimi siano ammessi dallo strumento urbanistico generale in vigore.

La domanda di inserimento nel P.P.A. deve essere presentata dal proprietario o avente titolo.

**CAPO II
INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

**ART. 12
CLASSIFICAZIONE**

Fermo restando quanto stabilito all'art. 4 delle presenti N.T.A., lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

- a) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.), ai sensi dell'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457, così come recepita dal D.P.R. n° 380/2001;
- b) piani particolareggiati di esecuzione (P.P.);
- c) piani di lottizzazione convenzionati (P. di L.);
- d) piani di risanamento di zone abusive (P.R.U.) ex L.R. n° 23/'85);
- e) piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- f) piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- g) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (P.I.R.U.E.A.) (art. 16 della L. 17.02.1992, n° 179 e L.R. 29.04.1994, n° 16);
- h) accordi di programma (A. di P. - art. 28 della L.R. 22.12.'89, n° 45, così come modificato dagli artt. 5 e 6 della L.R. 7.5.93, n° 23);
- i) programmi di recupero urbano, programmi di intervento, ecc.;
- l) piani di sviluppo aziendale o di miglioramento fondiario (vedi le norme sulle zone agricole);

La formazione degli strumenti attuativi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del P.U.C.

Rispetto al P.U.C., gli strumenti urbanistici attuativi non possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zone e di aree, ma solo modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche, previste in sede di P.U.C., purchè venga rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni complessive di spazi pubblici o di uso pubblico.

**SEZ. I
PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P. di R.)**

**ART. 13
INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE (P. di R.)**

L'A.C., ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457 (poi D.P.R. n° 380/2001) e della legge 17.02.92, n° 179, ha individuato, nell'ambito del P.U.C., le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale o con delibera del Consiglio Comunale.

Nell'ambito delle zone, con la delibera di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

Per le modalità di formazione, approvazione, attuazione si eseguono i dettami dell'art. 28 della Legge 5.8.1978, n° 457, così come modificato dalla legge n° 179/'92.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono definiti dal R.E. e dall'art. 31 della Legge 5.8.1978, n° 457.

Ai sensi dell'art. 30 della legge 5.8.1978, n° 457, anche i proprietari di

immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, possono presentare proposte di piani di recupero.

Si richiama l'art. 34 della L.R. 11.10.1985, n° 23/85 che prevede l'approvazione di piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata in conformità alla legge 5.8.1978, n. 457.

Per gli immobili compresi nelle zone omogenee classificate "A", la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.

I piani di recupero operano pure in assenza di piani particolareggiati di attuazione, anche dove diversamente specificato dagli strumenti urbanistici vigenti.

I piani riguardanti zone classificate "A" sono soggetti all'approvazione regionale, qualora prevedano mutamenti dei rapporti preesistenti nelle destinazioni d'uso.

L'area urbana individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio comprende le zone A e B.

SEZ. II
PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.)

ART. 14
CLASSIFICAZIONE

In conformità con le destinazioni del P.U.C. e nel rispetto alla legislazione vigente, sono ammessi i seguenti tipi di piani particolareggiati di esecuzione:

- a) piani particolareggiati di esecuzione di cui alla L. 17.8.1942, n° 1150, così come modificata dall'art. 5 della Legge 6.8.1967, n° 765 (P.P. e P. di L.);
- b) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22.10.1971, n° 865 (P.I.P.);
- c) piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare di cui alla L. 18.4.1962, n° 167 così come modificata dalla L. 22.10.1971, n° 865, dall'art. 33 della L.R. 11/10/85, n° 23 e dall'art. 40 della L.R. 22.12.89, n° 45 (P.E.E.P.);
- d) piani di risanamento urbanistico secondo gli artt. 32, 37, 38 della L.R. 11.10.1985, n° 23 (P.R.U.);
- e) programmi integrati di intervento, secondo l'art. 16 della L. 17.02.'92, n° 179 e secondo la L.R. 29.04.94, n° 16 (programmi di riqualificazione urbana);
- f) programmi di recupero urbano, secondo l'art. 11 della legge 04.12.1993, n° 493;
- g) programmi complessi nazionali e regionali (L.R. n° 16/94 e L.R. n° 14/96).
- h) accordi di programma (D.Lgs. n° 267/2000 e L.R. n° 45/89).
- i) programmi di sviluppo nel settore turistico-ricettivo per attività a rotazione d'uso che abbiano valenza strategica per lo sviluppo del territorio (art. 28, L.R. n° 45/'89 e art. 12, L.R. n° 4/2009).

SEZ. III
PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA DI PRIVATI (P. di L.)
(PIANO DI LOTTIZZAZIONE)

ART. 15
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

0. Il P. di L. è uno strumento urbanistico attuativo, mediante un disegno infrastrutturale sistematico di nuovi complessi insediativi da realizzarsi nelle zone territoriali omogenee C, D e G.

1. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposita autorizzazione. L'autorizzazione è concessa sulla base di un piano di lottizzazione contenente le indicazioni di cui al successivo articolo 10 bis.

2. Si ha lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

3. Si ha, altresì, lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 3.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione, ai sensi della presente norma, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

4. Il piano di lottizzazione è, comunque, necessario quando sia previsto dallo strumento urbanistico generale o dalle norme di legge (L.R. n° 20/'91).

5. I proprietari o gli aventi titolo, che vogliano procedere alla

lottizzazione devono sottoporre al comune il relativo progetto ed astenersi dal darvi, anche solo in parte, ivi compresa la redazione di tipi di frazionamento, esecuzione sino a quando non sia stata stipulata la relativa convenzione.

6. L'autorizzazione non può essere rilasciata ove il progetto di lottizzazione non sia conforme alle prescrizioni dei piani urbanistici, anche se soltanto adottati.

ART. 16
DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTEZZAZIONE E DOCUMENTI A
CORREDO DELLA MEDESIMA

Ai sensi dell'art. 3, 3° comma, della L.R. n° 20/'91, uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione dell'A.C., predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli aventi titolo, ai sensi del vigente R.E., devono presentare domanda, in carta da bollo, di autorizzazione alla lottizzazione.

Detta domanda va indirizzata all'A.C. e deve essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ciascuno dei sottoscrittori è considerato debitore solidale per tutti gli oneri derivanti dall'iniziativa lottizzatrice.

Alla domanda, pena la irricevibilità della medesima, devono essere allegati, in cinque copie, i seguenti documenti, sottoscritti, per presa visione ed accettazione, da tutti i proprietari interessati o da persona, all'uopo delegata nelle forme di legge, nonché dal progettista:

a) schema di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765, secondo il modello adottato dalla A.C.;

b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;

c) tabella dei dati di progetto, nella quale debbono essere indicati la superficie e l'indice di fabbricabilità territoriale, le superfici delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle per gli standards urbanistici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiari, il volume totale edificabile, l'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di ogni singolo lotto.

Il numero degli abitanti dovrà essere calcolato con il parametro di 100 mc/ab. nelle zone C.

La cubatura complessiva realizzabile dovrà essere ripartita nella misura del 70% per volumi residenziali, 20% per servizi strettamente connessi con la residenza, quali negozi, studi professionali, bar, ecc. e 10% per servizi pubblici, riservati all'Amm/ne Comunale;

d) esauriente documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;

e) estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti nonché dell'eventuale P.P.A.. In detto estratto devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico attuativo;

f) rilievo topografico planimetrico ed altimetrico, in scala almeno 1:500, del terreno, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e delle relative monografie collegati con la cartografia aerofotogrammetrica comunale;

g) estratto di mappa nella scala catastale e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione. Detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiari con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione;

h) relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988;

i) planimetria di progetto in scala 1:500; detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare e quella pedonale, nonché

gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree destinate alle attività collettive, quelle destinate a verde attrezzato e a parco;

- l) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, relativo a:
- 1) planimetrie, profili longitudinali, sezioni trasversali di ciascun tratto della rete viabile prevista,
 - 2) rete di approvvigionamento dell'acqua potabile,
 - 3) rete separata di smaltimento delle acque luride e meteoriche,
 - 4) rete per l'illuminazione pubblica,
 - 5) rete telefonica e di distribuzione della corrente elettrica con eventuali cabine elettriche,
 - 6) allacciamenti, di tutte le reti tecnologiche previste, con quelle comunali;
- m) planivolumetrico, in scala 1:500, con gli ingombri dei fabbricati previsti;
- n) schema delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso, della ripartizione dei volumi disponibili tra le residenze, i servizi privati e quelli pubblici;
- o) sono a carico del lottizzante gli oneri finanziari relativi alla pubblicità degli atti del P. di L. su un quotidiano locale e mediante affissione di manifesti, ai sensi della L.R. n° 45/'89.

ART. 17

PROCEDIMENTO DI DELIBERAZIONE SULLA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

Il Consiglio Comunale o l'organo competente ai sensi delle leggi vigenti, avuto riguardo ai pareri della A.C., decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione effettuata, come previsto, dallo Statuto Comunale.

Le domande difformi rispetto alle norme vigenti, nonché alle prescrizioni del P.U.C. e dell'eventuale programma pluriennale di attuazione devono essere rigettate.

Il Consiglio Comunale, in tal caso, è chiamato ad una semplice presa d'atto.

La deliberazione deve essere notificata, entro 10 giorni dalla sua adozione agli istanti.

Il rifiuto di esame della domanda di lottizzazione costituisce eccesso di potere, censurabile in sede giurisdizionale.

ART. 18

PARERI E COMPETENZE REGIONALI SUI P. DI L.

L'A.C. dovrà, altresì, inviare il P. di L. alle Amm/ni Competenti a rilasciare specifici benestari o nullaosta (per es. Soprintendenza Archeologica, Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica, se necessario, Autorità Idraulica, ecc.).

ART. 19

CONVENZIONE DEL P. DI L. IMPEGNI - TERMINI - SCADENZE

Ai sensi del V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo.

Detta convenzione deve fare riferimento al progetto esecutivo delle OO.UU.P., approvato dalla A.C..

Per la definizione esatta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, si rimanda al vigente R.E.

La convenzione deve essere conforme al modello già approvato dalla Amm/ne Comunale e prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per quelle di urbanizzazione secondaria (relative alla lottizzazione);

- b) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte del 100%, da determinarsi in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della

lottizzazione, delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

- c) i termini, comunque non superiori a 10 (dieci) anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente comma, i tempi di attuazione delle OO.UU.P. la cui percentuale di avanzamento dovrà essere almeno la medesima di quella della realizzazione delle singole unità abitative;

- d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, con opportuna fidejussione, garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, atte a coprire il 100% delle spese previste, per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo il progetto esecutivo presentato a cura e a spese dei lottizzanti. Detta fidejussione dovrà essere rivalutata ogni anno, in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita, fino all'adempimento degli obblighi di convenzione e potrà essere parzialmente rilasciata, in base agli stati d'avanzamento delle OO.UU.P. e dei relativi certificati di collaudo, redatti da tecnico incaricato dall'A.C.

La ditta lottizzante deve stipulare la convenzione con l'A.C. entro i successivi 6 (sei) mesi dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo, pena la decadenza dell'iter burocratico e dei pareri assentiti.

La convenzione dovrà essere trascritta nei pubblici registri immobiliari, a cura dei lottizzanti.

Decorso il tempo stabilito per realizzare le opere di urbanizzazione, di cui al n. 2 del quinto comma dell'art. 28 della Legge 1150/42, la lottizzazione convenzionata diventa inefficace per la parte in cui non ha avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare, per la costruzione di edifici e per la modificazione di quelli esistenti, nella parte in cui ha avuto attuazione, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dalla convenzione. Qualora tali prescrizioni non fossero esaurienti, in tali parti attuate si applicano anche le norme dello strumento urbanistico generale, vigente al momento in cui è stata stipulata la convenzione.

La mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione o del loro completamento, nel termine stabilito dalla convenzione, comporta la possibilità, da parte dell'A.C., di dichiarare decaduto il P. di L., con conseguenza della non legittimità delle concessioni edilizie.

La decadenza deve essere espressamente dichiarata.

L'A.C. potrà concedere la proroga dell'attuazione del P. di L., se richiesta dalla ditta lottizzante., prima della scadenza stabilita in convenzione.

Nel caso in cui sia domandata la proroga, l'A.C. potrà richiedere al lottizzante che il P. di L. sia modificato, anche, nelle opere di urbanizzazione da realizzare, in accordo con nuove disposizioni di legge e con le previsioni di eventuali nuovi strumenti urbanistici e regolamentari, e con i programmi comunali per la costruzione di nuove infrastrutture viarie, fognarie o simili, con lo scopo di attuare armonicamente lo strumento urbanistico generale e di realizzare reti coordinate di infrastrutture pubbliche.

In ogni caso, non potrà essere concesso un tempo di proroga superiore a tre anni.

Nelle zone soggette ad obbligo di piani attuativi, ferme restando le norme, di cui sopra per le parti attuate di lottizzazione, i P. di L. già progettati diventano definitivamente inefficaci, alla scadenza dei termini, per la parte del territorio in cui non hanno avuto attuazione e tale parte resta assorbita in modo automatico nella zona agricola, con gli indici ed i parametri urbanistici di quella più vicina.

ART. 20

AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTEZZAZIONE

L'A.C., intervenuta la positiva decisione dei competenti organi regionali, dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia la autorizzazione a lottizzare e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti. Per la mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare e per il mancato assenso degli altri proprietari interessati, si rinvia ai disposti della L.R. 01.07.1991, n° 20.

ART. 21

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione dovranno essere attuati entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della convenzione o notifica ai proprietari, nei casi di lottizzazione d'ufficio.

In assenza di convenzione stipulata e registrata, la A.C. non potrà esaminare i progetti delle singole unità immobiliari.

Il P. di L. potrà attuarsi anche per singoli sub-comparti e/o singole costruzioni, purchè l'edificazione avvenga in modo coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comunque necessarie.

Relativamente ai piani di lottizzazione è opportuno ricordare che, con le presenti norme, è possibile l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, onde evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale.

Nella suddetta ipotesi, l'interessato dovrà predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'unità territoriale sottoposta all'obbligo della pianificazione attuativa ed uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio dovranno essere in linea con il piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purchè si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

Ai proprietari di tutte le particelle catastali, comprese nel P. di L., è attribuita la possibilità di realizzare una quota parte della complessiva volumetria stabilita nel P.U.C., rapportata al valore percentuale della superficie territoriale iniziale, a prescindere da specifiche destinazioni.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi dei singoli fabbricati, è ammessa la possibilità di apportare modifiche modeste, a condizione che sia rispettata la tipologia fissata e che non vengano modificati i rapporti di copertura e le distanze previste.

E' inoltre ammessa la possibilità di apportare modifiche al planivolumetrico approvato, a condizione che venga presentato un progetto edilizio di massima unitario esteso al sub-comparto, controfirmato da tutti i relativi proprietari, e purchè vengano rispettati i parametri urbanistici fissati dal P. di L. per il sub-comparto stesso.

I singoli proprietari o i proprietari d'accordo fra di loro, dovranno impegnarsi a realizzare le costruzioni in conformità agli elaborati di progetto ed a ottemperare, nel procedere all'edificazione dei singoli edifici, alla concessione edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, alle vigenti leggi urbanistiche, nonché a quanto prescritto dalla legge 10.5.1976, n° 319 e successive modificazioni e integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento.

I permessi di costruzione delle unità immobiliari dei singoli lotti del P. di L., dopo che sono state adempiute le prestazioni e gli oneri di cui all'art. 19, sono soggette al contributo commisurato alla sola incidenza del costo di costruzione.

ART. 22 **LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

1. Alla compilazione di un P. di L. si può addivenire, altresì, per iniziativa comunale nei casi previsti dalla L.U. e, comunque, quando il ricorso a tale strumento sia ritenuto necessario per un migliore utilizzo di determinate zone, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

2. A tal fine, l'A.C. invita tutti i proprietari delle aree ricadenti nelle singole zone a presentare il P. di L. entro congruo termine. La presentazione può avvenire anche se manchi l'adesione di proprietari di aree che, per la loro configurazione o minima estensione, non pregiudichino il raggiungimento degli scopi indicati al comma 1.

3. Decorso inutilmente il termine fissato, l'A.C. dispone la compilazione d'ufficio del P. di L. Il piano di lottizzazione è, quindi, approvato dal consiglio comunale. La deliberazione è notificata ai proprietari delle aree, i quali, entro i successivi trenta giorni, ove non dichiarino di accettare la lottizzazione così predisposta, possono richiedere che essa venga modificata. In tal caso, il C.C. può riesaminare il P. di L. variato in conformità alla

richiesta.

4. L'A.C. ha facoltà di espropriare le aree dei proprietari che non abbiano accettato la lottizzazione. Quando sia ritenuto opportuno e tecnicamente possibile, in alternativa all'espropriazione delle aree, il consiglio comunale può deliberare di ridurre l'ambito del P. di L. alle sole aree dei proprietari che l'abbiano accettata, disponendo solamente l'espropriazione delle aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando l'accollo dei relativi oneri ai lottizzanti. In tal caso, l'edificazione delle aree, escluse dal piano di lottizzazione, resta subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione integrativo e al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione in misura doppia rispetto alle tariffe in vigore al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire.

ART. 23 **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE NEI P. DI L.**

1. In assenza di indicazioni grafiche nelle tavole del P.U.C. o di ulteriori indicazioni da parte dell'A.C., nei P. di L. la larghezza minima della viabilità interna non dovrà essere inferiore a mt. 8 per la rete stradale secondaria e a mt. 10 per quella principale e comunque secondo le vigenti norme tecniche sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane, fatte salve le indicazioni grafiche contenute nello strumento urbanistico generale.

2. Per ciò che riguarda le reti idriche e fognarie, le sovrastrutture, le pavimentazioni stradali e pedonali, l'impianto della pubblica illuminazione, dovranno essere usati materiali, diametri e spessori simili a quelli adottati dall'A.C. per la esecuzione di proprie opere di similari caratteristiche tecniche.

3. Sono a carico dei lottizzanti le spese per gli onorari del collaudatore dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4. Il progetto delle OO.UU.P. per la rete telefonica, del gas e di distribuzione della energia elettrica dovrà essere approvato o vistato per conformità dai gestori di questi servizi o da questi enti direttamente redatto.

ART. 24 **MANCATA DETERMINAZIONE** **SULL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTEZZARE** **O DI STIPULA DELLA CONVENZIONE**

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

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

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

4. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Sindaco non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, il quale, previo invito al Sindaco ad adempiere entro un termine di 30 giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei 10 giorni successivi alla nomina del Commissario ad acta, che provvede, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

ART. 25
LOTTIZZAZIONE ABUSIVA - FRAZIONAMENTI

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed il rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio (giusta la legge 28.02.1985, n° 47).

Pertanto, nei terreni ricadenti all'interno di sottozona per le quali è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo (C, D e G), è vietata la redazione di tipi di frazionamento, prima della stipula della convenzione di cui all'art. 13 delle presenti norme, fatti salvi quelli derivanti da trasferimenti ereditari.

Si veda anche il 2° e 3° comma dell'art. 15 delle presenti N.T.A.

Definizione di lottizzazione abusiva

Sussistono gli estremi della lottizzazione abusiva, di cui all'art. 18 L. 47/'85, allorchè abbia avuto luogo una vendita di terreno in lotti e sia stato dato inizio ad insieme di opere non autorizzate, da cui sia dato di desumere l'intento di trasformare il precedente assetto del territorio, a nulla rilevando che il frazionamento sia stato "approvato" dall'U.T.E. ai fini catastali.

ART. 26
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Il piano per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22.10.71, n° 865, si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi.

In entrambi i casi il Piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonchè la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

Il P.I.P. deve essere conforme allo strumento urbanistico generale.

Previa delibera di C.C. relativa alla formazione, avuto il parere favorevole dal competente Ass. Regionale, l'A.C. può adottare il P.I.P..

ART. 27
PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO
(ex art. 11, legge 14.12.93, n° 493)

I programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonchè all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce la priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8-6-1990, n. 142, del D. Leg. 18.08.2000, n° 267 "Testo unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali".

ART. 28

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.R.U.E.A.)
(art. 16, legge 17.02.92, n° 179 e L.R. n° 16/'94)
PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il comune promuove la formazione di programmi integrati d'intervento, ai sensi della legge 17.02.1979, n° 179. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di interventi, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

1.bis. Il programma integrato d'intervento si configura come strumento di attuazione del P.U.C. ed è soggetto alle disposizioni della L.R. n° 45/'89, artt. 21 e 27 e degli artt. 1, 2, 3, 4 e 5 della L.R. n° 16/'94.

2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone, in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

3. I programmi integrati sono approvati dal C.C., previo parere della C.E.C.

4. La deliberazione è soggetta al controllo di legittimità ai sensi degli artt. 20 e 30 della L.R. 22.10.1989, n° 45 e successive modificazioni.

5. La proposta di programma deve contenere:

a) relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma con allegato tipo planovolumetrico in scala 1:500, che evidenzia le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica vigente nel comune;

b) gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia con le connesse autorizzazioni per eventuali vincoli non di competenza regionale, nonché computo metrico estimativo relativamente agli interventi di immediata realizzazione;

c) gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia, con relazione descrittiva e computo metrico estimativo, relativamente alle opere di urbanizzazione;

d) schema di impegnativa di programma, disciplinante:

1) i rapporti attuativi tra soggetti di cui al comma 2 ed il comune,

2) le garanzie di carattere finanziario,

3) i tempi di realizzazione del programma,

4) la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;

e) la documentazione catastale e quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma.

6. La realizzazione dei programmi non è subordinata all'inclusione nei P.P.A., di cui all'art. 13 della legge 28.01.1977, n. 10.

ART. 29

ACCORDI DI PROGRAMMA - PROCEDURE D'INTESA

L'art. 28 della L.R. n° 45/'89, così come modificata dagli artt. 5 e 6 della L.R. 07.05.1993, n° 23, prevede la possibilità che la Regione, le Province ed i Comuni stipulino speciali accordi con soggetti pubblici o privati per il raggiungimento di particolari obiettivi d'ordine economico e produttivo, anche alla luce dell'art. 27 della legge 08.06.90, n° 142.

L'accordo di programma è successivo e attuativo rispetto alla pianificazione paesistica del territorio interessato, ove vigente. Esso regola le modalità degli interventi relativi a dimensioni ampie di territorio attraverso l'individuazione preventiva e concordata dei criteri attraverso cui si realizzano: la pianificazione pluriennale degli interventi sul territorio, l'integrazione e l'intersectorialità degli interventi produttivi, le utilità generali ai fini dello sviluppo e della occupazione nell'ambito ed in coerenza del piano generale di sviluppo della Regione.

Gli accordi di programma debbono risultare reciprocamente garantiti nei tempi, nelle modalità e nei risultati delle diverse fasi attuative.

Il coordinamento generale dei soggetti pubblici e privati intervenienti è garantito dalla Regione, che opera con la partecipazione degli enti locali interessati.

Qualora l'accordo di programma, come definito nell'art. 28 della L.R. n° 45/'89, presupponga significative iniziative economiche, insistenti in ambiti di cospicua rilevanza comunale e sovracomunale, caratterizzate da un programma di investimenti produttivi a lungo termine, non solo nel settore edilizio, diretti allo sviluppo e alla valorizzazione delle risorse socio-economiche della Sardegna con particolare ricaduta economica e occupativa nell'area-programma in cui sono inserite, tale da determinare effetti sulla strumentazione programmatoria regionale, esso è approvato con apposito provvedimento di legge regionale.

Procedure

Si richiamano le disposizioni del D. Leg. 18.08.2000, n° 267: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Si riportano, di seguito, le procedure occorrenti per la definizione dell'accordo, distinguendo i casi in cui le previsioni di quest'ultimo - terzo comma dell'art. 28 - L.R. n° 45/'89 - siano conformi (A) ovvero comportino - sesto comma dell'art. 28 L.R. n° 45/'89 - modifiche al piano urbanistico comunale (B).

A - Accordo di programma in conformità al P.U.C.

Stipulato lo schema di accordo di programma, questo viene adottato dal Consiglio Comunale e pubblicato con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. n° 45/'89. L'A.C. dovrà esaminare le eventuali osservazioni pervenute, attendere la verifica di congruità e trasmettere l'accordo alla Giunta Regionale per l'approvazione.

B - Accordo di programma in variante al P.U.C.

Stipulato lo schema di accordo, la variante al P.U.C. viene adottata dal Comune e, trascorso il periodo di pubblicazione, viene approvata con il contestuale esame delle eventuali osservazioni pervenute. Dopo che la variante ha superato la verifica di congruità, l'accordo di programma viene approvato dalla Giunta Regionale, sentito il C.T.R.U. Solo dopo tale atto la variante allo strumento urbanistico viene pubblicata sul B.U.R.A.S. In entrambi i casi, l'attuazione dell'accordo sarà immediata con la registrazione del medesimo ed il rilascio delle concessioni edilizie.

**CAPO III
INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

**ART. 30
DEFINIZIONE**

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione sui singoli lotti.

Detto intervento è subordinato, salvo quanto previsto dal R.E., al rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione, secondo quanto disposto dalle norme legislative e dal regolamento edilizio vigente (R.E.) o alla denuncia di inizio di attività.

I tipi di intervento previsti sono i seguenti:

Art. 30.1 - Manutenzione ordinaria : definizione

1. Manutenzione ordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e a quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali, ad esempio:

- a - l'impermeabilizzazione e l'isolamento del tetto o delle terrazze,
- b - il rifacimento della pavimentazione,
- c - la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti,
- d - l'adeguamento dell'imp. di riscaldamento o di climatizzazione,
- e - le opere di riparazione e sostituzione delle finiture esterne (infissi, tinteggiature, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili, canne fumarie, ecc.), purché con caratteristiche similari a quelle dello stato preesistente,
- f - la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente,
- g - le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti,
- h - i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo),
- i - il restauro e il rifacimento di pozzi, vasche, cisterne ed opere similari all'interno di proprietà private;
- l - rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle riparazioni delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- m - riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti;
- n - apertura o chiusura dei vani porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
- o - realizzazione di piccole opere murarie come creazioni di nicchie o muretti;
- p - riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
- q - le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti;
- r - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;

s - ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti;

t - ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;

u - riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti;

v - innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, diretta ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purchè non alterino la sagoma dell'edificio;

z - riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purchè non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);

aa) applicazione di zanzariere o tende da sole (non sporgenti su suolo pubblico);

bb) riparazione delle recinzioni (con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente);

cc) riparazione della rete fognaria (interna ed esterna) sino al limite del lotto di pertinenza dell'edificio;

dd) riparazione, sostituzione ed installazione di antenne pertinenziali agli immobili, citofoni e videocitofoni;

ee) installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, voliere, giochi per bambini.

2. La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative alla efficienza energetica e di quelle relative alla tutela dei beni paesaggistici e identitari (D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.) è eseguibile senza alcun titolo abilitativo (art. 10, L.R. 23.10.2009, n° 4 e ss.mm.ii.).

3. Prima dell'inizio degli interventi l'interessato, anche per via telematica, informa l'A.C. dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

4. Gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano (3° comma, art. 11, D. Lgs. 30.05.2008, n° 15):

- installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore a 1 mt (minieolico),
- impianti solari termici,
- impianti solari fotovoltaici

aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla DIA qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quelle del tetto stesso.

E' sufficiente una comunicazione preventiva all'A.C. (vedere precedente comma 3).

Art. 30.2 - Manutenzione straordinaria : definizione

Manutenzione straordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono da considerarsi interventi di m.s.:

- a - lo spostamento di tramezzi interni,
- b - la costruzione o eliminazione di scale interne,
- c - l'installazione di un ascensore, ecc.
- d - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne,
- e - la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purchè queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente,
- f - la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici,
- g - le modifiche dell'assetto distributivo interno purchè esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio,
- h - lavori di controsoffittature dei locali o di pavimenti sopraelevati,
- i - la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti,
- l - la modificazione della pavimentazione di piazzali privati,
- m - la realizzazione di intercapedini, scannafossi di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere, purchè l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio,
- n - la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale,
- o - la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi in materia, sia esterno che interno,
- p - consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali ed orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti e purchè non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse,
- q - realizzazione ed integrazione di servizi igienici e di quelli tecnologici;
- r - realizzazione di rampe ed ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
- s - modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;
- t - modeste ridefinizioni dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purchè non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;
- u - riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parti di esse.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive

(industriali, artigianali e commerciali), sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra, in particolare, la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- passerelle a sostegno di tubazioni, purchè interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione degli impianti ed attrezzature in genere, necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici (art. 10, L.R. 23.10.2009, n° 4 e ss.mm.ii.)

Gli altri interventi di manutenzione straordinaria, che non ricadono nella casistica del 5° comma, sono soggetti a denuncia di inizio di attività (D.I.A.), completata da dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici.

In tutti i casi, prima dell'inizio degli interventi, l'interessato, anche per via telematica, informa l'A.C. dell'avvio dei lavori, comunicando eventualmente gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie, ai sensi delle normative di settore.

Art. 30.2.1 - Opere equiparate alla manutenzione straordinaria

Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:

- la costruzione di tettoie o manufatti chiusi definibili come pertinenze dell'edificio principale e utilizzati come ricovero di autoveicoli o di cose;
- la realizzazione di cancelli e recinzioni;
- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purchè non superino l'altezza di metri 2,00;
- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici, ai sensi del regolamento edilizio comunale;

- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, purchè con le caratteristiche riportate nell'art. 5 del R.E.;
- le opere necessarie per adeguare gli edifici esistenti alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 30.2.2 - Attività edilizia libera - Opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo (art. 10 L.R. 23.10.2009, n° 4 e s.m.i.)

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- c) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- d) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
- e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dal P.U.C.;
- g) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/Ce relativi all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/Cee), articolo 11, comma 3) e s.m.i. con i relativi decreti attuativi;
- h) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

2. In tutti i casi, prima dell'inizio degli interventi, l'interessato, anche per via telematica, informa l'A.C. dell'avvio dei lavori, comunicando eventualmente gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie, ai sensi delle normative di settore.

Art. 30.3 - Restauro e risanamento conservativo : definizione

1. Restauro e risanamento conservativo è ogni intervento limitato alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Negli interventi che comportino la sostituzione di elementi

costitutivi, debbono essere impiegati materiali uguali a quelli originali, salvo l'impiego di materiali diversi per evidenti ragioni di consolidamento statico e di funzionalità.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente. Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o superficie lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

4. Sono ammesse, pertanto, le seguenti opere:

- consolidamento e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (muri, scale, volte, balconi, coperture, ecc.);
- rimozione di superfetazioni o manomissioni all'impianto architettonico che ne alterino la natura originaria.

Sono fatte salve altre diverse definizioni presenti nelle N.T.A. di piani attuativi pubblici già vigenti.

Art. 30.4 - Ristrutturazione edilizia : definizione

Ristrutturazione edilizia è ogni intervento tendente a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la modifica e la sostituzione di tutte le strutture interne dell'edificio, senza aumento delle sup. utili preesistenti.

Detto intervento consente, qualora siano richieste dalle condizioni della costruzione su cui quest'ultimo deve esser effettuato, demolizioni di parti pericolanti ovvero modificazioni planimetriche, semprechè le stesse non determinino un aumento del volume e dell'altezza.

Per ristrutturazione si deve intendere anche la demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato, sempre che il permesso di costruire non rechi espliciti prescrizioni che vincolino alla conservazione delle strutture preesistenti.

Art. 30.5 - Ristrutturazione urbanistica : definizione

Ristrutturazione urbanistica è ogni intervento tendente a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Questi sono ammessi soltanto se previsti da un piano urbanistico attuativo.

Art. 30.6 - Ricostruzione : definizione

Ricostruzione è ogni intervento tendente alla riedificazione di una costruzione demolita. Tale riedificazione deve essere realizzata mediante l'impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nell'assoluto rispetto dello stato di fatto sia planimetrico, sia altimetrico, sia architettonico, sia decorativo. Questo tipo di intervento è ammesso solo nel caso in cui la statica della costruzione preesistente sia compromessa al punto da non consentire il recupero della medesima attraverso risanamenti conservativi o ristrutturazioni.

Art. 30.7 - Ricostruzione : altri interventi

Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non

rientranti nelle categorie definite di precedenti articoli. Sono, comunque, da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 30.8 - Mutamenti di destinazioni d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso trova disciplina nell'art. 11 della L.R. n° 23/'85.

Si vedano gli artt. del R.E. nel titolo relativo "attività di Vigilanza sulla esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni di legge".

2. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a titolo abilitativo nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs n° 42/2004 e s.m.i. o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate nel P.U.C.

3. Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dalle norme regionali o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dal R.E. e dalle presenti N.T.A., salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

4. Con autorizzazione, previa deliberazione del C.C., sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che, per le loro particolari caratteristiche, siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

5. Nei casi non previsti dai precedenti commi, i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio all'A.C. di una denuncia inizio attività.

6. In tutte le sottozone residenziali A e nel centro matrice, i mutamenti di destinazioni d'uso, anche senza la esecuzione di opere edilizie, devono essere autorizzati.

Art. 30.9 - Sopraelevazioni guidate, interventi di parziale trasformazione

Tutti gli interventi di sopraelevazione, di parziale trasformabilità, di riqualificazione, ricadenti in zona A, sono soggetti alle norme del P.P.

ART. 31
MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI
OBBLIGO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi anche le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:

- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, e comunque l'accumulo o l'asestamento di materiali solidi di qualunque genere se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie inedificata;
- l'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria e, comunque, l'abbattimento delle piante da sughero, così come definite dalla L.R. 09.02.94, n° 4 sulla sughericoltura;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave.

2. Alberi e piante posti a dimora, in esecuzione di autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia, devono essere mantenuti a cura del proprietario nella loro consistenza, anche mediante le sostituzioni eventualmente necessarie. La modifica alla sistemazione delle aree di pertinenza deve essere assentita da atto concessorio o autorizzativo.

3. Gli interventi di modifica allo stato dei luoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 5 del vigente R.E.

ART. 32

**MANCATA DETERMINAZIONE SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
(CONCESSIONE) DA PARTE DELL'A.C.
AI SENSI DELL'ART. 4, L.R. 01.07.1991, N° 20**

1. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, l'A.C. non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita l'A.C. a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

4. Ove fosse carente la legislazione regionale, si intende richiamato l'art. 4 della legge 04.12.1993, n° 493, così come modificato dall'art. 2, comma 60 della legge 23.12.96, n° 662.

5. Si rimanda alle disposizioni del vigente R.E.

ART. 33

SILENZIO - ASSENSO PER OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 23/85, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni, dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dall'A.C. al richiedente, e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose o immobili con pregi artistici (L. 01.06.1939, n° 1089 e successive modificazioni, L. 29.06.1939, n° 1497 e successive modificazioni e L. 08.08.1985, n° 431 (decreto Galasso) e successive modificazioni, nonché del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

TITOLO III
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 34
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: FUNZIONE.

Gli indici o parametri edilizi ed urbanistici fissano i limiti entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

ART. 35
SUPERFICIE TERRITORIALE (St in mq)

Per superficie territoriale s'intende la superficie delle zone individuate dallo strumento urbanistico generale.

Detta superficie va misurata su tutta l'area retinata nella cartografia del P.U.C., eventualmente al netto della viabilità principale di piano (senza retinatura) e comprende sia la sup. fondiaria che le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Al parametro di cui al I comma del presente articolo vanno applicati gli indici territoriali.

ART. 36
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I.f.t. in mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie territoriale, calcolata ai sensi del pregresso art. 35. Detto indice si applica nel caso di tutti gli strumenti di attuazione del P.U.C.

ART. 37
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf in mq)

In caso di intervento urbanistico preventivo, superficie fondiaria è quella parte di superficie territoriale, di cui all'art. 35 delle presenti norme, al netto delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di sedime della viabilità e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in genere al pubblico uso.

Nell'ipotesi considerata nel comma che precede, la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

Detti lotti costituiscono la superficie minima di intervento, di cui al successivo art. 38.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con le zone indicate nelle planimetrie dello strumento urbanistico generale, per la sola parte retinata.

Alla sup. fondiaria vanno applicati gli indici fondiari. Solo in caso di cessione gratuita e volontaria di aree private necessarie per l'allargamento di strade o di parcheggi pubblici o per standards urbanistici, la superficie fondiaria può calcolarsi sulla base di quella catastale originaria.

ART. 38
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm in mq)

Superficie minima di intervento è quella la cui area ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero è la superficie indicata come superficie minima di intervento dal P.U.C.

ART. 39
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (I.f.f. in mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria, così come definita dall'art. 37 delle presenti norme.

L'indice in esame si applica per costruire sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

ART. 40
SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su in mq)

Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

E' compresa nel calcolo la superficie degli armadi a muro.

Deve essere obbligatoriamente indicata negli elaborati grafici dei progetti sottoposti ad esame della A.C.

ART. 41
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr in mq)

Per superfici non residenziali (Snr) si intendono le superfici per servizi ed accessori, specificate come segue, e misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) - cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) - autorimesse singole o collettive;
- c) - androni di ingresso e porticati liberi;
- d) - logge e balconi.

ART. 42
SUPERFICIE COPERTA (Sc in mq)

Superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione di:

- balconi,
- aggetti in genere,
- parti dell'edificio completamente sotterranee,
- piscine e vasche all'aperto,
- serre (in zona agricola),
- tettoie precarie di sup. coperta inferiore a 16 mq.

La superficie coperta dei piani interrati o seminterrati non può, in ogni caso, superare di oltre il 20% la superficie coperta dell'edificio sovrastante, computando nel calcolo anche gli eventuali volumi tecnici, fatti salvi i casi di applicabilità della legge 24.03.1989, n° 122 sui parcheggi e quanto previsto nelle zone E.

Si vedano anche i successivi artt. 32 e 33.

I porticati, le verande coperte, le tettoie, le logge coperte, le altane e opere similari partecipano al calcolo della superficie coperta e la loro superficie netta coperta non potrà superare il 30% (trenta per cento) della sup. coperta del piano cui si riferisce la pertinenza ammessa.

ART. 43
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Q in mq/mq)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in mq/mq, tra l'area della superficie coperta di cui all'art. 28 delle presenti norme e l'area della superficie fondiaria di cui al precedente art. 23.

Nel calcolo del rapporto di copertura massimo, non si tiene conto della superficie del piano seminterrato o interrato, purchè compreso nei limiti dell'art. precedente.

ART. 44
INDICE DI PIANTUMAZIONE (n°/ha)

E' dato dal rapporto tra piante di alto fusto per ogni ettaro di zona verde.

Per piante di alto fusto, le presenti N.T.A. intendono piante di altezza non inferiore ai mt. 2÷2,5, con diametro non inferiore a cm. 4, misurato a mt. 1.00 dal suolo (colletto).

ART. 45
ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI UNA COSTRUZIONE (Hf in ml)

L'altezza del fronte di una costruzione è il segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura con il piano di campagna naturale o col piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;

b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

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

Possono superare l'altezza massima, i volumi tecnici purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili e realizzati con soluzioni formalmente progettate (canne fumarie, torrini ascensori, ecc.).

Ai soli fini dell'altezza massima, non vengono conteggiati i piani seminterrati o interrati, purchè realizzati nel rispetto della normativa prevista dalle presenti N.T.A.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono

superare l'altezza di metri 1,50;

- i muri tagliafuoco, ove previsti, purchè di altezza non superiore a metri 1,00;
- i volumi tecnici.

ART. 46
ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (Hm in ml)

L'altezza massima del fabbricato è quella della fronte più alta.

ART. 47
CALCOLO DEI VOLUMI

1 - I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio, all'intersezione con il muro perimetrale, ed il piano di campagna e di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede sul prospetto strada, sempre che la copertura dell'edificio sia piana o che il tetto abbia una pendenza inferiore al 35% e che la sua linea d'imposta non sia superiore ai 30 cm. rispetto all'estradosso del sottotetto.

2 - Qualora il tetto abbia pendenza maggiore del 35%, al volume computato secondo le modalità del punto 1), va aggiunto tutto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

3 - Nel caso di falda unica, solo qualora la soluzione adottata sia necessaria per evitare servitù di stillicidio o inconvenienti alla altrui proprietà, non viene computato il relativo volume del sottotetto, sempre nell'ipotesi di pendenza non superiore al 35%.

4 - Nell'ipotesi di pendenze inferiore al 35%, non si computa il volume sottotetto anche nel caso di tetti sfalsati, a falde asimmetriche, a capanna, a padiglione ed in genere in tutti i casi, salvo quando le due falde differiscano meno di un terzo della lunghezza della falda maggiore.

5 - I volumi dei piani interrati o seminterrati, così come questi definiti nel R.E. e ammessi dalla normativa delle singole zone, non sono computati soltanto se adibiti a cantine, depositi non commerciali, locali caldaie, autoclavi e simili, box, garage, locali di sgombero e simili, salvo normativa più restrittiva riportata nella disciplina delle singole sottozone.

Nel caso di destinazione ad abitazione, attività artigianali, laboratori, depositi commerciali, studi professionali e simili, il loro volume va conteggiato per la parte emergente dal piano di campagna, salvo quanto previsto da norme di piani attuativi.

La superficie coperta dei piani interrati o seminterrati non può superare, nelle zone A, B, C, D e G, del 20% la sup. coperta dell'edificio sovrastante. Nelle zone E dovrà essere contenuta nella sagoma dell'edificio.

6 - Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della applicazione degli indici urbanistici, i porticati, tettoie, le logge e verande, purchè aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale si realizza la pertinenza.

7 - Sono parimenti esclusi dal computo, il volume tecnico rappresentato dal vespaio e dal massetto, purchè avente altezza, dalla quota media naturale del piano di campagna o del piano di sistemazione, non superiore a cm. 30, sono parimenti esclusi dal computo, i servizi igienici ed i volumi tecnici (es. locale centrale termica) da realizzare nelle abitazioni esistenti che ne siano sprovviste, nei limiti di 6 mq. di superficie utile ciascuno e sempre che risulti l'impossibilità obiettiva di realizzarli nei locali esistenti, se non pregiudicandone l'abitabilità.

8 - Sono parimenti esclusi dal computo i volumi tecnici strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie, vano scala al di sopra delle linee di gronda, ecc.) e a consentirne l'ingresso.

9 - In base al comma 7, art. 13 del D.P.R. 24.7.1996, n° 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici", negli interventi di recupero, gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici di sollevamento non sono computabili ai fini della volumetria utile.

10 - Nelle zone agricole, nel solo ambito delle volumetrie aziendali tipiche (quali stalle, porcilaie, capannoni per la conservazione delle derrate agricole o per l'allevamento del bestiame), è consentito, anche in assenza di struttura orizzontale, non computare il volume compreso tra la pendenza delle falde e la linea ideale orizzontale congiungente le linee di gronda.

ART. 48
CALCOLO DEI VOLUMI LIMITATAMENTE AI CASI DI AUMENTO
DEGLI SPESSORI DEI TAMPONAMENTI PERIMETRALI
E DEGLI ORIZZONTAMENTI
PER IL PERSEGUIMENTO DI MAGGIORI LIVELLI DI COIBENTAZIONE
TERMO ACUSTICA O DI INERZIA TERMICA

1. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm., non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

2. Le norme del precedente comma si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

3. I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per l'ottenimento di autorizzazione o concessione edilizia o, comunque, aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni o esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni del presente articolo, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nei commi 1 e 2, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme.

4. Alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e delle concessioni edilizie di coloro che intendono avvalersi del presente articolo deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e dei particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.

5. Le parti di volume e di copertura, determinate esclusivamente dal maggior spessore di cui ai commi 1 e 2, non vengono considerate nemmeno ai fini dei conteggi degli oneri di concessione o autorizzazione.

6. Nel caso di norme regionali o nazionali relative al bonus sugli spessori, più favorevoli di quelli indicati al comma 1, si applicheranno tali valori.

ART. 49
PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI

Nelle sole zone A, B e C, potrà essere consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati senza limitazione di altezza e di numero ed estesi all'intera superficie fondiaria del lotto, purché destinati ad autorimessa pubblica o privata e vincolati perpetuamente a tale destinazione con atto giuridicamente valido, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

La cubatura non verrà computata ai fini degli indici di edificabilità.

La parte, che ricade all'esterno della proiezione del fabbricato principale in elevazione, dovrà avere la copertura sistemata a verde attrezzato e l'elaborato progettuale dovrà contenere adeguati dettagli delle sistemazioni previste.

ART. 50
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

Art. 50.1 - Superficie minima degli spazi di sosta nelle nuove costruzioni

1 - Ai sensi della legge n° 122/'89 e successive modificazioni, viene stabilito che, nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale, le aree di pertinenza delle stesse devono riservare spazi per i parcheggi nella misura di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione fuori terra.

2 - I posti macchina possono essere realizzati con la semplice messa a disposizione dell'area scoperta o con volumi.

3 - Gli spazi necessari, sia alla sosta che alla manovra e all'accesso al parcheggio, si devono considerare "spazi per parcheggi".

4 - I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili.

5 - Il numero dei posti macchina è calcolato in proporzione alla superficie utile netta di progetto sulla base degli standards sopra stabiliti; ove il calcolo dei posti macchina non dia un numero intero, l'arrotondamento è fatto all'unità superiore.

6 - Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini, nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate nelle sue immediate vicinanze, non ancora utilizzate ai fini urbanistici, giudicate idonee dalla A.C. e vincolate perpetuamente a tale destinazione con atto giuridicamente valido, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

7 - Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal P.U.C. ad attrezzature pubbliche (zone S) o agricole o, comunque, ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

Art. 50.2 - Parcheggi per insediamenti di carattere terziario

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale e per le attività terziarie in genere (studi e uffici pubblici o privati), da realizzare nelle zone C, D e G, va effettuata la previsione di aree per spazi pubblici, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi, in rapporto di 80 mq. per 100 mq. di sup. lorda di pavimento degli edifici da realizzare.

Determinata la sup. lorda di pavimento degli edifici (data dalla sup. degli uffici, dei locali commerciali, ecc.) si calcola la sup. globale di parcheggio che è comprensiva degli spazi di manovra e viabilità interni all'area destinata a parcheggio.

Art. 50.3 - Parcheggi in deroga

La legge n. 122/1989 ha aumentato l'entità dei parcheggi, portandola a un mq. per ogni 10 mc. di costruzione e ha previsto, all'art. 9, la possibilità, per gli edifici esistenti, di destinare spazi per parcheggio anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

La deroga, di cui all'art. 9 della legge n° 122/'89, si applica sia agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge che alle nuove costruzioni e/o in corso d'opera, in quanto la disposizione in esame non fa alcun riferimento a limitazioni temporali, sempre che, ovviamente, non venga superata la nuova entità di un mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

La deroga fondamentalmente concerne i parametri edilizi (e cioè volume, altezze, rapporto di copertura), nonché la destinazione di uso e la distanza dai confini, limitatamente alla realizzazione degli spazi necessari a raggiungere la maggiore superficie prevista per i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

ART. 51
ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE

L'altezza della costruzione è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi fissati nel precedente art. 46

ART. 52
NUMERO DEI PIANI

Ove esiste quest'indicazione, s'intende il numero dei piani fuori terra, compresi gli eventuali piani in attico, con esclusione dei piani interrati o seminterrati, purchè realizzati secondo le indicazioni delle presenti N.T.A.

ART. 53
DISTANZA DEI CONFINI

Per le distanze dei fabbricati dai confini si rimanda alle norme di cui al R.E. e alle disposizioni per ciascuna zona omogenea previste dalle presenti N.T.A.

ART. 54
DISTACCO TRA GLI EDIFICI

Per la definizione di distacco tra gli edifici si rimanda alle norme di cui al R.E.

ART. 55
VINCOLO DELL'AREA UTILIZZATA PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA
DELLE COSTRUZIONI

Il calcolo dei volumi edificabili in un lotto è condotto applicando l'indice fondiario stabilito dalle N.T.A. all'area, oggetto dell'intervento richiesto.

L'area, individuata così, resta vincolata per il suddetto volume.

ART. 56
CONDIZIONI ESSENZIALI DI EDIFICABILITA'

1. Sono condizioni essenziali di edificabilità:

- 1) l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria;
- 2) l'esistenza di programmi di opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi nel successivo triennio, da parte del comune;
- 3) l'impegno, da parte dei richiedenti il permesso di costruire o autorizzazione di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, contemporaneamente alle costruzioni, oggetto della concessione o autorizzazione.

2. Per le condizioni essenziali di edificabilità nelle zone agricole (E) ed in quelle di salvaguardia, si rinvia agli articoli delle presenti N.T.A. per tali zone.

TITOLO IV

ART. 57 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della L. 29.9.1964, n° 847, così come modificato dall'art. 44, L. 22.10.1971, n° 865, le seguenti:

- A - Urbanizzazione primaria;
 - 1) strade residenziali;
 - 2) spazi di sosta e di parcheggio;
 - 3) fognature e gli impianti di depurazione ove non avvenga il recapito alla fognatura comunale;
 - 4) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - 5) pubblica illuminazione;
 - 6) rete idrica;
 - 7) spazi di verde attrezzato;
 - 8) opere e interventi di cui alla legge 24/03/1989, n° 122 (Disposizioni in materia di parcheggi.....);
 - 9) impianti cimiteriali (art. 26/bis, legge 28/2/90, n° 38);
 - 10) cavedi multiservizi e condotte per il passaggio delle reti di telecomunicazioni (art. 1, D. Leg. 27.12.01, n° 301).

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

- B - Urbanizzazione secondaria;
 - 1) asili nido e scuole materne;
 - 2) scuole dell'obbligo;
 - 3) mercati di quartiere;
 - 4) delegazioni comunali;
 - 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi.

Si richiama integralmente il testo della vigente L.R. 13.06.1989, n° 38: "Norme per la ripartizione dei proventi di cui all'art. 12 della legge n° 10/'77 e istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'edilizia destinata al culto".

- 6) impianti sportivi di quartiere;
- 7) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- 8) aree verdi di quartiere;
- 9) opere, costruzioni, impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi (art. 17 bis della legge 29.10.1987, n° 441);
- 10) urbanizzazioni generali comprendenti allacciamenti ai pubblici servizi e infrastrutture indotte a carattere generale;
- 11) antenne per stazione radio base di telefonia mobile (art. 86, D. Leg. n° 259/2003).

ART. 58 ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti, nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo - sociale, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. 24.7.1996, n° 503 (abbattimento delle barriere architettoniche).

Gli edifici pubblici e privati dovranno essere progettati nel rispetto della legge 09.01.1989, n° 13, del D.M. 14.06.1989, n° 236, della L.R. 30.08.1991, n° 32 e del suo regolamento sul superamento delle barriere architettoniche, nonché secondo quanto indicato dall'art. 24 della legge 05.02.1992, n° 104 che si riporta integralmente:

"Eliminaz. o superamento delle barriere architettoniche"

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla legge 09.01.1989, n. 13, e successive modificazioni, sono eseguite

in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118 e successive modificazioni, al regolamento approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 (ora sostituito dal D.P.R. n° 503/96), alla legge n. 13/1989 e successive modificazioni e al D.M. Min. LL.PP. 14.06.1989, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle leggi 01.06.1939, n. 1089 e successive modificazioni e 29.06.1939, n. 1497 e successive modificazioni, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della legge n. 13/'89 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 07.01.1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

3. Alle comunicazioni al comune dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi degli articoli 15, terzo comma, e 26, secondo comma, della L. 28.02.1985, n° 47, e successive modificazioni, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del precedente comma 2.

4. Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto, compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il sindaco, nel rilasciare il certificato di agibilità e di abitabilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario della concessione una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. Nel caso di opere pubbliche, fermi restando il divieto di finanziamento di cui all'articolo 32, comma 20, della legge 28 febbraio 1986, n. 41, e l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

6. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità e di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

7. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inabitabili e inagibili. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità o l'abitabilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili. Essi sono puniti con l'ammenda e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi, secondo quanto stabilito dalle norme di legge vigenti.

Inoltre, si richiama il rispetto delle norme dell'art. 5 della L.R. 30/08/1991, n° 32: "Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche", che, in particolare, assoggetta a disciplina normativa:

a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità e quelli di carattere artistico, storico, culturale;

b) gli edifici di uso residenziale abitativo;

c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché ad attività commerciali e del settore terziario;

- d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché parcheggi;
- e) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
- f) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti, ecc.

Ai sensi dell'art. 1 della legge 09.01.1989, n° 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal D.M. 14.06.1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

La progettazione deve, comunque, prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
- E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, di un professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della legge n° 13/'89.

Le opere, di cui all'art. 2 della legge n° 13/'89, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostre interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui, tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Si richiamano le disposizioni dell'art. 17, L.R. n° 2/2007, così come modificato dalla L.R. n° 3/2008.

ART. 59 **PERMESSI DI COSTRUZIONE O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE GRATUITE**

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art. 9 della L. 28.1.1977 n° 10, nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9.5.1975 n° 153.

Si riporta l'art. 12 della legge n. 153/'75:

" Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle regioni. Il requisito della capacità professionale si considera presunto quando l'imprenditore, che abbia svolto attività agricola, sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario nel settore agrario, veterinario, delle scienze naturali, di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, ovvero di istituto professionale agrario o di altra scuola ad indirizzo agrario equivalente.

Il detto requisito si presume, altresì, quando l'imprenditore abbia

esercitato per un triennio anteriore alla data di presentazione della domanda, l'attività agricola come capo di azienda, ovvero come coadiuvante familiare o come lavoratore agricolo: tali condizioni possono essere provate anche mediante atto di notorietà. Negli altri casi il requisito della capacità professionale è accertato da una commissione provinciale nominata dal presidente della giunta regionale e composta dai rappresentanti delle organizzazioni nazionali professionali degli imprenditori agricoli più rappresentative e da un funzionario della regione che la presiede".

b) per gli interventi definibili, ai sensi del presente R.E., di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, semprechè gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio o mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) per le opere di cui al 2° comma dell'art. 7 della legge 25.03.82, n° 94.

Qualora venga mutata, nei dieci anni della ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui alla lettera a) del presente articolo, l'esenzione viene meno.

ART. 60
PERMESSI DI COSTRUIRE (CONCESSIONI EDILIZIE)
PER LE QUALI SONO DOVUTI
SOLO GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

a) edilizia residenziale convenzionata, qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e/o canoni di locazione predeterminati;

b) concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

ART. 61
CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE
AI SENSI DELLA LEGGE N° 10/'77

Ai fini dell'applicazione delle tabelle parametriche regionali, relative agli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge n° 10/'77 e del D.A. 31.1.1978, n° 70, il Comune di Laerru è da classificare nella classe III B (popolazione massima insediabile prevista dallo strumento urbanistico da 2000 a 5000 ab).

ART. 62
ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nelle zone omogenee soggette all'obbligo di lottizzazione, le opere di

urbanizzazione primaria devono essere eseguite interamente dal lottizzante e, nelle zone E, dal concessionario.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovranno essere corrisposti all'atto della stipula della convenzione nelle zone soggette all'obbligo di lottizzazione e all'atto del rilascio della concessione in tutti gli altri casi.

Di conseguenza, le singole concessioni nelle zone, in attuazione di piani di lottizzazione convenzionata, sono soggette alla sola corresponsione della eventuale quota relativa al costo di costruzione.

Per quanto riguarda le zone agricole e quelle "speciali" (zone G e opere relative a punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare in zone E) l'Amministrazione Comunale dovrà, in seguito all'esame del progetto allegato all'istanza di concessione, per i soggetti non esenti ai sensi dell'art. 9 della legge 10/77, determinare le opere di urbanizzazione necessarie.

Dovranno, in ogni caso, essere assicurati:

- a) l'accessibilità veicolare al fondo;
- b) l'approvvigionamento idrico con documentazione probante il soddisfacimento delle quantità necessarie, distinguendone l'uso potabile e l'uso agricolo ovvero industriale;
- c) l'allaccio a margine del fondo dell'energia elettrica ovvero la installazione di fonti alternative di energie, salvo i piccoli depositi e i vani d'appoggio o locali di supporto ad attività, che non comportino l'uso dell'energia elettrica;
- d) idoneo impianto di depurazione e di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere che dovrà avvenire interamente all'interno del fondo e, nel caso di consorzi, all'interno dell'area consortile.

Il concessionario deve obbligarsi a realizzare direttamente a suo totale carico, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, le opere di cui sopra, eccettuate quelle esistenti purché abbiano caratteristiche e dimensioni adeguate.

ART. 63
ONERI DI CUI ALL'ART. 16, D.P.R. n° 380/2001
NEI CASI DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

La trasformazione del sottotetto in locali abitabili determinando, di fatto, un ampliamento della cubatura autorizzata è da considerarsi un abusivo incremento della cubatura abitabile.

Ciò comporta la revoca delle eventuali agevolazioni o esenzioni tributarie o del regime, riferito alla legge n° 10/'77, ora art. 16, D.P.R. n° 380/2001, concesso.

Quanto sopra si applica anche per altri mutamenti di destinazioni d'uso che comportino un diverso calcolo degli oneri di cui al D.P.R. n° 380/2001.

ART. 64

**PERMESSI DI COSTRUIRE (CONCESSIONI EDILIZIE) SOGGETTE AD UN REGIME SPECIALE
PER QUANTO ATTIENE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E/O AI COSTI DI COSTRUZIONE
(ART. 16, D.P.R. n° 380/2001)**

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

2. L'incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale, in base a parametri definiti dalla R.A.S. secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001.

3. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nel presente articolo, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 17 del D.P.R. n° 380/2001, venga comunque modificata nei dieci (10) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

ART. 65

PERMESSO DI COSTRUZIONE (CONCESSIONE) O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN DEROGA

1. L'applicabilità della deroga alle normative del R.E. e delle N.T.A. allegate al P.U.C., è limitata "ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", intendendosi per edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di interesse pubblico (come ad esempio, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.) e per edifici ed impianti di interesse pubblico quelli che indipendentemente dalle qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di interesse generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc. (ad esempio conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, ecc.).

2. Nella relazione allegata al progetto, dovranno essere contenuti gli elementi dai quali si desume la qualifica di edificio pubblico o di interesse pubblico.

3. Il C.C. non può esercitare il potere di deroga per modificare le destinazioni di zona e quindi per modificare il P.U.C.

4. Il permesso di costruire o l'autorizzazione, in deroga agli strumenti urbanistici generali, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa delibera del C.C., nel rispetto, comunque, delle disposizioni contenute nel D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

5. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 07.08.1990, n° 241 e s.m.i.

6. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente:

- i limiti di densità edilizia,
- i limiti di altezza,
- i limiti di distanza tra i fabbricati di altri strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando il rispetto delle disposizioni di

cui agli art. 4, 5 e 6 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U.

ART. 66
RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI EDIFICI
CHE IMPIEGHINO IMPIANTI AD ENERGIA SOLARE

Ai sensi del D.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica, 07.09.1979, n° 1012, si ha:

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16, D.P.R. n° 380/2001, determinata dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali emanate con proprio D.A. n. 70-U del 31 gennaio 1978, è ridotta:

a) nella misura del 30% per gli edifici civili che impiegano, ai fini del riscaldamento o condizionamento estivo, sistemi costruttivi ed impianti che utilizzino l'energia solare ad integrazione degli impianti tradizionali nella misura di almeno il 20% dei disperdimenti valutati secondo le indicazioni previste dalle norme sull'efficienza energetica degli edifici (D. Leg. n° 192/2005, D. Leg. n° 311/2006, legge n° 296/2006) e di quelle in vigore al momento dell'istanza).

b) nella misura del 20% per gli edifici civili che impiegano, ai fini della produzione di acqua calda per uso sanitario, impianti centralizzati con l'integrazione di energia solare nella misura minima di 2,5 mq. di superficie captante ogni 100 mq. di superficie netta di pavimento.

2. Le riduzioni di cui ai punti a) e b) non sono cumulabili e potranno applicarsi subordinatamente al parere favorevole dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica che dovrà verificare la effettiva convenienza della installazione proposta sulla base di apposito progetto e relazione tecnico-economica giustificativa da redigersi a cura del richiedente.

ART. 67
OBBLIGO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI
DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77 (art. 16, D.P.R. n° 380/2001)

Ai sensi dell'art. 7 della legge 24.12.1993, n° 537, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001, sono aggiornati ogni quinquennio dal Comune, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Il contributo afferente al permesso di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla R.A.S. in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

ART. 68
VINCOLO DI NON EDIFICABILITA' - REGISTRO FONDIARIO

1. Il Comune è obbligato a dotarsi di un registro fondiario sul quale iscrivere i dati catastali dei terreni vincolati, di una planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2. La trasmissione delle modifiche fondiarie, riportate nel suddetto registro, sarà effettuata dal Comune, a spese dei soggetti titolari dei fondi, alla Conservatoria per la registrazione nel Pubblico Registro Immobiliare.

TITOLO V
ZONIZZAZIONE

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 69
TIPI DI ZONA

Il P.U.C. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U:

- A - centro storico (ambito di conservazione);
- B - zone di completamento residenziale
(ambiti di completamento e riqualificazione);
- C - " di espansione (ambiti di trasformazione);
- D - " industriali, artigianali e commerciali;
- E - " agricole;
- G - " di servizi generali;
- H - " di salvaguardia;
- S - " di standards urbanistici.

Le destinazioni di zona non rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968, n° 1187 e, pertanto, non perdono efficacia dopo 5 anni dalla approvazione del P.U.C., anche se non confermate da strumento attuativo.

ART. 70
DESTINAZIONI DI ZONE E SALVAGUARDIA

Le destinazioni di zona non rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968, n° 1187 e, pertanto, non perdono efficacia dopo 5 anni dalla approvazione del P.U.C., anche se non confermate da strumento attuativo.

ART. 71
NORME TRANSITORIE NELLE MORE DELLA RIPERIMETRAZIONE
DELLE AREE A RISCHIO PIENA (Hi) O A RISCHIO DI FRANA (Hg), PREVISTE DAL PAI
O DAGLI STUDI DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
O GEOLOGICA - GEOTECNICA

Gli interventi, in contrasto con le norme tecniche del PAI, così come recepite dal P.U.C., ricadenti in aree a RISCHIO Hg o Hi, sono vietati fino a diversa perimetrazione delle aree con procedimento di ripерimetrazione regolarmente approvato dalla R.A.S..

ART. 72
NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO
DAL RISCHIO DI INCENDIO

In considerazione della valenza paesistico-ambientale del P.U.C. e delle particolari situazioni locali, vengono considerate norme recepite integralmente dalle presenti N.T.A. le seguenti disposizioni, in parte estrapolate dalle leggi:

- legge 01.03.75, n° 47: "Norme integrative per la difesa dei boschi dagli incendi".

- legge 29.10.93, n° 428: "Conversione in legge, con modificazioni del D.L. 30.08.93, n° 332, recante disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette".

- legge n° 353/2000: "Legge quadro sugli incendi boschivi".

Nelle zone, i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo, fino all'approvazione dei piani di cui all'art. 1 della legge n° 47/'75.

Tali zone non possono, comunque, avere una destinazione diversa da quella in atto prima dell'incendio.

E' fatto obbligo al sindaco di compilare e trasmettere, entro il mese di ottobre di ogni anno, alla R.A.S. ed al Ministero dell'Ambiente, una planimetria, in adeguata scala, del territorio comunale percorso dal fuoco; in tale territorio non sono consentite destinazioni d'uso, diverse da quelle in atto prima dell'incendio, per almeno dieci anni. In tutti gli atti di compravendita di aree ed immobili ricadenti nei territori sopra indicati, deve essere espressamente richiamato, pena la nullità dell'atto, il suddetto vincolo.

E' da considerarsi recepito dal P.U.C. a tutti gli effetti il Piano intercomunale di protezione civile e di interfaccia degli incendi boschivi.

ART. 73
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPATTO ACUSTICO

1. I progetti, sottoposti a valutazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della L. 26.10.1995, n. 447, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

2. Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1, ovvero su richiesta del comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

b) strade di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;

c) discoteche;

d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

e) impianti sportivi e ricreativi;

f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

3. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

a) scuole e asili nido;

b) ospedali;

- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali, prossimi alle opere di cui al comma 2.

4. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie, relative a nuovi impianti e infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

5. La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera l) della legge n° 447/'95, con le modalità di cui all'art. 4 della L. 4 gennaio 1968, n. 15.

6. La domanda di permesso o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente articolo, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) della legge n° 447/'95, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore, causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio tecnico comunale, ai fini del rilascio del relativo nullaosta.

7. La determinazione dei requisiti delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante è contenuta nei disposti del D.P.C.M. 18.9.1997.

8. Si richiamano, altresì, tutte le disposizioni sulla normativa in materia di inquinamento acustico:

- D. Leg. n° 277/'91;
- D.P.C.M. 01.03.1991;
- D.P.C.M. 14.11.1997;
- D.M. 16.06.1998;
- D.P.C.M. 16.04.1999, n° 215;
- Legge 26.10.1995, n° 447: Legge quadro sull'inquinamento acustico";
- Delibera Ass. Difesa Ambiente n° 34/'71 in data 29.10.2002: "Linee guida per al predisposizione dei piani di classificazione acustica del territorio comunale";
- D.P.R. 31.03.2004, n° 142: "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante da traffico veicolare, a norma dell'art. 11 della legge 26.10.1995, n° 447", nonché la classificazione acustica del territorio comunale, indicata nel piano di zonizzazione acustica;
- D.P.C.M. 5.12.1997: Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici;
- Legge 27.02.2009, n° 13, art. 6 ter;
- Delibera G.R. n° 30/9 dell'8.7.2005.

CAPO II

ART. 74 ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono quelle destinate prevalentemente alle abitazioni e servizi connessi. Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento al precedente art. 9:

d.0 - abitazioni e servizi connessi;

d.1 - uffici e studi professionali pubblici e privati, att. terziarie in genere (d.1.1, d.1.2);

d.2 - esercizi commerciali purchè in armonia con le disposizioni del P.R.V. "Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa e dei pubblici servizi" e con le disposizioni regionali in materia di commercio;

d.3 - esercizi pubblici ed attrezz. collettive, purchè in armonia con le disposizioni della legge n° 447/'95: "Legge quadro sull'inquinamento acustico", quali:

d.3.1 e d.3.2 - attrezz. ricettive, alberghi, ristoranti, albergo diffuso, bed and breakfast, bar e similari;

d.3.3 - circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.

d.3.4 - cinema, centri culturali, ecc.;

d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale;

d.4.1 - laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, sedi di attività non moleste e inquinanti, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, rispettando i limiti fissati per le zone B, dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.'91 e con emissioni di fumo poco significative o ridotte, ai sensi del vigente D.P.R. 25.7.91 (G.U. n° 175 del 27.7.91);

d.6.1 - depositi e magazzini e similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;

d.12 - officine di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria, purchè con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purchè la rumorosità non superi i limiti fissati per le zone B, dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.1991: "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", nel rispetto delle disposizioni della legge 26.10.1995, n° 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

Il C.C. può consentire, con regolare delibera, destinazioni diverse da quelle indicate, purchè compatibili con il tessuto urbanistico-edilizio al contorno.

Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale.

Nelle zone residenziali, il P.U.C.:

a) classifica le aree secondo le destinazioni d'uso, stabilendo i limiti massimi di altezza, distanze e densità;

b) perimetra le zone di rilevante interesse storico-ambientale e le fasce di rispetto dei beni paesaggistici e identitari individuati;

c) individua le aree destinate agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati all'istruzione, alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi;

d) individua i perimetri all'interno dei quali è necessaria l'adozione di un piano attuativo (intervento urbanistico preventivo) secondo le leggi vigenti o di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;

e) individua i perimetri nei quali è necessario la rivitalizzazione o la ricostruzione dei tessuti urbanistico - edilizi degradati e marginali,

prevedendo i relativi interventi, con le previsioni dei servizi necessari anche in aree limitrofe.

Le zone residenziali si dividono nelle seguenti sottozone:

- A - centro storico;
- B1 - zona di completamento "Laerreddu";
- B2 - sottozona di completamento;
- B3 - sottozona di completamento edilizia pubblica;
- C1 - zona d'espansione residenziale pubblica (167);
- C2 - zone d'espansione residenziale privata attuate o in corso di attuazione;
- C3 - nuove zone d'espansione residenziale.

Le zone urbane, classificate A e B, si intendono, fin dal momento dell'adozione delle presenti N.T.A., incluse come zone per il recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi delle leggi n° 457/'78 (ora D.P.R. n° 380/2001) e dell'art. 34 della L.R. n° 23/'85.

ART. 75 **INDIVIDUAZIONE COMPLESSI DI PARTICOLARE INTERESSE** **STORICO-ARTISTICO**

1. Nelle tavole grafiche sono individuati i complessi di interesse storico, così come richiesto al punto h, comma i art. 19, L.R. n° 45/'89, complessi che si elencano di seguito, nonché i beni paesaggistici e identitari come indicati nel PPR:

- 1) Chiesa Parrocchiale di S. Margherita, in zona A,
- 2) Oratorio del Rosario, in zona A,
- 3) Chiesa di S. Croce, in zona A,
- 4) Ruderì Chiesa di S. Michele, a monte dell'abitato,
- 5) Chiesetta rupestre di S. Teodora,
- 6) Ruderì Chiesa S. Sebastiano, in zona B,
- 7) Nuraghe S. Antonio, in agro,
- 8) Monte Granatico, in zona A,
- 9) Chiesa di S. Antonio, in ambito periurbano ad est dell'abitato,
- 10) Palazzo storico ex asilo (piazza Colombo), in zona A.

2. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico tutelate ai sensi dell'articolo 136 del D. leg. 22.01.2004, n. 42, così come modificato dall'art. 2 del D. Leg. 26.03.2008, n° 63;
- b) le zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m, del D. Leg. 22.01.2004, n. 42 e successive modificazioni;
- c) le aree indicate nell'art. 142 del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.;
- d) gli immobili e le aree tipizzati, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nell'Allegato 3, sottoposti a tutela dal P.P.R., ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. i, del D. Leg. 22.01.2004, n. 42 e successive modificazioni e precisamente:

- aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale (beni paesaggistici),

- aree caratterizzate da insediamenti storici, quali il centro di primo impianto e antica formazione (centro matrice).

3. Rientrano nell'assetto territoriale storico culturale le categorie dei beni identitari di cui all'art. 5 delle N.T.A. del P.P.R. e nell'Allegato 3 del P.P.R.

4. Rientrano, altresì, tra le aree soggette alla tutela di legge:

- a) quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;
- b) quelle sottoposte a vincoli dal PAI;
- c) le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.

Si riportano i beni tutelati così come indicati nel repertorio regionale:

N°	CODICE	TOPONIMO	COORD. X	COORD. Y
1	3747	Nuraghe Curtu	1485519	4517596
2	3748	Nuraghe Giannas	1483746	4519049
3	3751	Nuraghe Tanca Manna	1484955	4518103
4	3749	Nuraghe Montiju de Rundine	1488107	4517883
5	6083	Grotta naturale di Su Coloru	1484161	4518368
6	5632	Ex Monte Granatico	1485948	4518375
7	3750	Nuraghe Sa Rocca	1485295	4518750
8	3746	Nuraghe Paza	1485254	4517352
9	3745	Nuraghe in regione Concula	1483886	4518068
10	3744	Nuraghe Columbas	1485927	4519463

TOMBE A CORRIDOIO

Due ad allée in loc. Bòpitos (D.M. 25.03.1965).

FONTE NURAGICA

Una fonte con cupola sulle pendici meridionali del Monte Ultana (Taramelli), vincolata con D.M. 30.11.1983.

I VINCOLI DIRETTI

Monumento	Nome	Foglio	Mapp.	Data D.M.
Tombe dei giganti	Bopitos	3	18	25.03.1965
Grotta	Su Coloru	5	32, 9	21.06.1979
Foresta pietrificata (Parco paleobotanico)	Iscia - S'Aspru	19	5, 7, 8, 9, 14, 15, 17, 31, 32, 12, 33, 35, 34	12.06.1979
Nuraghe	Tiu Moro	6	117	06.09.1983
Fonte Nuragica	Loc. Monte Ultana	3	40	30.11.1983
Nuraghe	S. Antonio	11	2, 14, 57	30.01.1984
Nuraghe	Monte Ultana	3	44	28.01.1984
Nuraghe	Pazza (Paza)	14	10	30.11.1983

Beni identitari nell'ambito del P.P. zona A alla cui verifica di conformità si rimanda per la tutela di dettaglio

Lapidi: 1 - sulla casa natale dell'Avv. Moro in via Flavio Gioia

Archivolto: 2 - tra via Colombo e via Parrocchia

Aree verdi storiche: 3 - lateralmente alla chiesa di S. Croce

Monti Granatici: 4 - Monte Granatico

Elementi particolari: 5 - monumento ai caduti in piazza della Vittoria

Palazzi: 6 - palazzo Manzoni - via Rosario Superiore
7 - palazzo Moro - via F. Gioia
8 - edificio storico ex asilo in piazza Colombo

Beni identitari in ambito urbano

Cantoniere: 1 - cantoniera ANAS in via Roma

Stazione ferroviaria 2 - stazione ferroviaria (circa 1930) della ferrovia SS - Tempio.

- patrimonio speleologico:

1 - GROTTA CONCULA: 1 - sull'altopiano di Tanca Manna (vedi scheda) - con vincolo archeologico

2 - CONCA 'E CADDU: 2 - sull'altopiano di Tanca Manna.

ART. 76
ZONA OMOGENEA A (Centro Storico)

1. Comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo e si identifica con il centro matrice così come oggetto di ripерimetrazione (delibera C.C. n° 24 del 27.06.2007).

2. Si tratta di zone quasi totalmente edificate, nelle quali, talvolta, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale nel quale potranno essere attuati i progetti esecutivi per il recupero e riuso, previsti dalla normativa regionale e/o nazionale.

3. Gli interventi in questa zona devono essere disciplinati da appositi piani particolareggiati o piani di recupero (P. di R.) o strumenti attuativi similari o piani di recupero urbano o di riqualificazione.

Interventi in presenza di Piano di Recupero

4. La tipologia dell'intervento, nell'ambito di P. di R., deve privilegiare la domanda di alloggi possibilmente riconducibili per dimensioni agli standards dell'edilizia economica e popolare, in relazione alla adattabilità della riconversione tipologica dell'habitat edilizio preesistente.

5. Per gli immobili compresi nelle zone omogenee classificate "A", la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.

6. I P. di R. operano pure in assenza di P.P., anche dove diversamente specificato dagli strumenti urbanistici vigenti.

7. I P. di R., riguardanti zone classificate "A", sono soggetti all'adozione e alla approvazione da parte del C.C., in base agli art. 20 e 21 della L.R. n° 45/'89.

8. I proprietari di immobili situati all'interno delle aree soggette a piani di recupero, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, possono partecipare all'attuazione anche parziale del piano di recupero; in tal caso la partecipazione deve essere regolamentata per gli aspetti derivanti dal D.P.R. n° 380/2001, attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune interessato.

Interventi in assenza di Piano Attuativo

9. In assenza di P.P., per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

10. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni, a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio di zona.

11. Per quanto riguarda l'altezza massima dei fabbricati e la distanza tra pareti prospicienti, le stesse devono essere conformi all'art. 5 del D.A. n. 2266/83 relativamente alla zona A.

12. Nelle zone omogenee A, prive di strumento attuativo vigente, gli interventi di demolizione nonché quelli di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso almeno all'intero isolato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 20/'91.

Interventi in corso

13. Gli interventi edilizi, in corso all'atto della prima adozione del presente P.U.C. da parte del C.C., potranno essere proseguiti e portati a termine sulla base della concessione o autorizzazione vigente a tale data.

14. Nel caso del comma precedente, potranno essere concesse soltanto varianti che non modifichino la volumetria e/o il rapporto di copertura già assentito.

Interventi in presenza di P.P., a suo tempo redatto

15. La zona, ora indicata come zona omogenea A, nel presente P.U.C. è disciplinata dalle disposizioni contenute nel P.P. del centro urbano, approvato con delibera di C.C. n° 11 in data 11.05.2004.

16. Ai sensi dell'art. 17 della legge 17.08.1942, n° 1150, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, relative all'edificabilità dei suoli, con le limitazioni di cui all'art. 41 quinquies, 6° comma, L. 17.08.1942, n° 1150.

17. Ai sensi dell'art. 19, comma i, lett. h, L.R. n° 45/'89, nelle tavole grafiche sono stati individuati gli ambiti territoriali ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, da effettuare con le modalità previste dal D.P.R. n° 380/2001.

Nella medesima tavola sono stati individuati i manufatti e complessi di importanza storico-artistica e ambientale che sono quelli ricadenti in zona A:

- 1) Chiesa Parrocchiale di S. Margherita,
- 2) Oratorio del Rosario,
- 3) Chiesa di S. Croce,
- 4) Monte Granatico.

Tali complessi sono indicati come standard S2 e sono soggetti alle prescrizioni del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

ART. 77 **NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER LA ZONA A**

Si riportano, di seguito, le norme già previste dall'art. 15 delle N.T.A. del P.P. del centro urbano.

a) - Tetti

E' obbligatoria la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con esclusione dei terrazzi, se non per particolari casi motivati.

La pendenza delle falde dovrà, di norma, essere compresa tra il 20% ed il 35% e non superare quella dei fabbricati limitrofi, senza considerare quelli ove siano state realizzate superfetazioni successive.

I materiali di copertura da utilizzare sono:

- tegole marsigliesi,
- tegole tipo coppo in laterizio,
- tegole di cemento pressato color coppo.

Sono escluse le lastre in lamiera ondulata e quelle in fibrocemento.

Altri materiali diversi potranno essere accettati a giudizio insindacabile della A.C.

b) - Gronde

Il sistema delle tegole aggettanti direttamente sulla facciata, ove esistente, potrà essere mantenuto anche nella sopraelevazione.

Le cornici in pietra con modanature non potranno essere abolite, ma ne è consentita la demolizione e ricostruzione a quota diversa da quella attuale.

Sono consentiti i canali di gronda in lamiera zincata e quelli in PVC, purchè verniciati come la facciata.

c) - Comignoli e canne fumarie

Le canne fumarie dovranno essere esclusivamente realizzate in materiale refrattario, resistente ad alte temperature.

I terminali (comignoli) dovranno essere realizzati in modo tradizionale con il sistema delle 2 tegole a forbice oppure dotati di apposito pezzo speciale in fibrocemento tinteggiato, con adeguata soluzione fonale.

d) - Intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Gli intonaci esterni di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa

unità di concetto non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Gli intonaci esterni dovranno essere del tipo liscio civile, (a fratazzo) con esclusione di lavorazioni striate, lamate, pettinate e similari.

Sono vietati gli intonaci a cucchiariate o rustici stile mediterraneo.

Sulle vecchie costruzioni in muratura di tufo potrà essere utilmente usato intonaco a calcina (con albino e altri prodotti equivalenti), legati alla tradizione locale.

e) - Tinteggiature esterne

Potrà essere utilizzato il vecchio sistema a calce, soprattutto per gli edifici con zone di intonaco ampie ed esposte a forte insolazione.

In alternativa, potrà essere utilizzata la tempera lavabile.

In entrambi casi il proprietario, prima di procedere alla tinteggiatura esterna, sottoporrà i campioni dei materiali che intende usare all'Ufficio Tecnico Comunale.

E' consigliato - comunque - l'uso di tonalità medie o chiare intonate all'ambiente.

f) - Infissi esterni

E' prescritto l'uso di materiale tradizionale (legno) con esclusione dell'alluminio anodizzato chiaro o bronzato.

E' ammesso, a seguito di presentazione all'U.T.C., dei relativi campioni, l'utilizzo dell'acciaio o dell'alluminio elettrocolorato color scuro o del PVC, soprattutto per porte, vetrine ed opere similari.

Nella ristrutturazione è prescritto il riutilizzo o la ricostruzione degli infissi esistenti.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico solo vietati: porte, gelosie, persiane e sportelli di luce superiore a m. 1,00 che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezze inferiori ai mt. 3,00, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi.

g) - Opere per il recupero dell'efficienza statica e tecnologica delle costruzioni

Sono previste le seguenti opere e magisteri:

g.1) - Modifiche delle aperture

Nei casi di presenza di stipiti e architravi in pietra o blocchi squadrati o di archi, sarà vietata la modifica di qualsiasi tipo.

Farà eccezione, soltanto, purchè progettata con particolare accuratezza la modifica di aperture per consentire la realizzazione di autorimesse o locali similari e di esercizi commerciali.

g.2) - Modifiche alle coperture

Oltre a quanto prescritto al punto a.1. e a.2., si prescrive il rispetto delle tradizionali falde inclinate.

Pertanto, sono di norma vietate:

a - copertura con linea di gronda più alta di 30 cm. rispetto all'estradosso del sottotetto,

b - coperture mansardate,

c - installazioni esterne di serbatoi d'acqua in posizioni visibili.

g.3) - Modifiche ai vani scala e alla distribuzione interna

Sono consentite le modifiche interne alle scale e alla distribuzione interna, nel rispetto di eventuali valori architettonici esistenti.

In particolare gli archi, le volte dovranno essere rispettati e recuperati con interventi di consolidamento statico riguardanti le scale e gli orizzontamenti.

h) - Opere volte al recupero di elementi architettonici

Sono previste le seguenti opere e magisteri:

h.1) - Archi e volte

Sarà richiamato il rispetto degli elementi non rettilinei già esistenti, fatta eccezione dei casi di instabilità statica non recuperabili.

La A.C. potrà, altresì, esprimere parere negativo motivato alla presentazione di progetti aventi nuovi elementi non rettilinei che non offrono motivi di validità formale e architettonica, ma costituiscono elementi fini a se stessi.

h.2) - Elementi particolari

Nel caso di sussistenza di particolari elementi architettonici quali:

- ringhiere in ferro lavorato,
- balaustre in pietra,
- griglie ed inferriate,
- finestre ad arco,
- infissi in legno massello con motivi geometrici,

sarà prescritto il rispetto dell'elemento con il recupero dell'intero intervento.

i) - Condutture aeree

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare la facciata degli edifici.

In caso di rifacimento di linee, il Sindaco, sentita la A.C., può ordinare l'interramento dei cavi anche agli enti erogatori di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.).

l) - Elementi di arredo urbano

La posa in opera di elementi di arredo urbano quali:

- panchine;
- cestini gettacarta;
- edicole;
- fioriere;
- segnaletica stradale, ecc.,

dovrà essere corredata di un progetto d'insieme che espliciti le modalità e finalità dell'intervento oltre alle sue caratteristiche tecniche.

Tale progetto dovrà essere approvato dalla A.C.

m) - Demolizioni accidentali

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

ART. 78

NORME PARTICOLARI IN DEROGA PER ABITAZIONI CON DISABILI GRAVI

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 2/2007, modificata dalla L.R. n° 23/2008, al fine di assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi, negli edifici ricompresi nelle zone A, con apposito studio particolareggiato dell'intervento e nelle restanti zone omogenee di cui al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi funzionali di ampliamento volumetrico realizzati in aderenza agli edifici esistenti, per un massimo di 120 mc.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere corredata di:

- a) una certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non emendabile ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modifiche, della persona ivi residente;
- b) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto;

- c) il progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

All'atto del rilascio del titolo abilitativo sulle nuove volumetrie, è istituito un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dal presente articolo, riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre normali pratiche edilizie.

L'istanza deve, comunque, ottenere riscontro entro 60 giorni dalla sua presentazione, trascorsi i quali si intende favorevolmente accolta.

ART. 79
SOTTOZONA B1
(vecchio centro con tessuto edilizio compatto)

Questa sottozona, che comprende il quartiere di Laerreddu, è da considerarsi il primo sviluppo urbano fuori del vecchio centro ed è stata sottoposta a strumento attuativo (P.P.), approvato con D.A. n° 1085/U in data 16.07.87.

Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 1,00$ mq/mq
- b) Altezza massima: mt. 9,50 o pari alla linea di gronda degli edifici adiacenti se questa è posta ad una quota superiore
- c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P. vigente oppure fino ad un massimo di 5 mc/mq in presenza di piano attuativo.

Gli interventi edificatori dovranno seguire le indicazioni dello strumento attuativo in vigore.

- d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
- e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

- f) Distanza minima dai confini:
le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

- g) Distacco tra edifici:
la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

Nelle zone inedificate esistenti 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 una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio si applica in tutta la sottozona B1, per effetto della dimensione assai ridotta dei lotti.

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

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

- h) Sup. minima di parcheggio: ogni nuova costruzione dovrà essere dotata di posto macchina coperto o scoperto nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e, comunque, di un posto macchina singolo per alloggio.

Le autorimesse potranno essere anche interrate o seminterrate, compatibilmente con una soluzione architettonica accettabile dell'ingresso lato strada.

Qualora, le dimensioni del lotto o le modalità di intervento non consentano la realizzazione dei posti macchina, la A.C. potrà derogare dalle norme di cui ai commi precedenti.

La disciplina di cui al 1° comma del presente articolo non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale, di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 50 delle presenti N.T.A.

- i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 50% della relativa superficie.

ART. 80
SOTTOZONA B2
(completamento centro edificato)

Questa sottozona rappresenta aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi variabili e dovute allo sviluppo edilizio realizzato soprattutto tra il 1960 e il '97.

Tale sottozona di completamento è sottoposta a strumento attuativo vigente e può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 0,80$ mq/mq in assenza di P.P. oppure come indicato nel P.P. lotto per lotto

b) Altezza massima: mt. 9,50

c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P. oppure 5,00 mc/mq in presenza di piano attuativo.

Gli interventi edificatori dovranno seguire le indicazioni dello strumento attuativo in vigore.

d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra

e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

f) Distanza minima dai confini:

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

g) Distacco tra edifici:

la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

Nelle zone inedificate esistenti 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 una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla A.C.

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

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc. di costruzione.

Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente N.T.A.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della superficie scoperta del lotto.

ART. 81
SOTTOZONA B3
(completamento edilizia pubblica)

Questa sottozona rappresenta aree omogenee edificate con interventi di edilizia pubblica.

Questa sottozona di completamento è sottoposta a strumento attuativo (P.P. delle sottozone B2)

Può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle

seguenti prescrizioni e secondo le indicazioni dello strumento attuativo in vigore:

- a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 0,80$ mq/mq in assenza di P.P. oppure come indicato nel P.P.
- b) Altezza massima: mt. 9,50
- c) I.f.f. massimo: 3,00 mc/mq in assenza di P.P., oppure 5,00 mc/mq in presenza di piano attuativo
- d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
- e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

- f) Distanza minima dai confini:

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

- g) Distacco tra edifici:

la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestate.

- h) Sup. minima di parcheggio: dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc. di costruzione.

- i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della superficie scoperta del lotto.

SEZIONE I

ART. 82

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (zone C)

1 - Le zone residenziali di espansione sono quelle prive opere di urbanizzazione e destinate dal P.U.C. all'espansione dell'aggregato urbano.

2 - Queste zone sono sempre oggetto di intervento urbanistico preventivo (P. di L., piano di zona, ecc.), sulla base del quale potranno, poi, essere rilasciati singoli permessi di costruzione.

3 - Nelle zone C, l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo, che deve essere redatto nell'ambito delle indicazioni grafiche risultanti dalla cartografia del P.U.C. e nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal P.U.C.

4 - L'eventuale indicazione cartografica della rete viaria, interna alla zona C individuata dal P.U.C. e delle aree a destinazione pubblica, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità.

In sede di P. di L., tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione, purchè venga accettata dalla C.E. e dall'A.C.

5 - E' sempre ammesso il mantenimento di edifici esistenti, senza che essi partecipino agli oneri derivanti dal piano di attuazione. In tal caso su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi, senza aumenti di cubatura, compresa la demolizione con ricostruzione nel rispetto del volume architettonico preesistente, anche con modifica del sedime, purchè nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme e di eventuali allineamenti.

6 - E' fatto divieto di procedere a qualsiasi titolo a frazionamenti, prima della approvazione del piano attuativo. Dopo tale approvazione, i frazionamenti dovranno rispettare le superfici dei lotti e le altre indicazioni grafiche del P. di L.

7 - Nei P. di L. nelle zone C è possibile, previa delibera di C.C., variare la tipologia edilizia, il tipo, la forma ed il numero dei lotti, purchè non si modifichi la viabilità e le aree di standards.

8. Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70 % per la residenza;
- 20 % per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 % per servizi pubblici.

9. Le zone residenziali di espansione sono suddivise in tre sottozone:

C1: zone residenziali pubbliche (P.E.E.P. - 167, vigente);

C2: zone residenziali d'espansione private attuate o in corso di attuazione;

C3: nuove zone residenziali d'espansione a basso indice.

Sottozona C1.

E' quella costituita dal vigente Piano di Zona (ex legge 167 - P.E.E.P.), approvato, inizialmente, con D.A. n° 1778/U in data 01.12.82 e poi così come successivamente variato.

Devono essere rispettate le norme già approvate per il suddetto piano attuativo. In caso di variante allo stesso, i limiti massimi saranno quelli previsti dal D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

Sottozona C2.

E' quella destinata alle zone residenziali d'espansione attuate o in corso di attuazione, suddivise in diversi comparti, come rappresentato nelle tavole grafiche. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 74;
- b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;
 - If territoriale = 1,00 mc/mq
 - If fondiario : non viene fissato preventivamente
- c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:
 - 70% per la residenza;
 - 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
 - 10% per servizi pubblici;
- d) Rapporto massimo di copertura - $Q = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- e) Altezza massima - $H = \text{mt. } 7,50$;
- f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;
- g) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;
- h) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 23 delle presenti norme;
- i) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.
- l) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.
- m) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.
- n) Standards urbanistici - Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 12 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 217 mc/ab), pari a quella utilizzata per il calcolo del fabbisogno abitativo e riportato nell'allegato A1 del P.U.C. (1998), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.
 Lo standard urbanistico delle sottozone C2 è di 12 mq/ab, calcolati con la dotazione di 100 mc/ab.
 Si è preferito indicare nelle N.T.A. l'utilizzo dello standard di 100 mc/ab anzichè quello di 217 mc/ab (parametro di riferimento e di calcolo nell'all. A1 - vedi tab. n° 54 PUC. Ed. 1998), proprio per garantire il massimo degli standard anche nel caso della massima insediabilità.
 Pertanto, si è garantito - nella misura massima possibile - il reperimento di standard nelle sottozone C2.
 L'A.C. si riserva, nel caso di P. di L., di superficie inferiore ad 1 ha, di destinare le aree, per le dotazioni di servizi pubblici, interamente a parcheggi pubblici.
- o) Superficie minima d'intervento - I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a quella dei comparti indicati dagli elaborati grafici del P.U.C.
- p) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere

autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

Sottozona C3.

E' quella destinata a nuove zone residenziali d'espansione di tipo estensivo.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 56;
- b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;
- If territoriale = 0,50 mc/mq
If fondiario : non viene fissato preventivamente
- c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:
- 70% per la residenza;
 - 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
 - 10% per servizi pubblici;
- d) Rapporto massimo di copertura - $Q = 0,50 \text{ mq/mq}$;
- e) Altezza massima - $H = \text{mt. } 7,50$;
- f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;
- g) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;
- h) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 23 delle presenti norme;
- i) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.
- l) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.
- m) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.
- n) Standards urbanistici - Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 12 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 217 mc/ab), pari a quella utilizzata per il calcolo del fabbisogno abitativo e riportato nell'allegato A1 del P.U.C. 1998, con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.
Lo standard urbanistico delle sottozone C3 è di 12 mq/ab, calcolati con la dotazione di 100 mc/ab.
Si è preferito indicare nelle N.T.A. l'utilizzo dello standard di 100 mc/ab anzichè quello di 217 mc/ab (parametro di riferimento e di calcolo nell'all. A1 - vedi tab. n° 54 P.U.C. ed. 1998), proprio per garantire il massimo degli standard anche nel caso della massima insediabilità.
Pertanto, si è garantito - nella misura massima possibile - il reperimento di standard nelle sottozone C3.
L'A.C. si riserva, nel caso di P. di L., di superficie inferiore ad 1 ha, di destinare le aree, per le dotazioni di servizi pubblici, interamente a parcheggi pubblici.
- o) Superficie minima d'intervento - I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a quella dei comparti indicati dagli elaborati grafici del del P.U.C..
- p) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere

autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

CAPO III
AMBITO DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO

ART. 83
ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (zona D)

1. Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali, di servizi terziari, di produzione e di commercializzazione di beni e servizi vari.

Sono esclusi gli insediamenti di quelle attività di cui all'elenco per le industrie insalubri di prima o seconda classe, di cui al D.M. 05.09.1994 (S.O.G.U. n° 220 del 20.09.1994): "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.34, n° 1265" e successive modifiche e integrazioni.

2. Le zone per insediamenti produttivi si dividono in due sottozone:

D1 : sottozona per attività produttive già esistenti

D2 : sottozona per nuove attività produttive artigianali

3. Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione

d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso

d.2.4 - punti vendita di prodotti e accessori realizzati nelle zone D

d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici

d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;

d.5 - Industria e agro-industria

d.6 - Depositi

d.6.1 - depositi industriali

d.6.2 - depositi commerciali.

d.11 - Attrezzature e impianti tecnologici (vedi precedente art. 9)

d.12 - Attrezzature varie (speciali).

4. In tutte le sottozone D possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito, magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari, strutture di sostegno per pannelli fotovoltaici, torri per la telefonia cellulare.

5. Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti, in materia di smaltimento delle acque reflue, residui organici e inorganici, di inquinamento atmosferico ed acustico.

Si richiama il rispetto circa la disciplina degli scarichi e dell'inquinamento atmosferico e acustico, le norme generali per l'igiene del lavoro:

- D.P.R. 19.03.1956, n° 303;

- Legge n° 615 del 13.07.1966 "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico" e successive modifiche e integrazioni;

- D.P.R. n° 322 del 15.04.1971;

- D.P.C.M. del 28.03.1983 "Limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni e di esposizione relativi ad inquinamenti dell'aria sull'ambiente esterno";

- D.P.R. 17.05.1988, n° 15;

- Legge 26.10.1995, n° 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico";

6. Si richiama, espressamente, il rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

7. Si richiamano le normative regionali sulla disciplina degli scarichi.

8. Si richiamano tutte le leggi sull'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo.

9. Giusta la delibera di G.R. n° 11/17 del 20.03.2007, nelle aree di insediamenti produttivi è sempre consentito l'adeguamento, la ristrutturazione impiantistico-tecnologica, la realizzazione di sistemi di sicurezza e di depurazione ed, in generale, ogni intervento comportante anche la realizzazione di volumi tecnici aggiuntivi aventi carattere strettamente funzionale al ciclo produttivo.

L'entità dei volumi tecnici può avere il limite massimo del 25% rispetto all'esistente e deve essere assolutamente connessa alla funzionalità delle opere o delle attività insediate.

10. Impianti eolici, impianti fotovoltaici, centrali solari a fonti rinnovabili.

Si richiama il rispetto delle "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio" (delibera di G.R. n° 30/2 del 25.05.2008).

Per gli impianti eolici si recepisce quanto già indicato in:

- Studio per l'individuazione delle aree su cui ubicare gli impianti eolici (D.G.R. n° 3/17 del 16.01.2009),
- N.T.A. del PPR (art. 112),
- PEARS (Piano Energetico ambientale regione Sardegna - D.G.R. n° 34/13 del 2.8.2006),
- L.R. 29.05.2007, n° 2, art. 18, comma 1.

Per tutti gli impianti a fonti rinnovabili fotovoltaici e solari si rimanda alle linee guida e alle norme nazionali e regionali in materia vigenti, tra cui il D.Min. Sviluppo Economico 10.09.2010 (G.U. n° 219 del 18.09.2010).

ART. 84
SPORTELLLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)
Procedimenti di autorizzazione di insediamenti
produttivi ai sensi del D.P.R. 20.10.1998,
n° 447 (G.U. 28.12.1998) e L.R. 05.03.2008, n° 3, art. 1
commi dal 16 al 30

Si intendono richiamate le norme relative alla localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa.

ART. 84.1 - SOTTOZONA D1

In questa sottozona, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo di P. di L.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

- d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
- d.5 - Industria e agro-industria
- d.6 - Depositi
 - d.6.1 - depositi industriali
 - d.6.2 - depositi commerciali.
- a) - indice di cubatura fondiario: 3 mc/mq,
- b) - rapporto di copertura : $Q = 0,70$ mq/mq o pari all'esistente,
- c) - altezza massima: mt. 10,
- d) - distanza minima dai confini : mt. 4,00 o in aderenza;
- e) - distanza minima dall'asse stradale mt. 10,00;
- f) - distanza minima dal ciglio delle strade comunali, provinciali e statali come da D.P.R. 26.4.93, n° 147 o come indicato graficamente nelle tavole del P.U.C.;
- g) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U,
- h) - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.
La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 110 mq. per l'appartamento vero e proprio e 40 di mq. per le sup. non residenziali.

A precisazione del punto d), si prescrive che superfici fondiarie inferiori possono essere presentate in sede di piano attuativo, purchè motivate da esigenze economiche relative al particolare tipo di insediamento previsto.

ART. 84.2 - SOTTOZONA D2

In questa sottozona, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo di P. di L. o di P.I.P. (Piano di insediamenti produttivi).

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

- d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.2 - Esercizi commerciali
 - d.2.4 - Punti vendita di prodotti e accessori realizzati nella zona D
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
- d.5 - Industria e agro-industria
- d.6 - Depositi
 - d.6.1 - depositi industriali
 - d.6.2 - depositi commerciali.
- a) - non viene stabilito l'indice di cubatura fondiario,
- b) - rapporto di copertura : $Q = 0,60$ mq/mq,
- c) - non viene stabilita l'altezza massima,
- d) - lotto minimo : mq. 600.
- e) - distanza minima dai confini : mt. 4,00 o in aderenza;
- f) - distanza minima dall'asse stradale: mt. 10,00;
- g) - distanza minima dal ciglio delle strade comunali, provinciali e statali come da D.P.R. 26.4.93, n° 147 o come indicato graficamente nelle tavole del P.U.C.;
- h) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83,
- i) - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.
La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 110 mq. per l'appartamento vero e proprio e 40 di mq. per le sup. non residenziali.

A precisazione del punto d), si prescrive che superfici fondiarie inferiori possono essere presentate in sede di piano attuativo, purchè motivate da esigenze economiche relative al particolare tipo di insediamento previsto.

Si richiama espressamente la normativa "Disciplina regionale degli scarichi" approvata con delibera di G.R. n° 69/25 del 10.12.2008.

CAPO IV

ART. 85

ZONE AGRICOLE (Zona E)

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2. La zona agricola (E) viene divisa in diverse sottozone come più avanti esplicitato, nel rispetto del D.P.G.R. 03.04.1994, n° 228 "Direttive per le zone agricole" e sulla base dell'apposito studio di supporto agronomico del P.U.C.

3. Le zone agricole sono destinate alla conservazione e al potenziamento dell'attività produttiva agricola.

L'edificazione e l'uso del territorio agricolo perseguono le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo o a questo connesso;

c) mantenere inalterato l'equilibrio tra l'insediamento ed il contesto ambientale, subordinando ogni intervento alla preventiva verifica di tale equilibrio.

4. In queste zone, sono vietate utilizzazioni delle aree e dei fabbricati esistenti diverse da quelle funzionali alla produzione agricola, che di fatto si configurerebbero come trasformazioni della destinazione urbanistica di queste zone.

5. Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Il criterio generale base per tutte le concessioni di nuove costruzioni è quello che siano funzionali all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo.

5.1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;

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

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

e) punti di ristoro con non più di 20 posti letto, anche indipendenti da un'azienda agricola;

f) fabbricati per aziende agri turistico venatorie (art. 34, L.R. 29.07.1998, N° 23).

5.2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche parziali, così classificate:

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario)

d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.

d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili

d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente

d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)

d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività sportive o per il gioco

d.8.2 - impianti sportivi all'aria aperta, senza volumetrie

e attrezzature connesse, a servizio di iniziative agrituristiche e del turismo rurale

d.8.3 - strutture per l'allevamento ippico e attrezzature annesse, canili e opere similari;

d.11 - Attrezzature tecnologiche

(es. serbatoi idrici, laghetti collinari, impianti eolici e fotovoltaici, fattorie solari, impianti per l'emittenza televisiva e per la telefonia mobile, ecocentri, ecc.), compatibilmente con le sovraordinate norme regionali, ecc.);

d.12 - Attrezzature varie (speciali)

(es. stazioni di servizio e di distribuzione carburanti, ecc.);

6. Criteri per l'attribuzione delle destinazioni d'uso in zone agricole

6.1. La destinazione d'uso edilizia, in atto dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione edilizia, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione del P.U.C. per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale, può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

6.2 L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante autorizzazione edilizia ovvero permesso di costruire

7. Definizione delle attività compatibili con la classificazione in zona agricola

7.1. Ai fini dell'ammissibilità di un intervento edilizio nelle zone E, sono considerate agricole:

a - le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice Civile;

b - le attività qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali (quali l'acquacoltura, ai sensi della legge 02.02.1992, n° 102, la cinotecnica, silvicoltura, ecc.);

c - le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica, della forestazione, dell'avifauna, ecc.;

d - le attività faunistico-venatorie;

e - le attività agrituristiche e quelle relative al turismo rurale;

f - le strutture connesse all'allevamento ippico e all'equiturismo;

g - le attività che comportino la costruzione di impianti e attrezzature che, per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, diverse dalla E. In questo caso, dovrà - comunque - essere adottata apposita delibera di C.C.

In particolare, potrà essere consentita la realizzazione di locali per ricovero bombole gas e attività similari, soltanto se ubicati a distanze superiori a mt 200 dal perimetro di delimitazione del centro abitato.

8. Definizione di azienda agricola

L'azienda agricola è definita dal disposto dell'art. 2555 del Codice Civile, che individua l'azienda come "il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa".

Per la verifica dell'esistenza di una azienda agricola, sarà necessaria la presentazione di uno dei seguenti documenti:

- a - iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- b - sussistenza di una posizione fiscale attraverso l'attribuzione di una apposita partita IVA;
- c - documenti analoghi comprovanti quanto previsto dai punti a) o b).

9. Condizioni di rilasciabilità di permessi di costruire o autorizzazioni edilizie (per indice fondiario superiore a 0,03 mc/mq)

Il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie, connesse con l'utilizzo dell'indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e con quanto altro previsto al punto a) del comma 5.1 dell'art. 85, è subordinato a:

a - dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, ai sensi degli artt. 2135 e 2555 del Codice Civile e secondo le altre prescrizioni delle presenti N.T.A.;

b - dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso dell'esistente;

c - dimostrazione del possesso (o asservimento) delle seguenti superfici minime fondiarie:

- 1 - 0,5 ha per colture ortoflorovivaistiche, funghicoltura e impianti serricoli;
- 2 - 1,0 ha per vigneti, frutteti e oliveti in coltura specializzata,
- 3 - 1 ha per seminativo irriguo,
- 4 - 1 ha per seminativo in asciutto,
- 5 - 1 ha per pascolo e pascolo arborato,
- 6 - 2 ha per impianti di itticultura o acquacoltura,
- 7 - 3 ha per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati e/o per iniziative agrituristiche o similari;

d - presentazione di un progetto di miglioramento fondiario (P.M.F.) o di un piano aziendale (P.A.), che costituisca a tutti gli effetti uno strumento preventivo che integra la documentazione di rito per ottenere la concessione edilizia.

Il piano aziendale dovrà giustificare:

- 1. le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
- 2. le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente;
- 3. il dimensionamento degli edifici sulla base della superficie del fondo interessato dal P.A.

Gli elaborati necessari saranno i seguenti:

aa) documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;

bb) descrizione degli indirizzi culturali e produttivi dell'azienda e

delle infrastrutture tecniche e di servizio, nonché descrizione della consistenza occupazionale;

cc) programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati, per i quali si richiede la concessione, con il programma degli investimenti che l'intervento, nel suo complesso, comporta ed il suo collegamento con gli obiettivi prefissati;

dd) progetto, se necessario, delle opere di sostegno e di difesa necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità e compatibilità ambientale nelle aree oggetto d'intervento;

ee) Il PA, per quanto attiene la componente tecnico-agronomica, deve essere redatto da un tecnico specializzato abilitato all'esercizio della professione e sottoscritto dal richiedente che se ne assume la piena responsabilità attuativa.

L'istruttoria deve essere eseguita dall'ufficio tecnico a cui spetta relazionare gli elementi informativi, descritti dal PA, con gli elaborati progettuali presentati per l'ottenimento del permesso di costruire, verificandone la compatibilità tecnica e formale.

L'accertamento del possesso dei requisiti soggettivi delle aziende o degli imprenditori agricoli spetta al responsabile del procedimento all'atto del rilascio dei titoli abilitativi.

Per i fondi rustici con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale, per le relative superfici fondiarie minime previste dal comma precedente, indicato con la lettera c).

Le sup. minime, precedentemente indicate, possono essere derogate solo in presenza di apposito progetto di miglioramento fondiario che, facendo riferimento a:

- a) prodotto lordo vendibile,
- b) impegno di manodopera,
- c) tipologie produttive,

dimostri la validità dell'iniziativa agricola presentata.

10. Riconoscimento della ruralità dei fabbricati

Ai sensi della legge 26.02.1994, n° 133 (G.U. n° 62 del 16.3.94), per essere considerati rurali i fabbricati devono, tra l'altro, soddisfare tutte le seguenti condizioni:

- essere posseduti dal proprietario o dal titolare del terreno agricolo, oppure detenuti dall'affittuario o conduttore del terreno stesso o dai rispettivi familiari;
- essere utilizzati, quali abitazioni o per usi agricoli, da una delle persone sopraindicate, o anche da dipendenti dell'azienda agricola, purchè questi prestino la loro opera per un numero annuo di giornate lavorative superiore a 100;
- essere connessi ad un terreno di almeno 10.000 mq. (5.000 mq. per serre e funghicoltura).

Inoltre, il volume di affari IVA, derivante da attività agricole di chi conduce il fondo, deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo; in caso di soggetto non obbligato alla presentazione della dichiarazione IVA, il suo volume d'affari si presume pari a 5.164,75 €.

Si precisa che non vi è alcun aspetto urbanistico nella legge n° 133/'94.

11. Indici fondiari massimi

Gli indici massimi da applicare nelle zone E sono i seguenti:

- 1,00 mc/mq, previa delibera di C.C. per impianti di interesse pubblico quali quelli destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico e dell'acqua, cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni per ponti radio, ripetitori, antenne, torri per telefonia cellulare e opere simili;
- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come insediamenti produttivi di tipo agroindustriale;
- 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- 0,10 mc/mq (a seguito di delibera del C.C.) per punti di ristoro, dotati di non più di 20 (venti) posti letto e fabbricati per l'agriturismo;
- 0,13 mc/mq per i fabbricati per l'agriturismo.

12. Prescrizioni di carattere architettonico

Gli edifici, di qualsiasi tipo, che vengono edificati nelle zone agricole (E), dovranno presentare delle caratteristiche architettoniche unitarie e con fronti esterne che corrispondano a precisi concetti progettuali in sintonia con l'ambiente naturale.

In particolare, è obbligatorio procedere alla intonacatura e tinteggiatura di tutte le pareti in elevazione fuori terra, con la sola esclusione delle parti in c.a. o pietra locale faccia a vista.

Le coperture dovranno essere protette con tegole color cotto o similari, con esclusione - in ogni caso - di lamiere o lastre ondulate di qualsiasi materiale esse siano.

Deve essere evitato, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento senza intaccare le alture del singolo fondo.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto ai beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali dell'Anglona, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Si richiama il D.M.B.A.C. 06.10.2005 (G.U. 12.10.2005, n° 238) "Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale...", nonché la legge 24.12.2003, n° 378: "Disposizioni per la tutela e valorizzazione dell'architettura rurale", la direttiva MIBAC 30.10.2008: "Interventi in materia di tutela e valorizzazione dell'architettura rurale" e le disposizioni generali del PPR.

I muri a secco esistenti devono essere oggetto di restauro e/o ricostruzione.

13. Specifiche tecniche per gli interventi su edifici esistenti in zone agricole.

a - Materiali

Gli interventi di restauro, di adeguamento e di ricostruzione sono di regola effettuati con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.

b - Murature

La conservazione, il consolidamento, il ripristino e, nei casi ammessi, la ricostruzione delle murature, sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.

c - Solai, volte, coperture

Le strutture orizzontali (solai in legno, volte) sono di regola mantenute nelle loro caratteristiche costruttive. La conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture sono attuati con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese agli elementi accessori (comignoli, gronde, ecc.), fatti salvi gli adeguamenti necessari quali l'impermeabilizzazione e la coibentazione, con esclusione della modifica delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze.

d - Facciate e superfici esterne

La conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio, al presente a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX secolo è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro. La rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata.

e - Infissi e serramenti

Il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, scurini, persiane) e non potranno essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere. I portoncini, le cancellate, le inferriate e gli elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.

f - Pavimentazioni esterne e recinzioni

Le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione e perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.

g - Servizi e impianti tecnologici

E' ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici, purchè non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva degli ambiti storico-antropologici di riferimento.

14. Tipi di interventi ammissibili per sottozone e tipologie aziendali

Le 2 successive tabelle sintetizzano gli interventi possibili in zona E, nei limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228.

14.1 - TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE PER SOTTOZONE E TIPOLOGIE AZIENDALI

TIPO DI INTERVENTO		E1	E2	E3	E5
Ampliamento abitaz. e annessi rustici	A	SI	SI	SI	SI
Demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione	B	SI	SI	SI	SI
Edificazione di nuove abitazioni funzionali alla conduzione del fondo	C	SI	SI	SI	SI
Edificazione di annessi rustici	D	SI	SI	SI	SI
Cambio di destinazione	E	SI	SI	NO	NO
Edificazione di allevamento zootecnico industriale intensivo	F	SI	SI	NO	NO

A: ampliamento di volumi esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C., fino ad un volume max di 600 mc (compreso l'esistente) per le residenze e del 20% della sup. coperta da annessi rustici (esclusi allevamenti a carattere industriale e le serre), nei limiti - comunque - dell'indice di fabbricabilità previsto.

B: demolizione e ricostruzione di volumi esistenti (esclusi gli edifici di interesse storico e culturale) e/o ristrutturazione dell'esistente è sempre ammessa.

C: edificazione di nuove abitazioni, connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, è consentita secondo l'indice massimo di edificabilità di 0,03 mc/mq.

D: edificazione di annessi rustici fino ad un rapporto di copertura massimo del 5%, anche tramite ristrutturazione e ampliamento dell'esistente;

E: possibilità di cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici e delle abitazioni esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C., per destinarli ad attività ricreative, turistiche e/o paraturistiche, di interesse collettivo e similare, purchè connesse con la conservazione ed il potenziamento dell'attività produttiva agricola.

F: gli allevamenti a carattere industriale potranno essere presenti solo nelle sottozone E1 e E2.

Tutti i sopraelencati tipi di intervento ammissibili non potranno eccedere i limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228.

14.2 - TABELLA DEGLI INTERVENTI POSSIBILI IN ZONE AGRICOLE

TIPOLOGIA PERMESSA	LOTTO MINIMO mq.	INDICE CUBATURA FONDIARIO mc/mq.
Fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali.	10.000	0,20
Impianti terricoli, impianti orticoli a pieno campo e vivaistici.	5.000	0,20
Nuove residenze funzionali all'attività principale che consiste nella conduz. del fondo(1)	10.000	0,03
Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali	10.000	0,01
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale	10.000	0,10
Fabbricati per l'agriturismo	30.000	0,10 ** (0,13)
Nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati	30.000	0,10*
Nuovi punti di ristoro su terreni già impegnati per attrezzature e residenze (2)	60.000	0,10*

(**) Aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza.

(*) A seguito di delibera del C.C.

(1) L'edificazione delle residenze è legata al rispetto dell'art. 89 delle presenti N.T.A.

(2) In fabbricati rurali già esistenti, ovvero in punti di ristoro di cui all'art. 10 del D.P.G.R. 03.08.1994, da realizzarsi secondo tipologie edificatorie locali, in tutte le sottozone E, è possibile esercitare il turismo rurale, così come normato dagli art. 8, 9 e 10 della L.R. 12.08.1998, n° 27.

15. Sup. minime di intervento (Sm)

1. Ai fini edificatori per i fabbricati di cui ai punti a) e c) del precedente comma 5.1, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

2. Per le residenze connesse alla conduzione del fondo, la superficie minima di intervento è di ha 1,00.

3. Per i fabbricati per l'agriturismo, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 3,00.

4. Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

5. Per i nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati, la Sm è stabilita in ha 3,00.

6. Per i nuovi punti di ristoro, su terreni già impegnati per attrezzature e residenze, la Sm è stabilita in ha 6,00.

7. Per gli edifici esistenti che insistono su lotti di superficie inferiore a quelle minime prescritte sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento e restauro senza aumento di volume e di unità abitative ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti 12 e 13.

16. Restauro e ampliamento costruzioni esistenti

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

16.2 - La destinazione d'uso o il mutamento della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata nel seguente modo:

- domanda motivata all'Amm/ne Comunale, secondo le norme di cui al R.E.;
- versamento degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001, relativi alla nuova tipologia e alla destinazione d'uso richiesto facendo riferimento alle tabelle parametriche approvate dal C.C.;
- dimostrazione della presenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria;
- presentazione dell'avvenuto accatastamento delle opere.

Le destinazioni d'uso possibili sono quelle indicate al punto 5.2 dell'art. 85.

16.3 - L'ampliamento del volume residenziale esistente può essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo e nella misura massima del 50% in più rispetto al volume residenziale esistente già assentito, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,03 mc/mq.

17. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali, serre fisse e altri insediamenti produttivi agricoli

17.1 - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare,

altresì, 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali omogenee A, B e C.

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

17.3 - Le distanze, di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

17.4 - I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale devono essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

17.5 - Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del c.c., per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, senza struttura muraria fuori terra, non hanno limiti di volumetria.

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

17.7 - Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

18. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

18.1 - Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 16.12.1992, N° 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. del D.P.R. n° 380/2001;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

18.3 - Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al comma 16.1, in area agricola adiacente, anche avente superficie inferiore alla superficie minima di cui al precedente punto 15.

19. Smaltimento dei reflui e valutazione dell'impatto ambientale

19.1 - Ferme restando le prescrizioni di cui alle vigenti leggi statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

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

19.3 - Nelle zone classificate di bonifica, devono, altresì, essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

19.4 - Si richiama l'attenzione sul D.P.R. 12.04.1996 e s.m.i. sulle procedure di impatto ambientale per determinate tipologie progettuali.

19.5 - Si richiama l'attenzione sulla "Disciplina regionale degli scarichi" (Delibera G.R. n° 69/25 in data 10.12.2008).

20. Valgono le seguenti norme relative alla legislazione forestale vigente:

- R.D. 30/12/1923, n° 3267, per le zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale e per le zone boscate,
- L. 03/01/1926, n° 23 per i boschi e i terreni ricoperti da macchia mediterranea,
- R.D. 16/05/1926, n° 1126,
- Legge 14/02/1951, n° 144 sul divieto di abbattimento di olivi,
- D.P.R. 10/06/1955, n° 987 sul divieto di abbattimento di olivi,
- Legge 18/07/1956, n° 759,
- L.R. 18/06/1959, n° 13,
- L.R. n° 4/1994 per i terreni ricoperti da sughere,
- D. Leg. 18.05.2001, n° 227.

Nelle zone boscate è d'obbligo acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

21. Depositi attrezzi e vani appoggio

In tutte le sottozone è consentita, anche in assenza dell'azienda agricola ed in aderenza alla Sm (superficie minima di intervento), la realizzazione di manufatti, in funzione delle attività agricole del tempo libero e part-time e per il ricovero degli attrezzi agricoli, di volume non superiore a mc. 60, purché realizzati su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq. 2000.

Il volume di tali manufatti verrà detratto dai volumi consentiti in applicazione degli indici e parametri urbanistici generali.

Per tali manufatti dovranno essere particolarmente curate la collocazione e la scelta dei materiali per garantire un armonico inserimento nell'ambiente.

La tipologia edilizia dovrà essere coerente con la destinazione d'uso, pertanto, non potranno essere ammesse volumetrie rispondenti a scopi diversi, a giudizio della A.C.

22. Piani interrati e seminterrati

Nelle zone E è ammesso, di norma, un piano interrato o seminterrato.

La sup. coperta del piano interrato o seminterrato non può superare quella dell'edificio sovrastante.

23. Non applicabilità della legge n° 122/'89

Nelle zone E non è consentita, in nessun caso, l'applicazione delle norme della legge n° 122/'89 sui parcheggi.

24. Strade rurali e di penetrazione agraria (solo per aree contigue a beni paesaggistici e identitari)

Gli interventi di nuova realizzazione, gestione e manutenzione sulle strade rurali devono escludere di norma l'uso dell'asfalto e/o calcestruzzo, di cordoli e banchine in cls e devono prevedere l'uso di materiali naturali quali terre stabilizzate, trattamenti antipolvere, inerti legati con resine trasparenti.

L'uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative; in tal caso gli interventi sono autorizzati dalla Giunta regionale, previa intesa tra gli enti interessati da raggiungere in sede di conferenza di servizi indetta ai sensi della L.R. 40/1990.

25. Impianti eolici, impianti fotovoltaici, centrali a collettori solari, impianti per energie rinnovabili, fattorie eoliche, impianti a fonti rinnovabili

Si recepiscono le indicazioni delle normative vigenti ed, in particolare:

- "Studio per l'individuazione delle aree in cui ubicare gli impianti eolici", approvato con delibera G.R. n° 28/56 in data 26.07.2007 e modificato con delibera G.R. n° 3/17 in data 16.01.2009;
- "Linee guida inserimento impianti fotovoltaici" (Delibera G.R. n° 30/2 del 25.05.2008),
- "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati a fonti rinnovabili (D.M. 10.09.2010),

nonché le direttive regionali e nazionali vigenti al momento della richiesta del provvedimento autorizzativo.

2. Gli impianti e le serre fotovoltaiche, qualora avessero un'estensione superiore al 10% del terreno di sedime o superassero il limite dei 1000 mq, dovranno essere sottoposte alla procedura di assoggettabilità a VIA presso il competente ufficio.

3. Nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di aree non coltivate, seminaturali o naturali, con una superficie superiore a 10 ha, gli impianti fotovoltaici e le serre fotovoltaiche dovranno essere, obbligatoriamente, sottoposte alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA.

ART. 86
INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nella formazione del presente P.U.C. e nel rispetto del D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228, il Comune tutela le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguarda l'integrità dell'azienda agricola e rurale. Le zone agricole sono divise nelle seguenti sottozone:

E1): aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

E2): aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3): aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

2. La ripartizione in sottozone agricole di cui al presente articolo è stata determinata a seguito dell'entrata in vigore delle direttive regionali sulle zone agricole (D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228) e mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, secondo lo studio di supporto a firma del Dott. Agr. Franco Brundu.

3. Per le diverse sottozone, si veda il successivo art. 94.

ART. 87
AGRITURISMO

1. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3 (3 ettari).

Si richiamano espressamente tutte le norme della L.R. 23.06.1998, n° 18.

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

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. Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione delle attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale", ed, in particolare:

- volumi per il soggiorno turistico,
- volumi per il turismo rurale;
- volumi di supporto per l'agri-campeggio,
- volumi per punto di ristoro,
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva;
- volumi per aziende agrituristiche venatorie (art. 34, L.R. n° 23/98).

5. Gli operatori agrituristicici dovranno essere iscritti nell'elenco regionale presso l'Ass. all'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

6. La cubatura massima per ogni posto letto deve essere di 50 mc.

La superficie minima per l'intervento deve essere di 3 ha.

I posti letto ammissibili per ha sono 3.

7. I locali adibiti ad uso agrituristico devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal R.E. per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dal Comune nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

8. Gli alloggi agrituristicici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

9. Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concessa a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 8. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni.

10. Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a 40 mq. La sistemazione di tale superficie deve essere a prova di acqua e di polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

11. I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.

12. In aggiunta agli ospiti possono essere ospitate persone singole, comitive, gruppi organizzati, per il solo consumo dei pasti, in numero non superiore a 80 coperti per posto.

13. Per le 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 nella azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto, e/o 5 piazzole e 15 campeggiatori.

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

14. Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo, viene consentita la modifica di destinazione d'uso e senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale, ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12.08.1998, n. 27.

15. Si richiamano le seguenti disposizioni:

- L. 20.02.2006, n° 96: Disciplina dell'agriturismo.
- L.R. 23.06.1998, n° 18: sull'agriturismo.
- L.R. 29.07.1998, n° 23 (aziende agrituristiche venatorie).
- L.R. 12.08.1998, n° 27: Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere, integrazioni e modifiche alla L.R. n° 22/84 e abrogazione della L.R. n° 21/87.
- L.R. 19.01.2010, n° 1: Norme per la promozione della qualità dei prodotti della Sardegna, della concorrenza e della tutela ambientale e modifiche alla L.R. 23.06.1998, n° 18.

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

ART. 87 BIS **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, quanto 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, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel P.U.C.

- 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 s.m.i.;
- 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 s.m.i.;
- 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 fabbricati per il turismo rurale deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

ART. 88
PUNTI DI RISTORO IN ZONE AGRICOLE

1. Sono ammessi punti di ristoro, anche indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile, con delibera del Consiglio Comunale, fino a 0,10 mc/mq.

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

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. Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti, le tavole calde e locali similari, nonché le attrezzature ricettive con numero massimo di 20 posti letto e le connesse attrezzature per le attività sportive e ricreative.

5. La volumetria massima per tali insediamenti non potrà superare i 3000 mc.

ART. 89
EDIFICAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AD USO ABITATIVO

L'edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo è consentita:

a - se riferita esclusivamente all'esercizio delle attività definite al comma 7 dell'art. 85 delle presenti N.T.A.;

b - per le esigenze abitative del conduttore del fondo;

c - per le esigenze abitative degli addetti, impiegati a tempo indeterminato, nelle attività agricole del fondo.

ART. 90
ACCORPAMENTO E ASSERVIMENTO DI SUPERFICI FONDIARIE UTILIZZATE

1. Accorpamenti.

Stante il parcellamento delle proprietà, è possibile, ai soli fini del raggiungimento della sup. minima e per la costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione dell'azienda, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque, compresa nel territorio comunale).

Tale norma potrà essere applicata solo nel caso che i volumi relativi vengano ubicati a distanza non inferiore a 200 mt. dal perimetro del centro abitato, così come indicato dalla cartografia del P.U.C.

In tale caso, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà necessario un atto di vincolo, registrato nei pubblici registri, relativo all'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Tale vincolo potrà essere annullato solo con assenso dell'Amm/ne Comunale.

2. Asservimenti.

Mediante costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto delle superfici necessarie per il rispetto dell'indice di fabbricabilità, sono possibili anche asservimenti di aree non di proprietà del concessionario.

3. Catasto degli asservimenti

Dell'avvenuta utilizzazione delle aree agricole, ai fini edificatori, viene effettuata idonea registrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposita cartografia e relativo elenco, conservati in forma ufficiale presso il competente ufficio tecnico comunale (vedi Circolare Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica 10/05/84, n° 1/1984).

4. Ai sensi del 5° comma dell'art. 3 delle Direttive Regionali sulle zone agricole, al fine di evitare l'ulteriore edificazione in aree definite agricole

dal P.U.C., all'atto della presentazione di qualsiasi istanza relativa a:

- relazione asseverata;
- denuncia di inizio attività;
- autorizzazione;
- permesso di costruire,

il richiedente dovrà evidenziare e computare tutti i volumi esistenti nel fondo o nell'area di riferimento e dichiarare, nelle forme di legge, la assenza di vincoli di inedificabilità o di asservimento a favore di terzi, sotto la sua personale responsabilità.

5. Nel caso di edificazione di sole residenze è fatto divieto di considerare il lotto minimo quale risultato della somma di corpi aziendali separati e diversi.

ART. 91
STRUTTURE PER L'INCREMENTO E L'ALLEVAMENTO IPPICO

1. Nell'ambito di tutte le sottozone agricole E, con l'esclusione della E5, l'attività di allevamento cavalli (anche da corsa e/o di particolare pregio) o simile, potrà essere dotata, oltre, che delle necessarie strutture edilizie per l'allevamento, anche delle pertinenze aziendali necessarie per la gestione.

2. Paramenti urbanistici

La superficie coperta, per le strutture di cui sopra, potrà avere un valore non superiore al 10% della superficie fondiaria:

$Q = 0,10 \text{ mq/mq.}$

L'indice di cubatura massimo potrà avere un valore non superiore a: i.f.f. = 0,20 mc/mq.

3. Le opere consistenti in modifiche dello stato dei luoghi, rappresentate dagli interventi finalizzati alla dotazione di pertinenze funzionali a raso, potranno interessare al massimo il 40% della superficie fondiaria ed essere combinate con adeguata sistemazione e/o riorganizzazione delle alberature e dei pascoli, nell'ambito di apposito progetto esteso all'intera superficie aziendale.

La dotazione minima di superficie destinata ad alberature dovrà essere non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

4. Nel caso di nuove piantumazioni occorrerà procedere alla messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive di origine autoctona o naturalizzate o provenienti da ecotipi locali.

ART. 92
LIMITAZIONE TRENTENNALE DEL DIVIETO DI FRAZIONAMENTO DELLE
UNITA' PODERALI PER LA RICOSTRUZIONE DELLE UNITA' PRODUTTIVE

Ai sensi della L. 19.02.1992, n° 191, il divieto di frazionamento delle unità poderali di cui all'art. 1 della legge 3.6.1940, n° 1078, ha durata trentennale dalla prima assegnazione.

ART. 93
DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI ITTICOLTURA O ACQUACOLTURA

Gli impianti di itticoltura o acquacoltura sono considerati annessi agricoli ai fini delle presenti N.T.A.

Il progetto dovrà dimostrare le dimensioni e i volumi delle opere, di cui si chiede la realizzazione, e che dovranno essere commisurate alla capacità produttiva delle vasche.

Il progetto dovrà essere integrato da una relazione che descriva gli effetti previsti:

- sui corpi idrici e sulle falde,
- sul suolo,
- sulla morfologia del territorio,
- sulla vegetazione.

La superficie minima aziendale accorpata non deve essere inferiore a ha 2,00 e la dimensione utile delle vasche di allevamento non inferiore a mq. 1.000.

ART. 94
NORME PUNTUALI PER GLI INTERVENTI NELLE DIVERSE SOTTOZONE E

94 bis 1 - Sottozona E1

Questa sottozona comprende le parti del territorio comunale esterne all'abitato, caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata, con particolare riguardo ai vigneti e oliveti.

In particolare, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse ad aziende agricole e zootecniche e con le precisazioni del precedente art. 85 e 89;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

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

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 200, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E. ed in particolare per quanto previsto al successivo punto 1);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze e con riferimento alla tab. di cui all'art. 85, punto 15.2 per gli altri interventi.

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. competente.

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale", e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228, quali:

- edifici per il soggiorno turistico;
- edifici di supporto per l'agri-campeggio;
- edifici per punti di ristoro e vendita di prodotti agricoli ed artigianali;
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva.

Gli operatori agrituristici dovranno essere iscritti nell'elenco regionale presso l'Ass. all'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

l) Disciplina delle cave: sono vietate le cave, discariche ed altre attività similari.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

o) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.

Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

94 bis 2 - Sottozona E2

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, con particolare riguardo ai seminativi e ai pascoli.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse ad aziende agricole e zootecniche e con le precisazioni del precedente art. 85 e 89;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

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

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E. ed in particolare per quanto previsto al successivo punto 1);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: tipologia isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie per le attività agricole e similari.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze e con riferimento alla tabella di cui all'art. 85, punto 15.2 per gli altri

interventi.

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U.

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228, quali:

- edifici per il soggiorno turistico;
- edifici di supporto per l'agri-campeggio;
- edifici per punti di ristoro e vendita di prodotti agricoli ed artigianali;
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva.

Gli operatori agrituristici dovranno essere iscritti nell'elenco regionale presso l'Ass. all'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

l) Disciplina delle cave: è possibile l'apertura di cave nel rispetto di quanto previsto dalle norme del R.E., della L.R. 07.06.1989, n° 30: "Disciplina delle attività di cava", del D. Ass. all'Industria n° 3/S.P. del 5/3/1991: "Istituzione del Catasto Regionale dei giacimenti di cava", dello Stralcio del "Piano Regionale delle Attività Estrattive di Cava" e delle norme R.A.S. vigenti al momento della domanda.

I progetti dovranno essere accompagnati da piani di sostenibilità e di mitigazione degli impatti durante l'esercizio, nonché di quelli di riqualificazione delle aree.

m) Impianti per la lavorazione, trasformazione, frigoconservazione e commercializzazione dei prodotti lattiero-caseari: ammessi con Q = 0,50 mq/mq.

n) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

o) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm.ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

p) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.

Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

q) Aree E2 all'interno di zone di tutela paesistica.

E' previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

94 bis 3 - Sottozona E3

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze funzionali all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo e con le precisazioni dei precedenti artt. 85 e 89.

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

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

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E. ed in particolare per quanto previsto al successivo punto 1);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: a tipologia isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie per l'attività agricola e similare.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U.

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228, quali:

- edifici per il soggiorno turistico;
- edifici di supporto per l'agri-campeggio;
- edifici per punti di ristoro e vendita di prodotti agricoli ed artigianali;
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva.

Gli operatori agrituristici dovranno essere iscritti nell'elenco regionale presso l'Ass. all'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

l) Disciplina delle cave: sono vietate le cave, discariche ed altre attività similari.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) Risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm.ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

o) Frazionamenti

Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 5000 mq.

p) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.

Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

74 bis 4 - Sottozona E5

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende aree marginali per le attività agricole e nelle quali viene ravvisata la esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse ad aziende agricole e zootecniche e con le precisazioni del precedente art. 85 e 89;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

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

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E. ed in particolare per quanto previsto al successivo punto 1);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 3,50, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: vedi E3.

d) Superficie minima d'intervento: $S_m = 10.000$ mq. per residenze

e) Numero massimo piani: 1 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali.

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228, quali:

- edifici per il soggiorno turistico;
- edifici di supporto per l'agri-campeggio;
- edifici per punti di ristoro e vendita di prodotti agricoli ed artigianali;
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva.

Gli operatori agrituristici dovranno essere iscritti nell'elenco regionale presso l'Ass. all'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

l) Disciplina delle cave: è vietata l'apertura di cave, discariche e iniziative similari.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

o) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.

Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

ART. 95

DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DEGLI INSEDIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE

1. Si richiama il rispetto di quanto riportato nella "Disciplina regionale degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi" (delibera G.R. n° 69/25 in data 10.12.2008).

2. Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui alla normativa R.A.S..

3. L'A.C., nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo deve richiedere il parere di conformità all'Ass. Regionale Difesa dell'Ambiente.

4. In particolare, salvo diversa direttiva R.A.S., sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;

b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno un ettaro di terreno agricolo di 40 q.li di peso vivo di bestiame;

d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

5. Per quanto riguarda, in particolare, gli allevamenti zootecnici, il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici.

6. In tal caso, la quantità di liquame ammissibile per l'utilizzazione agronomica è quella corrispondente ad un carico non superiore a 40 q.li/ha di peso vivo di bestiame di allevamento.

ART. 96

**OBBLIGHI DA RISPETTARE NELLE ZONE AGRICOLE
PER LE AREE BOScate**

In tutte le zone agricole boscate, valgono i seguenti obblighi:

- obbligo di permesso da parte dell'autorità forestale per la riduzione a coltura dei terreni boschivi o comunque ricoperti da formazioni vegetali naturali;

- preventiva autorizzazione dell'Autorità Forestale per l'abbattimento delle piante di qualunque specie.

Ai fini della presente normativa, sono considerati boschi i terreni sui quali esiste o venga comunque costituito un popolamento di origine naturale od artificiale di specie legnose forestali arboree od arbustive, a qualsiasi stadio di sviluppo si trovino, da cui si tragga o si possano trarre delle utilità dirette od indirette sotto il profilo produttivo, protettivo, ricreativo o culturale.

Sono considerati, altresì, boschi quegli appezzamenti di terreno pertinenti da un complesso boscato che, per cause naturali ed artificiali (incendi), vengono privati temporaneamente della vegetazione di cui al comma precedente.

Si veda anche il comma 20 dell'art. 85 delle presenti N.T.A.

Per il rilascio della autorizzazione paesistica ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i., si richiamano i disposti della L.R. 12.08.1998, n° 28: "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica", nonché

il D.P.C.M. 12.12.2005 che disciplina le procedure e le modalità della valutazione di compatibilità paesaggistica.

ART. 97
AREE AGRICOLE BOScate

1. Rientrano nelle aree agricole boscate:

- a - i terreni boscati a norma dell'art. 130 e seguenti del R.D. 3267/1923;
- b - i boschi e i terreni coperti da macchia mediterranea evoluta, ai sensi dell'art. 182 R.D. 3267/1923 e L. 03.01.1926, n° 23.

2. Per la definizione di foresta e di bosco occorre far riferimento a diverse normative. Secondo la circolare n. 16210 del 2 luglio 1986 dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, in applicazione della legge 8 agosto 1985 n. 431, si ha:

- 1 - sono da considerare boschi le estensioni di terreno a forma più o meno allargata, delle dimensioni minime di 2.000 mq;
- 2 - si intende bosco una superficie di terreno ove piantoni e polloni di specie forestali diano luogo, con le chiome, ad una copertura reale del suolo pari al 20%;
- 3 - nel caso di superfici momentaneamente prive di soprassuolo vale la copertura potenziale;
- 4 - bosco è ogni formazione di climax, di degradazione antropica, costituito da un consorzio di arbusti e di specie arboree - arbustive di altezza variabile da 1,5 a 4,00 metri;
- 5 - sono da considerare boschi le macchie a struttura compatta, che rivestono uniformemente il suolo con pendenza superiore al 50%.
- 6 - Sono assimilabili a bosco (ai sensi dell'art. 2 del D. Leg. 18.05.2001, n° 227):
 - a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
 - b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;
 - c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;
 - d) i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo;
 - e) le sugherete e la macchia mediterranea ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura.

Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata sulla base esterna dei fusti. E' fatta salva la definizione bosco a sughera di cui alla legge 18 luglio 1956, n. 759.

Anche le seguenti fattispecie di tipologie di vegetazione sono assimilate a bosco:

- i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, aree protette di qualsiasi natura, siti di interesse comunitario, habitat forestali con alberi patriarchi con aree di rispetto di estensione non inferiore a 2.000 metri;

- le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva o con copertura ridotta a causa di utilizzazioni forestali, avversità bioetiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;
- le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiori a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;
- la macchia-foresta;
- le diverse formazioni a macchia, di seguito definite, presenti nella fascia costiera;
- la macchia mediterranea media e alta;
- gli arborei da seme di specie native di cui al D.Lgs. 10/11/2003 n. 386.

7. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale (vedi N.T.A. del P.P.R.) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli definiti dall'art. 2, commi 1 e 6 del D. Leg. 18.05.2001, n° 227.

8. A titolo esemplificativo la suddetta circolare regionale del 1986 propone la seguente tabella per il riconoscimento delle macchie di degradazione dei climax mesofili e termoxerofili, da considerarsi bosco:

Composizione della macchia	Altezza m.	Copertura per Ha %	n. elementi Climax/Ha	Classi di potenzialità Della macchia
A	1	100	100	Arbutus, Erica, Cistus, Rhamnus, Viburnum,
	1,5	80	80	Ruscus, Quercus, Spartium, Olea, Phillirea,
	2	60	60	Cetonia, Pistacia, Myrtus, Crat Fraxinus, Ostria
B	1,5	100	100	Arbutus, Erica, Cistus, Rhamnus, Viburnum
	2	60	50	Ruscus, Quercus, Spartium, Olea, Phillirea,
	2,5	50	30	Ceratonina, Juniperus Pistacia, Myrtus, Crataegus
C	2	100	100	Arbutus, Erica, Quercus, Spartium, Calicoteme
	2,5	50	30	Olea, Rosmarinum, Asparagus, Pirus Yuniperus
	3	40	20	
D	>2	100	100	Arbutus, Quercus, Erica, Spartium, Pirus
	>2,5	40	20	Calicotome, Cistus, Rosmarinus, Phillirea, Pistacia
	>3,5	30	10	Pistacia, Olea.

9. Aspetti di vegetazione non assimilabili ai boschi

Ai fini del P.U.C., non sono boschi:

01. i popolamenti erbacei;
02. i pascoli cespugliati con copertura inferiore al 60% soggetti a pascolo o a colture agrarie;
03. i pascoli arborati con copertura inferiore al 50%;
04. le garighe di qualsiasi composizione flogistica;
05. i cisteti;
06. le macchie degradate con copertura inferiore al 60%;
07. i ginepreti a ginepro nano;
08. le piantagioni di pino insigne, pioppo canadese, eucalipti, acacie e qualsiasi altra specie impiantata a scopo industriale, le fasce frangivento poste a protezione delle colture, nel rispetto della legislazione vigente;
09. i nuclei di piante invasive, quali Ailanthus altissima e Acacia mearnsii per quanto estesi, quand'anche spontanei;
10. i ceraseti di qualsiasi età;
11. i nocciuoli e i noceti di impianto inferiore a 20 anni;
12. gli agrumeti;
13. gli oliveti a coltura estensiva;
14. gli oliveti a coltura intensiva;
15. gli oliveti consociati a vite;
16. i frutteti di qualsiasi specie ad eccezione degli oliveti abbandonati di impianto maggiore di 50 anni;
17. i parchi urbani e i giardini;
18. gli Orti Botanici e gli Arboreti;
19. i vivai.

Si richiamano i contenuti dell'art. 3 del Regolamento (CE) n° 2152/2003 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17.11.2003, relativo al monitoraggio delle foreste e delle interazioni ambientali nella Comunità (Forest Focus) in G.U.C.E. 11.12.2003, n° 324.

ART. 98
ONERI DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77 (ora art. 16 D.P.R. N° 380/2001)
NELLE ZONE AGRICOLE

Qualora le opere costruite, in esenzione del regime di oneri previsti dalla legge n° 10/'77 (ad esempio capannoni per imprenditore agricolo a titolo principale - ex art. 12 della legge n° 153/75), cambiassero destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere, l'A.C. è tenuta a pretendere il pagamento degli oneri.

Nella zona E le opere di urbanizzazione primaria (00.UU.P.) sono di esecuzione diretta da parte dei concessionari, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria viene versato il contributo previsto dall'art. 16 D.P.R. n° 380/2001.

Qualora le 00.UU.P. non venissero eseguite in tutto o in parte, l'A.C. si riserva di pretendere il pagamento dei relativi oneri di concessione.

ART. 99
AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE TUTELA

Le aree agricole, comprese nei 150 mt. di fascia rispetto al rio Battana o Altana, sono considerate di particolare tutela ed in esse sono ammesse soltanto:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
- costruzione di manufatti di volume entro i limiti di 0,03 mc/mq;
- obbligo di presentazione dei progetti alla Soprintendenza Archeologica per il necessario nulla osta;
- obbligo di autorizzazione paesaggistica.

Interventi diversi e ulteriori rispetto a quelli sopra elencati, sempre nell'ambito delle normative per le zone agricole, potranno essere concessi soltanto previa delibera del C.C.

CAPO V

ZONE DI INTERESSE GENERALE

ART. 100

ZONE DI INTERESSE GENERALE (G)

Le zone di interesse generale sono quelle destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine elettriche, centrali telefoniche, centrali gas.

E' suddivisa in 3 sottozone:

G1: attrezz. e servizi generali, stazione ferroviaria, parchi, insediamenti di carattere commerciale e direzionale, impianti TELECOM ed ENEL e similari, caserme forestali, aree attrezzate di utilizzo turistico o paraturistico, ristoranti e alberghi, ecc., aree per parco divertimenti, circhi, discoteche e opere similari, aree per impianti di telefonia, strutture sportive, ecc.

G2: impianti di depurazione, potabilizzazione, serbatoi idrici, pozzi pubblici, fasce delle condotte acquedottistiche e fognarie, inceneritori, discariche pubbliche e private per R.S.U., impianti destinati allo smaltimento, riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi, discariche per materiali inerti, inceneritori, termovalorizzatori e opere similari.

G3: servizi generali, strutture per lo sport e le attività ricreative.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.91, n° 20, è obbligatoria in tutte le sottozone G la predisposizione di un piano attuativo.

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

- d.0.1 - Residenziale - abitativa di custodia
(con opportune limitazioni)
- d.1 - Uffici, studi professionali
 - d.1.1 - uffici e studi professionali privati
 - d.1.2 - uffici pubblici
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso
 - d.2.3 - grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati);
- d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive
 - d.3.1 - alberghi, pensioni e simili
 - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili
 - d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali educative, culturali e sportive
 - d.3.4 - cinema e teatri
 - d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.2 - laboratori tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
 - d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,
 - d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse
- d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca
 - d.9.1 - attrezzature per l'istruzione superiore
 - d.9.2 - attrezzature per l'istruzione universitaria
 - d.9.3 - attrezzature per la ricerca;
- d.10 - attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d.11 - Attrezzature tecnologiche;

d.12 - Attrezzature varie (speciali).

SOTTOZONA G1

In dette zone sono ammesse residenze solo per le famiglie degli addetti agli impianti ed attrezzature, come abitazioni di custodia (vedi il successivo punto l).

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelle di cui all'art. 18 della L. n. 765/67), così come modificato dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 sui parcheggi).

Ai sensi della L.R. n° 5/2006 "Disciplina generale delle attività commerciali", nelle sottozone G1 potranno essere realizzate le strutture per l'ammodernamento e la ristrutturazione della rete distributiva.

In particolare, le quantità minime di spazi per parcheggi in funzione delle caratteristiche dei punti di vendita saranno quelle indicate dalla L.R. n° 5/2006.

In questa sottozona dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

a - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3, 1° comma della L.R. n° 20/'91;

b - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

c - Indice fondiario massimo = non viene stabilito.

d - Rapporto massimo di copertura $Q = 0,60$ mq/mq., incrementabile in base a motivate esigenze e previa delibera di C.C.

e - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni: previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942, n° 1150, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

f - Altezza massima: mt. 9,50 con possibilità di deroga attraverso diversi valori previsti nel piano attuativo.

g - E' ammesso in ogni caso l'ampliamento in volume e sup. coperta nella misura del 30% in più rispetto all'esistente nel caso di edifici esistenti, sedi di pubblici esercizi o di attività di interesse pubblico, previa delibera del C.C. e predisposizione di opere di urbanizzazione e piano attuativo adeguati.

h - Deve essere sempre garantito lo smaltimento dei reflui nelle fognature comunali o in appositi impianti di depurazione, con relativo nulla osta dell'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente.

i - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.

La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 110 mq. per l'appartamento vero e proprio e di 40 mq. per le sup. non residenziali.

La sottozona G.1 si suddivide in 5 comparti:

G.1.1 - area cimiteriale

G.1.2 - stazione ferroviaria e pertinenze

G.1.3 - Banco di Sardegna

G.1.4 - Ex caserma dei Carabinieri

G.1.5 - Cabine ENEL e similari

COMPARTO G1.1 - AREA CIMETERIALE

E' prevista la concessione diretta per i progetti delle tombe e delle edicole funerarie, per tutti gli interventi (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione) per gli interventi nel Cimitero.

E' possibile l'ampliamento del Cimitero, con progetto di iniziativa comunale.

Vincoli e indici saranno definiti nel piano attuativo, che verrà adottato dal Consiglio Comunale.

COMPARTO G1.2 - STAZIONE FERROVIARIA E AREE PERTINENZIALI

COMPATIBILITA': Funzioni come preesistenza.

INTERVENTI : Manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti edifici esistenti per esigenze funzionali della infrastruttura ferroviaria, anche in riferimento all'utilizzo del "Trenino Verde"

VINCOLI : Altezza max non superiore a quella preesistente
L'edificio della stazione potrà essere restaurato nel rispetto della tipologia attuale, con rispetto delle cornici e modanature in granito

INDICI : Ift 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

COMPARTO G1.3 - EDIFICIO IN USO AL BANCO DI SARDEGNA

COMPATIBILITA': Funzioni come preesistenza.

INTERVENTI : Manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti edifici esistenti per esigenze funzionali della banca

VINCOLI : Altezza max non superiore a quella preesistente
L'edificio potrà essere restaurato nel rispetto della tipologia attuale

COMPARTO G1.4 - EX CASERMA CARABINIERI (VIA ROMA)

1. Nell'area in oggetto, già in gran parte edificata, sono ammesse le ristrutturazioni anche con aumenti volumetrici non superiori al 20% rispetto all'esistente.

2. L'edificio dovrà avere destinazioni connesse all'uso pubblico e/o residenziale.

3. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo a seguito di delibera di C.C..

COMPARTO G1.5 - CABINE ENEL

COMPATIBILITA' : Funzioni come preesistenza.

INTERVENTI : Manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti.

VINCOLI : Altezza max non superiore a quella preesistente.

INDICI : I.f.t. 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici
il progetto esecutivo di cabina costituisce piano attuativo.

SOTTOZONA G2

Valgono le normative di cui alla sottozona G1, salvo il rapporto di copertura che è libero e la mancanza di prescrizioni per i parcheggi ed il divieto di costruzione di alloggi di custodia.

Per le discariche e gli impianti di depurazione è richiesto il rispetto delle normative tecniche esistenti ed in particolare lo studio geotecnico ed idrogeologico ai sensi delle norme tecniche vigenti.

Anche se non indicate graficamente nella tavola del P.U.C., si intendono comunque valide le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale.

Per le discariche e gli impianti di smaltimento dei R.S.U. (rifiuti solidi urbani), valgono le vigenti norme nazionali o regionali.

La sottozona G2 si suddivide in 2 comparti:

G2.1 - serbatoi idrici e opere similari (pozzi, sollevamenti, ecc.).

G2.2 - impianti di depurazione e similari.

COMPARTO G2.1 - SERBATOI IDRICI, STAZ. SOLLEVAMENTO, POZZI, ECC.

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse all'approvvigionamento idrico

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione.

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50
I.f.t.= 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

COMPARTO G2.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse con la depurazione delle acque reflue

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50
I.f.t.= 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

PRESCRIZIONI : La rumorosità dell'impianto dovrà essere contenuta nei requisiti di legge.
Tutte le possibili forme di inquinamento (acustico, idrico, ecc.) dovranno essere minimizzate con la adeguata gestione e manutenzione dell'impianto.

SOTTOZONA G3

In questa sottozona è prevista la realizzazione di:

- attrezz. e servizi generali;
- parchi ricreativi e culturali;
- attività sportive, con particolare riferimento a quelle ippiche, anche intercomunali;
- insediamenti di carattere commerciale e direzionale, aree attrezzate di utilizzo turistico, attrezzature di carattere turistico e ricettivo, discoteche e opere similari.

In questa sottozona dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3. 1° comma della L.R. n° 20/'91;
- b) - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- c) - distanza minima dal ciglio delle strade comunali, provinciali e statali come da D.P.R. 26.4.93, n° 147;
- d) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83,
- e) - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.
La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 110 mq. per l'appartamento vero e proprio e 40 di mq. per le sup. non residenziali,
- f) - deve essere garantita una superficie per verde pubblico e parcheggi non inferiore al 10% della sup. territoriale.

COMPARTO G3.1 - STRUTTURE SPORTIVE IPPICHE INTERCOMUNALI

In questa sottozona, prevalentemente destinata ad attività sportive alternative, con particolare riferimento a quelle ippiche (galoppatoio, maneggi, ecc.) a livello intercomunale, è consentita la realizzazione di strutture ippiche adatte per manifestazioni di tipo agonistico, con tutte le connesse installazioni e servizi necessari.

Nel Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera superficie individuata, verranno definiti i parametri edilizi e funzionali obbligatori per la realizzazione dell'impianto.

Parcheggi

I parcheggi dovranno essere ricavati all'interno della zona G.3.

La loro realizzazione dovrà garantire la permeabilità del suolo, con tipologie di pavimentazioni drenanti o con masselli ecologici.

I parcheggi dovranno essere dimensionati in relazione alla capacità degli impianti, con superficie minima non inferiore ad 1/5 dell'intera superficie asservita all'impianto.

Parametri urbanistici

- i.f.t. = 0,20 mc/mq (concedibile a seguito di piano attuativo per opere pubbliche o di pubblico interesse)
- Rc = 0,10 mq/mq

- indice di piantumazione : 50 piante/ha.

COMPARTO G3.2 (Tesciu) e G3.3 (SS 672 - reg. Abba Salida)

In queste sottozone, prevalentemente destinate a servizi generali connessi con il trasporto merci e con le attività di supporto all'offerta turistica, si potrà operare nel rispetto delle prescrizioni già indicate ai punti a, b, c, d, e ed f.

**CAPO VI
SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA**

**ART. 101
ZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA (zona H)**

1. Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolari interessi.

2. Sono consentiti, soltanto, i seguenti interventi:

- a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;
- c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
- d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi limitrofi alle zone H o in esse preesistenti.

La zona H è suddivisa in:

- H1 : rispetto della viabilità
- H2 : rispetto cimiteriale e depurativo
- H3 : interesse archeologico e geomorfologico
- H4 : salvaguardia ecologica e rispetto ambientale
- H5 : verde privato.

3. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967, n° 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici, con esclusione degli edifici, attrezzature e impianti di interesse pubblico.

4. Per la distinzione tra iniziativa pubblica e quella di pubblico interesse, si veda la Circolare Ministero LL.PP. n° 3310 del 28/10/1967.

5. In tutte le zone H non è consentita nuova attività di cava, per la presenza di risorse morfologiche e pedologiche o per vincoli posti in essere.

6. Ai sensi della lettera h, art. 19, L.R. n° 45/'89, il P.U.C. ha individuato tutte le porzioni del territorio da sottoporre a speciale tutela e salvaguardia.

In particolare, sono sottoposte a particolare tutela le sottozone:

- H1
- H2
- H3
- H4
- H5
- le aree soggette "ope legis" ai vincoli di cui all'art. 1, 1° comma della legge 08.08.1995, n° 431, ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.;
- i complessi di interesse storico artistico, così come individuati nelle tavole grafiche e nelle carte tematiche;
- tutti i beni archeologici notificati o individuati;
- tutti i beni paesaggistici e identitari con le relative fasce di tutela.

ART. 102

SOTTOZONA DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E DELLE FERROVIE (H1)

1. Sono le zone agricole di rispetto della viabilità e comprendono le parti del territorio destinate alla protezione delle infrastrutture per la mobilità fuori dal perimetro del centro abitato e della linea ferroviaria a scartamento ridotto Sassari-Tempio.

Si intende che queste aree e queste fasce possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

2. Dette zone devono avere la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.1992, n° 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", così come modificato dal D.P.R. 26.04.1993, n° 147 ed in ogni caso la larghezza eventualmente indicata nelle planimetrie del P.U.C.

3. Oltre a quanto stabilito dall'art. 101, sono consentiti esclusivamente parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente.

4. Le costruzioni esistenti possono essere esclusivamente oggetto di intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione e ampliamento nei limiti dell'indice fondiario di 0,001 mc/mq e purchè non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la zona di rispetto.

5. Sono vietate le nuove costruzioni d'uso diverso da quello indicato al precedente comma 3.

6. Per le distanze di rispetto dagli elettrodotti si fa riferimento alla normativa vigente.

7. Lungo la linea ferroviaria, nei tratti in cui questa corre a cielo aperto, sono previste fasce di arretramento, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 del D.P.R. 11.7.1980, n. 753, salva l'applicazione della deroga prevista all'art. 60 dello stesso D.P.R.

In ogni caso, si riporta integralmente l'art. 49 del D.P.R. n° 753/80 che recita:

"Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minima di 30 m., dal limite di occupazione della più vicina rotaia".

La fascia di arretramento non dovrà essere inferiore a mt. 30.

Non sono assoggettati a questa salvaguardia le costruzioni relative alle stazioni con funzioni connesse e gli impianti ferroviari ed, eventualmente, della viabilità, qualora su questa non vengano a gravare accessi privati.

ART. 103

SOTTOZONA DI RISPETTO CIMITERIALE E DEPURATIVO (H2)

Sono le zone di rispetto che comprendono le parti del territorio destinato alla salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane limitrofe ai camposanti e agli impianti di depurazione.

In tali zone è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di attività lavorative esistenti o di parcheggi e simili.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 81 sono ammesse soltanto piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto, nonché per il deposito degli attrezzi agricoli e delle altre attività già in essere.

In base al D.P.R. 10.09.90, n° 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria", il raggio della zona di rispetto cimiteriale non edificabile è stato fissato in 50 mt., come riportato nella tavola della zonizzazione del centro urbano.

Si richiama la legge 01.08.2002, n° 166, art. 28, comma 2.

In base ai disposti della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento in data 4.2.1977 (S.O.G.U. 21.2.77, n° 48), il raggio della zona di rispetto intorno ai depuratori di acque reflue è stato fissato in 100 mt.

Gli edifici esistenti possono essere ristrutturati nell'ambito del volume

edilizio esistente, al fine del loro utilizzo.

ART. 104

SOTTOZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO (H3)

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle zone e beni territoriali di interesse archeologico, artistico e storico-testimoniale; a tale scopo, in considerazione dell'interesse intrinseco e della potenzialità ai fini della valorizzazione e fruizione, vengono recepite e fatte salve le indicazioni e prescrizioni delle leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85 (come applicate dalla R.A.S. con circolare 16210 del 2 luglio 1986 - S.O. n. 20, B.U.R.A.S. n. 38 del 18.7.1986), ora recepite e integrate dal D. Leg. n° 42/2004.

2. In particolare, sono assoggettati alla tutela:

- tutti i beni vincolati ai sensi della L. 1089/39, artt. 1 e 4 (ora D. Leg. n° 42/04 e s.m.i.);
- tutte le aree vincolate ai sensi della L. 1089/39, art. 21 (ora D. Leg. n° 42/04 e s.m.i.);
- tutte le categorie dei beni territoriali previsti dal D. Leg. n° 42/04;
- tutte le zone di interesse archeologico ai sensi del D. Leg. n° 42/04 e s.m.i., ovvero non solo le testimonianze in sè, ma anche quelle aree che, pur prive di testimonianze, costituiscono le interconnessioni tra tali zone ed il territorio circostante e siano riconosciute necessarie ai fini della miglior lettura, comprensione e salvaguardia delle testimonianze stesse.

In particolare, si intendono - comunque - indicati come zone H3 tutti i seguenti beni archeologici:

- a) nuraghi,
- b) nuraghi e villaggi nuragici,
- c) capanne di villaggi nuragici,
- d) domus de janassas,
- e) siti di ritrovamenti di materiale ceramico,
- f) aree con tombe neolitiche,
- g) aree ad alta intensità d'insediamenti nuragici,
- h) aree con insediamenti del periodo romano,
- i) quanto indicato nel repertorio mosaico della R.A.S. sui beni archeologici.

TOMBE IPOGEICHE

Necropoli composta da tre ipogei, di cui due precedute da un corridoio, in loc. Logu Santu.

TOMBE A CORRIDOIO

Due tombe megalitiche (ad allée) in loc. Bòpitos (D.M. 25.03.1965).

Tutto questo complesso è di notevole valenza archeologica perchè in una stessa area sono concentrati diversi monumenti interessanti.

NURAGHI

- COLUMBAS (n° 3744 codice bene rep. R.A.S.)

Si trova sul ciglio di una altura in loc. Medulèsi.

- CULTU o CURTU (n° 3743 codice bene rep. R.A.S.)

Ancora agibile circa 50 anni fa, oggi è in rovina.

- GIANNAS 2 (n° 3748 codice bene rep. R.A.S.)

Costruzione ridotta quasi a un cumulo, si trova a ca. 250 m. ad est dal nuraghe Giannas n. 1 posto sul confine con il comune di Nulvi.

- MONTE ULTANA (D.M. 28.01.1984)

Distrutto, era ubicato sul ciglio del pianoro in dir. E. Sulla scarpata rivolta a SO il Taramelli visitò tre domus de janas e individuò una fonte nuragica.

- MONTIJU DE RUNDINES (n° 3749 codice bene rep. R.A.S.)

Resta un cumulo sulla piccola altura omonima all'interno di un'ansa del rio Battana o Altana.

- PAZA O PAZZA (n° 3746 codice bene rep. R.A.S.)

- SA ROCCA (n° 3750 codice bene rep. R.A.S.)

Ubicato sul ciglio SO dell'altura dominante l'abitato, è ridotto a un cumulo. Nella sottostante parete si notano degli adattamenti ad abitazione di alcune rientranze calcaree provocate dall'erosione.

- S. ANTONIO (vincolato con D.M. 28.01.1984, non indicato nel rep. R.A.S.)

Si trova alla periferia S dell'abitato, al centro di una piccola valle ad anfiteatro.

- TANCA MANNA (n° 3751 codice bene rep. R.A.S.)

- TIU MORO (BARATTA) (vincolato con D.M. 06.09.1983)

Semidistrutto, è situato appena a monte dell'abitato nei pressi del serbatoio dell'acquedotto dell'Anglona (Abbanoa).

3. La tutela va intesa in senso globale, comprendendo l'ambiente naturale esistente ed il rispetto del monumento anche in relazione ad interventi relativi e modifiche recenti.

4. Sono indicate come zone H3 le zone agricole di valore archeologico, speleologico, geomorfologico, paleobotanico che assumono particolare importanza per il loro aspetto fisico naturale, per i reperti archeologici rinvenuti o da rinvenire, per le bellezze naturali dei luoghi, per le grotte e le roccie affioranti.

5. Oltre a quanto stabilito dall'art. 101, in tali zone sono consentiti solo interventi tendenti alla manutenzione del verde e delle colture esistenti, nonché al riassetto idrogeologico del terreno, nel rispetto delle norme del D. Leg. n° 42/2004 s.m.i. e di quelle del PAI.

6. Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivo di interventi di demolizione, ricostruzione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nonché ampliamenti (purché entro l'indice di fabbricabilità ammesso) e salvo parere della competente Soprintendenza Archeologica.

7. Nelle aree monumentali ed archeologiche, sono consentiti interventi ed attività ordinati alla fruizione culturale ed alla tutela. Sono perciò ammessi gli interventi di scavo, restauro, diserbo, miglioramento dell'accessibilità, attrezzature didattiche, a seguito di progetti regolarmente approvati dalle competenti Soprintendenze Territoriali.

8. Le zone, circostanti i monumenti, sono da ritenersi, di norma, oggetto di salvaguardia per un'area con un raggio minimo di 100 metri dal centro del nucleo centrale della preesistenza, salvo diversa perimetrazione assentita da parte della competente Soprintendenza e della Direzione Generale della pianificazione urbanistica regionale.

9. Nelle suddette zone, è vietata qualsiasi attività non compatibile con la natura del monumento; è consentita l'attività pascolativa ed agricola che non comporti movimenti di terra superiori ad uno spessore di 30 centimetri; è consentita, altresì, la selvicoltura e la silvo pastorizia.

10. E' esclusa l'attività di trasformazione agraria comportante movimenti di terra superiori ai cm. 50, salvo diversa determinazione delle competenti Soprintendenze e salvo approvazione del singolo progetto.

11. Nelle zone H3, è consentita:

- a) l'attività scientifica finalizzata allo studio, ricerca e controllo dei beni,
- b) l'attività di fruizione ai fini didattici,
- c) l'attività di fruizione ricreativa che comporti soltanto un uso temporaneo delle risorse con modalità ad esse coerenti,
- d) le opere necessarie per consentire l'eventuale godimento pubblico dei reperti archeologici.

12. Tutti i progetti ricadenti in aree nelle quali sorgono i beni di cui sopra o interessanti direttamente tali beni, che comportano una qualunque modificazione della situazione attuale, dovranno essere esaminati dagli Enti territoriali preposti alla tutela: ovvero le Soprintendenze ai Beni Archeologici e ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e il Servizio Governo del Territorio e tutela paesaggistica, ciascuno per le categorie di beni di competenza.

A tali Enti compete l'onere della verifica territoriale diretta e dell'emissione di parere formale entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Per le adiacenze delle aree in oggetto, oltre i 100 m. e in relazione visuale con i monumenti, gli interventi consentiti e le modalità di realizzazione sono specificati dalla Soprintendenza Archeologica nei provvedimenti puntuali, in relazione alle opere da realizzare e in relazione al monumento presso il quale si trovano.

I progetti che prevedono ogni tipo di movimento di terra a qualsiasi profondità, devono essere sottoposti al parere preventivo e vincolante della Soprintendenza Archeologica.

Ove si verifichi che gli interventi interessino monumenti o aree archeologiche individuate, in sede di rilascio del nulla osta, sono adottate le cautele e prescrizioni ritenute necessarie.

ART. 105

SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA E RISPETTO AMBIENTALE (H4)
FASCE DI RISPETTO FLUVIALI E DEL RETICOLO MINORE IDRAULICO

1. Sono le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia del verde, di particolari tipi di flora e di fauna e di interesse ambientale e paesaggistico, nonché tutte quelle relative alle altre zone vincolate dal D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i., nonché le aree di salvaguardia delle risorse idriche, ai sensi del D.P.R. 24.05.88, n° 236 "Attuazione della Direttiva CEE n° 80/778, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano e dall'art. 21 del D. Leg. n° 152/99 e s.m.i., nonché le aree di rispetto delle fasce fluviali e del reticolo idraulico minore.

2. In tali zone, sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela della specie e del verde salvaguardato, al consolidamento idrogeologico dei terreni, al rimboschimento.

3. Le costruzioni esistenti possono essere soggette ad interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- consolidamento statico;
- restauro conservativo;
- ampliamenti entro l'indice ammesso (0,001 mc/mq), oppure, per non oltre il 20% rispetto all'esistente.

4. Sono ammesse, altresì, le attività agro - silvo - pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

5. Sono sottoposte alla tutela paesaggistica (ma restano zone E salvo diversa indicazione grafica), tutte le zone di cui all'art. 134 del D. Leg. n° 42/2004 ed, inoltre:

a - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con R.D. n° 1775/1933 e al D.P.G.R. 30.12.94, n° 368, nonché le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di mt. 150 ciascuna;

b - le zone gravate in usi civici e le aree assegnate alle università agrarie;

c - i territori coperti da boschi, quelli soggetti a vincolo di rimboschimento e quelli percorsi dagli incendi;

d - le grotte e caverne.

6. Su tutte queste zone è operante il vincolo paesaggistico dalla data del 6-9-1985, ai sensi della suddetta legge n° 431/'85, vincolo che agisce ope legis (ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.).

7. E' obbligatorio il rispetto di tutti i vincoli derivanti dalla vigente legislazione forestale nazionale e regionale ed, in particolar modo, le zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, ai sensi del R.D. 30.12.1923, n° 3267.

8. Aree di salvaguardia delle risorse idriche.

E' richiamato espressamente il D.P.R. 24.05.1989, n° 236: "Attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16.04.1987, n° 183.

Si riportano gli artt. 5 e 6 del suddetto D.P.R.:

5. Zona di tutela assoluta (per le sorgenti, ecc.)

1. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri, ove possibile.

2. L'estensione della zona di tutela assoluta è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

6. Zona di rispetto – aree di captazione delle risorse idriche

1. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e, comunque, devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

2. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati,
- b) accumulo di concimi organici,
- c) dispersione, nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade,
- d) aree cimiteriali,
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti,
- f) apertura di cave e pozzi,
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate,
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive,
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli,
- l) impianti di trattamento di rifiuti,
- m) pascolo e stazzo di bestiame;

3. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

9. Altre disposizioni per le aree boschive

In particolare, nelle aree boschive sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- d) rimboschimenti con specie esotiche.

Le fasce parafulco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

10. Nelle aree perimetrate dal PAI o da studio di compatibilità idraulica come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe, si stabiliscono le seguenti fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a. lungo il corso dei fiumi e dei torrenti non arginati, per una profondità

- di 50 (cinquanta) metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 (venticinque) metri dagli argini;
- c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di 10 (dieci) metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

11. Fasce di rispetto del reticolo idraulico minore

Sono state individuate le fasce di rispetto del reticolo idraulico minore.

12. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati:

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica.

13. Aree di rispetto dei beni identitari e/o paesaggistici

I beni identitari, indicati all'interno del centro storico, sono salvaguardati dalla normativa del P.U.C. sulla zona A, normativa che non consente alcuna distruzione di beni di questo tipo.

ART. 106

SOTTOZONE DI RISPETTO DEL VERDE PRIVATO IN AREA URBANA (H5)

1. Sono le sottozone di rispetto del verde privato e comprendono le fasce all'esterno e/o all'interno dell'abitato che, anche a prescindere dall'ampiezza e dal significato ambientale, devono essere sottoposte a speciale tutela, pur mantenendone la fruizione e la proprietà privata.

2. E' vietata l'edificazione di residenze ed altre costruzioni, con l'eccezione di depositi attrezzi e derrate agricole, purchè nei limiti consentiti dall'indice di 0,001 mc/mq o nella misura del 20% in più in volumetria dell'esistente.

Le sottozone H5 sono, pertanto, delle zone a capacità insediativa nulla.

3. Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute nello stato attuale: agricolo, a orto o a giardino ed è prescritto il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo esistente.

4. Nelle costruzioni, eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 19 delle presenti N.T.A..

5. L'abbattimento delle essenze arboree esistenti può avvenire solo previa autorizzazione dell'A.C. che può imporre la messa a dimora di altre essenze.

6. Le tettoie, i manufatti oggettivamente precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie completa non superiore a 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno di diversa proprietà.

7. E' fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dall'A.C. Si veda il precedente comma 2.

8. Le sottozone H5 di rispetto di beni paesaggistici e/o identitari sono caratterizzate da:

- divieto di qualsiasi azione che possa compromettere la tutela del bene;
- la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualsiasi natura;

- tutta l'area delimitata viene assoggettata all'autorizzazione paesaggistica;
- sui beni esistenti all'interno delle aree di tutela sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e le attività di studio, ricerca, restauro previa autorizzazione del competente organo del MIBAC, fatto salvo quanto detto al precedente comma 2.

ART. 107

NORME SPECIFICHE PER LE AREE DI PREGIO AMBIENTALE

1. Le aree di pregio ambientale, individuate nelle tavole grafiche del P.U.C., sono sottoposte oltre alla normativa specifica relativa alla loro appartenenza alle diverse sottozone, anche alle seguenti ulteriori specifiche norme.

2. In tutte le suddette aree, si applicano le norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia (si veda l'allegato specifico che riporta tali norme).

3. Strade

Le strade potranno essere soggette a ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché ad allargamenti e rettifiche.

Non saranno consentite, di norma, recinzioni in muratura ad eccezione dei muri a secco in pietra locale, per l'altezza di mt. 1.20 attorno alle proprietà non abitate e a mt. 2.00 (anche con l'uso di malta) per quelle abitate.

Sono vietate segnalazioni pubblicitarie, ad eccezione delle indicazioni pubbliche o turistiche, con segnaletica omologata (cm. 20x100) e le scritte segnaletiche per l'informazione naturalistica e turistica.

4. Viabilità

Per le infrastrutture in progetto, l'A.C. richiederà agli enti interessati (Amm/ne Prov.le, ANAS), gli interventi a verde, previsti sia lungo le linee direttrici che negli spazi accessori (aiuole, rotonde, accessi) e ciò contestualmente alla concessione edilizia dell'intervento o con potere impositivo dell'A.C. nel caso di intervento coatto superiore.

Per le infrastrutture esistenti, si procederà alla redazione di progetti di settore (per ogni singola infrastruttura) al fine di proporre all'Ente interessato (autonomamente o in compartecipazione) la piantumazione in filari degli spazi marginali alle direttrici, fermo restando le norme vigenti per la sicurezza del traffico e/o la manutenzione dell'arteria.

Contestualmente, si provvederà al recupero delle aree marginali di svincolo, individuando la piantagione più opportuna sia per la piantumazione, gestione e uso delle stesse.

5. Costruzioni

Le nuove costruzioni ammesse dovranno avere una struttura tipologica compatta all'esterno, evitando, quindi, corpi separati sul perimetro e rispettare le tipologie tradizionali.

E' consigliabile l'uso della pietra locale per le finiture delle aperture.

Le coperture saranno in cotto e con falde a capanna semplificata.

6. Vegetazione

La vegetazione agricola e stradale deve essere conservata ai bordi delle infrastrutture esistenti, specie per i filari rimasti.

Oltre al valore di memoria storica deve essere recuperato il valore naturalistico della vegetazione agricola che deve costituire un INSIEME CONTINUO VERDE nel territorio agricolo anche se di diversa natura (essenze) e quantità (filari, macchie, ecc.).

7. Bonifica agricola

Nel caso di bonifica agricola, è possibile abbattere la vegetazione esistente, variare la viabilità ed i muri a secco o le recinzioni di confine.

Ciò, però può avvenire presentando un piano d'intervento che:

1) giustifichi gli interventi per aumentare la resa economica e, contestualmente, la fertilità del suolo;

2) indichi le aree, all'interno dell'azienda, che saranno oggetto di piantumazione di essenze autoctone (ai bordi dei corsi d'acqua, nei reliquati, a lato delle case) nelle quali costituire o aumentare le nicchie ecologiche.

Particolare riguardo dovrà essere dato:

a) alle essenze da usare (autoctone e già allocate);

b) al loro alternarsi fra i filari e/o al loro interno;

c) all'apporto floro-faunistico per il mantenimento dell'agroecosistema;

d) all'uso eventuale delle piante storiche (olivi, querce, ecc.).

8. Complessi o organismi architettonici.

I complessi e gli organismi architettonici, evidenziati nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere sottoposte alle norme per misurare la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi.

Inoltre, prima del parere della A.C., sarà necessario allegare il parere degli enti di tutela.

Nell'ambito urbano i complessi di interesse storico sono indicati:

- 1) Chiesa Parrocchiale di S. Margherita,
- 2) Oratorio del Rosario,
- 3) Chiesa di S. Croce,
- 4) Ruderì Chiesa di S. Michele,
- 5) Chiesetta di S. Teodora,
- 6) Ruderì Chiesa S. Sebastiano,
- 7) Nuraghe S. Antonio,
- 8) Monte Granatico,
- 9) Chiesa di S. Antonio,
- 10) Palazzo storico ex asilo (piazza Colombo).

9. Per tutti i progetti di trasformazione edilizia, urbanistica e ambientale, ricadenti nelle zone di tutela paesistica, è necessaria l'autorizzazione paesaggistica.

CAPO VII
ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

ART. 108
CLASSIFICAZIONE

1. Ai fini della funzionalità dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per spazi pubblici, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione urbanistica (art. 6 D.A. n° 2266/U).

2. Le zone destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- a) zone destinate all'istruzione (S1);
- b) zone per attrezzature di interesse comune (S2);
- c) zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
- d) zone per i parcheggi pubblici (S4).

3. La distanza minima per l'edificazione nelle altre zone omogenee, (A, B, C, ..) dal limite delle zone S, è fissata in mt. 4, salvo deroghe da parte del C.C.

4. Nelle zone S, in attesa dell'utilizzo previsto dal P.U.C., è ammessa l'attività agricola. Negli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Nelle aree S, previa apposita delibera di C.C., è possibile, per l'Amm.ne Comunale, modificare la destinazione d'uso tra le sottozone S1, S2, S3 e S4, per tener conto di reali esigenze, tenendo conto della modesta dimensione demografica del comune (meno di 1.000 abitanti).

6. Le aree destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico sono riservate alle attrezzature (generalì e scolastiche), gli impianti e servizi pubblici, alla formazione di aree verdi e parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di sicurezza e/o di esercizio, debbono necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

7. Le aree S sono, o devono diventare, generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione che dovranno essere sottoposti ad apposita concensione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.

Il Comune, con delibera di consiglio, può decidere di modificare le destinazioni delle singole aree sempre all'interno delle aree S qualora ne ravveda la necessità e la stessa sia opportunamente motivata. La variazione non comporta variante di PUC. La variazione non dovrà comunque compromettere i minimi della domanda di standard previsti per legge ed il Comune potrà usare le zone S per tutti i servizi necessari, indipendentemente dalla loro classificazione nel P.U.C.

SEZ. I
ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)

ART. 109
DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media, ecc.).

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare

le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato;

b) l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt. (H = 10 mt.);

c) nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.;

d) dovranno essere rispettate le norme tecniche sull'edilizia scolastica in vigore (D.M. 18.12.1975 e successive modifiche e integrazioni).

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, con alberi di alto fusto, nonchè a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

SEZ. II **ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)**

ART. 110 **DEFINIZIONI**

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune sono destinate, in modo esclusivo, a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo e comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli:

insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie e amministrative, per pubblici servizi, quali municipio, centro civico polivalente, biblioteca, centro sociale, centro di aggregazione, banca o cassa comunale di credito, caserma dei carabinieri, ufficio postale, protezione civile, esposizioni museali, chiese, edifici per il culto, opere e case parrocchiali, oratori, istituti religiosi, educativi e assistenziali, attrezz. per attività culturali, ricreative e sportive, residenze per particolari esigenze pubbliche e sociali, centro residenziale per anziani.

ART. 111 **SUDDIVISIONE**

Le aree per attrezzature di interesse comune si suddividono in:

S2a: quelle già in tutto o in parte edificate;

S2b: quelle da edificare;

S2c: quelle relative ad interventi nel settore socio-assistenziale.

In tutte e 3 le sottozone è ammesso l'intervento edilizio diretto.

ART. 112 **PRESCRIZIONI PER LA S2a**

L'intervento edilizio diretto deve riguardare l'intera area individuata dalla zonizzazione del P.U.C. e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nel caso di aree comprendenti edifici dedicati al culto od opere assimilabili, dovrà essere presentato il nulla osta della Curia Vescovile, inoltre qualora si intervenga su immobili di rilevante interesse architettonico o ambientale o su aree limitrofe, dovrà essere presentato il nulla osta da parte della S.B.A.P. di Sassari e del Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica.

b) Non sono fissati nè rapporto di copertura nè indice di cubatura fondiaria, stante la particolarità degli interventi, che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.

c) Dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.

ART. 113
PRESCRIZIONE PER LA S2b

L'intervento edilizio deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 70% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 37 delle presenti norme ($Q = 0,7$ mq/mq);
- b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a 12 mt. ($H = 12$ mt.);
- c) l'indice di fabbricabilità fondiario è libero;
- d) i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942 n° 1150, norma aggiunta dell'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765 e modificato dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n° 122 sui parcheggi, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Quanto prescritto ai punti a e b può essere derogato, previa delibera del C.C., sentita la A.C., quando trattasi di progetto di opera pubblica o d'interesse pubblico, già approvata in linea tecnica dal relativo organo e rispettante le normative del caso.

ART. 114
PRESCRIZIONE PER LA S2c

L'intervento edilizio deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 30% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 37 delle presenti norme ($Q = 0,30$ mq/mq);
- b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a 9 mt. ($H = 9$ mt.);
- c) l'indice di fabbricabilità fondiario massimo i.f.f. = $1,30$ mc/mq;
- d) i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942 n° 1150, norma aggiunta dell'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765 e modificato dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n° 122 sui parcheggi, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

e) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

f) Distanza dai confini - Le costruzioni dovranno distarne almeno mt. 6,00.

h) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

i) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 20,00.

l) Permeabilità dei suoli - Si richiamano le norme sulla permeabilità dei suoli di cui al successivo art. 126.

m) Drenaggio urbano - Le acque meteoriche ricadenti nella viabilità stradale e pedonale, nonché le acque cortilizie, dovranno essere opportunamente raccolte con condotte e caditoie calcolate idraulicamente secondo le vigenti norme tecniche e le disposizioni della R.A.S.

Le acque dovranno essere recapitate in dreni naturali, nel rispetto della direttiva: "Disciplina regionale degli scarichi", approvata con delibera di G.R. n° 69/25 del 10.12.2008.

La rete di drenaggio urbano dovrà essere completamente separata da altre reti fognarie, in caso contrario, dovranno essere realizzate "vasche di prima pioggia" nel rispetto della citata direttiva, con rilascio lento e programmato delle acque.

n) Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché gli allacciamenti ai pubblici servizi (strade di accesso facilmente raggiungibili anche con mezzi pesanti, rete idrica, rete fognaria nera, rete fognaria bianca, rete di illuminazione esterna e stradale, allacciamenti e cabina elettrica, allacciamenti telefonici, ecc.) saranno a completo carico del soggetto che attuerà l'intervento.

In particolare, dovrà essere eseguito l'allacciamento stradale alla via Angioy già previsto nel P.U.C. e l'esecuzione, per la parte ricadente nell'area di proprietà del collegamento tra la via Angioy e la strada vicinale di S. Pietro. Dovrà essere garantita la "invarianza idraulica" alle aree urbane limitrofe, calcolando gli afflussi meteorici nella rete di drenaggio delle acque bianche e - eventualmente - realizzando nuovi collettori fino ai dreni naturali a valle delle aree urbanizzate.

SEZ. III **ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)**

ART. 115 **CLASSIFICAZIONE**

Le zone destinate a verde pubblico si distinguono in:

a) zone a parco urbano e a verde di quartiere, giardini, zone a verde, verde di connettivo e relative attrezzature per il gioco, nonché per il ristoro relativo alle attività ammesse;

b) zone di impianti sportivi e per il tempo libero.

E' facoltà dell'Amm/ne Comunale, dotarsi di un "Piano del Verde", dotato di autonomia giuridica e tecnica e che si configuri come uno strumento di pianificazione urbanistica e paesistica, allo scopo di ricomporre i rapporti funzionali tra l'aggregato urbano ed il territorio circostante ed, in particolare, tra le aree verdi incluse nel centro urbano e lo spazio verde che lo circonda.

Nella nuova zona S3 in località Badde (+ 7545 mq) non è consentita alcuna edificazione. Le opere pubbliche da eseguire dovranno garantire la invarianza idraulica.

ART. 116 **ZONE A PARCO URBANO E A VERDE DI QUARTIERE (S3V)**

Le zone a parco urbano di cui alla lettera a) del precedente articolo, comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.U.C. a parco.

In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, tavoli, piste ciclabili e per il gioco dei bambini nonché chioschi per il ristoro.

In tali zone è ammesso solo l'intervento edilizio pubblico diretto con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 15% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 37 delle presenti norme ($Q = 0,15 \text{ mq/mq}$);

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 ($H = 6,5 \text{ mt.}$).

ART. 117 **ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI (S3S)**

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dal P.U.C. alle attività sportive.

In dette zone, sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo - sportivi nonché attrezzature per il tempo libero quali chioschi, ritrovi, ristoranti, spogliatoi, magazzini per attrezzi, gradinate e opere similari, nonché anche un alloggio per custode della superficie utile massima di 110 mq. più il 60% di sup. non residenziali.

Nelle aree S3S è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, pubblico o privato, con le seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 25% dell'area della

superficie fondiaria di cui all'art. 37 delle presenti norme ($Q = 0,25 \text{ mq/mq}$);

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 ($H = 6,5 \text{ mt.}$);

c) non viene fissato un indice di cubatura max, bensì il rispetto delle vigenti norme CONI e del D.M. 18.03.1996 sulla sicurezza degli impianti sportivi.

Gli scarichi organici dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, già richiamata per le zone E.

SEZ. IV
ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI (S4)

ART. 118
DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolato dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità, con esclusione di immobili da destinare a parcheggi pubblici anche pluripiano, interrati o in elevazione, ai sensi della legge 24.03.1989, n° 122, senza limitazioni per ciò che riguarda i parametri urbanistici.

Le aree individuate nel P.U.C. corrispondono alle esigenze della popolazione insediata e insediabile nelle zone A e B, mentre quelle relative ai nuovi insediamenti nelle zone C, dovranno essere reperite all'interno delle sottozone medesime, secondo uno standard pari ad almeno 1.00 mq/ab. , in aggiunta alla sup. a parcheggio, prevista dall'art. 18 della L. n° 765/67, così come modificata dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 (1 mq/10 mc).

SEZ. V

ART. 119
GERARCHIA DELLA VIABILITA'
E DISTANZE DALLE STRADE

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, da applicare fuori dal perimetro del centro abitato e degli altri insediamenti previsti dal P.U.C., in tutte le zone territoriali omogenee, al di fuori della A e B, si definiscono le seguenti norme:

1. Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli e nel rispetto dell'art. 2 del D. Leg. 30.04.92, n° 285, così come modificato dal D. Leg. 10.09.93, n° 360 (si veda la relativa tav. grafica del P.U.C.):

- A - Autostrade (omissis);
- B - Strade extraurbane principali (omissis);
- C - Strade extraurbane secondarie: SS n°134, n°672 e n°127, strada di accesso dallo svincolo sulla S.S. 672 (S. Pietro Poligoso) a Laerru;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali;
- G - Strade vicinali.

Le tipologie di strade A e B non sono presenti nel territorio comunale. Si riporta l'allegata tabella riassuntiva:

DISTANZE DALLE STRADE AI SENSI DEL
D.P.R. 16.12.1995, n° 495,
così come modificato dal D.P.R. 16.09.1996, n° 610

TIPI DI STRADE	FUORI DEI CENTRI ABITATI			DENTRO I CENTRI ABITATI	
	COSTRUZIONI		MURI	COSTRUZIONI	MURI
	ZONE E	ZONE C-D			
	mt.	mt.	mt.	mt.	mt.
C (extraurb. second.)	30	10	3	10	n.s.
D (urbana di scorrim)	--	--	--	10	2
E (urbana di quartiere)	--	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
F (locali)	20	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
F (vicinali)	10	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.

n.s = non stabilito.

In particolare, ai sensi del citato D.P.R. n° 147/'93, si ha:

2. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed, in ogni caso, non può essere inferiore a 3 m.

3. Fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti frangenti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 metri per le strade di tipo C
 nelle zone agricole, 10 mt. nelle zone C e D;

- b) 20 metri per le strade di tipo F nelle zone agricole;
- c) 10 metri per le strade vicinali nelle zone agricole.

4. Fuori dei centri abitati, come delimitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 10 metri per le strade di tipo C.

5. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 3 per le strade di tipo C ed F.

7. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

8. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 20 m. per le strade di tipo D.

9. Per le strade di tipo E ed F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

10. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi, lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, non inferiore a 6 m.

11. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

12. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite, come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

13. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificato dal D.P.R. n° 147/'93;

- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

14. Approvazione di progetti di strade e similari

Per l'approvazione di progetti di strade o altre infrastrutture per la mobilità, non previste dalla cartografia del P.U.C., si applica l'art. 56, 2° comma del D.P.R. 19.06.1979, n° 348 oppure la L.R. 31.07.1996, n° 32.

Vale, in ogni caso, ove indicata graficamente, l'ampiezza della striscia indicata come sottozona H1.

Si richiamano gli artt. 16, 17, 18, 19, 21, 22 e 24 del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285 "Nuovo Codice della Strada" e gli artt. 26, 27, 28 e 29 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificati dal D.P.R. n° 147/'93.

ART. 120**IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E DI RISTORO DEGLI UTENTI**

1. Le aree di servizio destinate al rifornimento ed al ristoro degli utenti sono dotate di tutti i servizi necessari per il raggiungimento delle finalità suddette, con i distributori di carburante, i relativi depositi, le officine meccaniche e di lavaggio, i locali di ristoro ed, eventualmente, di alloggio, i posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, gli adeguati servizi igienici collettivi ed i contenitori per la raccolta differenziata, dei rifiuti.

Si richiama la delibera di G. R. 05.12.2003, n° 45/7:

"Linee guida programmatiche regionali di razionalizzazione della rete di distribuzione carburanti", nonché il D.M. Attività Produttive 31.10.2001.

Nel territorio comunale non esiste attualmente alcun impianto di distribuzione carburante. Nel caso di nuova apertura, se permessa dal Piano Regionale di Razionalizzazione della rete di distribuzione di carburante, le presenti N.T.A. definiscono "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree nelle quali possono essere installati questi impianti" (in base al D. Leg. n°32/1998) e la loro approvazione costituisce atto di programmazione comunale.

Pertanto si prevede:

- zona in cui è possibile l'installazione dell'impianto: D, E o fasce stradali (H1) (zone 3 o 4, punto 6.1, delib. G.R. n° 45/7 del 2003)
- tipologia dell'impianto: impianto con post-pagamento
- distanza minima: 5000 mt
- superficie minima: 3000 mq in zona 3
4000 mq in zona 4
- i.f.f.: 0,25 mc/mq
- h max: 5 mt (ad eccezione delle pensiline)

2. Gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti. Con le norme di cui all'articolo 13 del codice della Strada, il Ministro dei LL.PP. stabilisce, oltre gli standards e i criteri di cui all'articolo 60, comma 4, le caratteristiche tecniche che devono essere imposte con l'autorizzazione dell'impianto, in relazione alla tipologia delle strade e per tipo di carburante erogato.

3. Sulle strade di tipo E ed F gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare, in ogni caso, la carreggiata stradale, essere all'esterno della sede stradale e avere accessi attrezzati e canalizzati.

Gli impianti di distribuzione di carburanti, con i relativi depositi, le pensiline, le costruzioni esclusivamente adibite a tale servizio, debbono essere posti all'esterno delle sedi stradali. Tali impianti sono vietati nelle zone A e B e nelle sottosezioni di tipo H (con esclusione della H1).

Il raccordo con la viabilità dovrà essere canalizzato ed attrezzato al fine di garantire la massima sicurezza, con corsie di accelerazione e decelerazione di almeno 20 ml di lunghezza.

Sono ammessi distributori di metano e/o G.P.L. esclusivamente nelle aree esterne al perimetro del centro abitato ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti.

Sono ammessi depositi di olii minerali e/o di G.P.L. in tutti i servizi in complessi produttivi. Nelle altre zone, i depositi per commercio al minuto o per uso domestico sono consentiti per una cubatura non superiore a 50 mc. di prodotto.

Sono ammesse attrezzature destinate ad autorimesse collettive ed officine per autoveicoli in tutti gli ambiti industriali, artigianali e misti, con le prescrizioni definite in sede di pianificazione particolareggiata o di concessione edilizia diretta. I distributori ed i depositi di carburante annessi devono comunque rispettare i limiti di cui ai commi precedenti.

Le attrezzature tecniche connesse alle funzioni delle stazioni di servizio (colonnine, impianti lavaggio, ecc.), che non costituiscano volume chiuso e praticabile o superficie coperta praticabile, non sono computabili ai fini degli indici edificatori.

ART. 121
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

La realizzazione di parcheggi di scambio, attrezzature per l'integrazione dei diversi modi di trasporto, interporti, autoporti, terminals, eliporti e attrezzature speciali, può essere autorizzata, previa delibera di C.C., con ubicazione nelle sottozone:

- D,
- G,
- H1.

ART. 122
AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

Ai sensi delle disposizioni del Ministero dell'Interno, l'area per spettacoli viaggianti, circhi equestri, festival, manifestazioni e spettacoli popolari, luna-park, ecc., è stata individuata nel rispetto del disposto dell'art. 9 della L. 18.03.1968, n° 337.

CAPO VIII

ART. 123

VINCOLI AREE E MONUMENTI DI INTERESSE ARTISTICO, CULTURALE, STORICO, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO

Nel territorio comunale di Laerru, sono stati apposti e notificati alcuni vincoli, ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i. sulla tutela dei beni di interesse artistico, storico, architettonico, archeologico, ecc.

Detti vincoli si intendono integralmente richiamati con le loro aree di rispetto.

Tutti gli edifici per il culto esistenti nel territorio comunale sono vincolati, ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i., così come tutti gli immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, ecc.

ART. 124

AUTORIZZAZIONI NELLE AREE O NEGLI IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA

1. Le norme contenute nella L.R. 12.08.1998, n° 28 "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla R.A.S. con l'art. 6 del D.P.R. 22.05.1975, n° 480 e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19.06.1979, n° 348, delegano al Comune il compito del rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 7 della legge 29.06.1939, n° 1497, ora art. 146 del D. Leg. n° 42/04 e s.m.i., relative a:

a) interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui all'articolo 31 della Legge 5.8.1978, n. 457, ora art. 3 D.P.R. n° 380/2001 con esclusione di quelli previsti dalla lettera e) e di quelli ricadenti in aree di centro storico (zona omogenea urbanistica "A") non soggette a disciplina di piano particolareggiato o comunque attuativo, ovvero quando tale piano non sia stato precedentemente approvato ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (leggasi ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i.);

b) interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone urbanistiche di completamento "B", con esclusione di quelli comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939;

c) interventi di nuova costruzione ricadenti in aree soggette a pianificazione attuativa precedentemente approvata ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (leggasi ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);

d) posa in opera di insegne;

e) linee elettriche di bassa tensione;

f) trivellazione di pozzi per l'utilizzazione delle falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;

g) opere agro-silvo-pastorali non residenziali in agro (zona urbanistica "E"), purchè sia rispettato l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq;

h) attività silvo-colturali, arboricoltura da legno, potature e manutenzione del patrimonio arboreo, opere antincendio e fasce tagliafuoco, lavori di difesa forestale, con esclusione del taglio a raso degli alberi ad alto fusto o cedui e delle opere di rimboschimento interessanti superfici superiori a 2 Ha.

2. Sono parimenti rilasciati dall'organo comunale competente con la stessa procedura i pareri di cui alla lettera d), comma 1, dell'articolo 28 della L.R. 11.10.1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione di procedure espropriative), richiesti anche ai sensi dell'articolo 11, L.R. 7.4.1995, n. 6 (Legge finanziaria 1995), che abbiano per oggetto le opere previste al comma 1.

3. L'A.C. esercita funzioni di vigilanza sull'osservanza delle prescrizioni di tutela paesistica, relative ai provvedimenti adottati.

4. Le violazioni a tali prescrizioni di tutela paesistica sono

immediatamente segnalate dall'A.C. al competente Ufficio di tutela del Paesaggio per i provvedimenti di competenza.

5. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 28/1998, qualora l'autorizzazione, di cui all'articolo 146 del D. Leg. n°42/2004 e s.m. e i., sia richiesta per le opere previste dagli articoli 13 e 15 della L.R. n. 23 del 1985 e successive modifiche ed integrazioni, l'organo comunale competente emana il provvedimento su parere del solo Ufficio tecnico comunale.

Procedimento

6. Tutte le istanze proposte dagli interessati per il rilascio delle autorizzazioni o concessioni sono dirette all'Assessore regionale competente e presentate presso il comune subdelegato, ove sono siti i beni oggetto di tutela.

7. Tutti i pareri e i provvedimenti previsti devono essere motivati.

8. Le comunicazioni e le notifiche possono essere effettuate mediante raccomandata postale con avviso di ricevimento.

9. Ogni comunicazione o trasmissione di atti fra il comune e gli uffici regionali può avvenire tramite sistemi di fax.

10. All'Albo del comune e degli uffici regionali di governo e di tutela paesaggistica viene pubblicato l'elenco delle istanze di autorizzazione pervenute e dei provvedimenti rilasciati ai sensi dell'articolo 7 della Legge 29.6.1939, n. 1497 poi art. 146 del D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i.

ART. 125
NORME SULLA PERMEABILITA' DEI SUOLI

1. Il P.U.C. di Laerru recepisce integralmente le direttive regionali in materia di permeabilità dei suoli urbanizzati, i criteri e le modalità di salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, in particolare, anche con incentivi di tipo fiscale a cura dell'Amm/ne Comunale, attraverso:

- a) la predisposizione di misure atte a verificare la qualità e l'efficienza delle reti di distribuzione idrica anche attraverso il monitoraggio dei consumi;
- b) la individuazione di standard ottimali di riferimento per i consumi di acqua potabile e per gli scarichi immessi nella rete fognaria e i relativi sistemi di controllo;
- c) la promozione dell'utilizzo di tecniche di depurazione naturale;
- d) l'utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie;
- e) l'obbligo di realizzazione di rete fognaria separata (acque bianche e acque meteoriche) nelle zone di espansione C e nella sottozona S2c;
- f) il rispetto di un limite alla percentuale di terreno che può essere impermeabilizzato (vedi successivamente).

2. Negli interventi di nuova costruzione in zona C e S2c è previsto, salvo motivata e circostanziata richiesta di esclusione specificamente assentita dal Comune, l'utilizzo delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi.

3. Le sistemazioni esterne agli interventi devono prevedere una copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore" nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e la permeabilità della zona, come specificato negli articoli successivi.

Art. 125.1 - Superficie permeabile

E' definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Si considera permeabile il terreno nudo ovvero pavimentato con ghiaia sciolta o con speciali elementi traforati o alveolati (ad es. masselli tipo "Garden").

Ove, in seguito agli interventi previsti dalle presenti Norme, la superficie del suolo, non occupato da costruzioni interrato o fuori terra, divenga inferiore al 40% di quella del lotto, essa deve essere mantenuta o resa permeabile mediante demolizione o sostituzione di manti impermeabili esistenti.

La superficie permeabile del lotto non può scendere, dopo ampliamenti o nuove aggiunte, al di sotto del 30% dell'intera superficie.

Percentuali inferiori sono ammesse nelle situazioni dove l'impermeabilità del suolo è determinata dalla presenza di:

- preesistenti costruzioni fuori terra o interrate;
- preesistenti pavimentazioni bianche in macadam;
- preesistenti pavimentazioni in lastre naturali o cementizie prive di sottofondo in calcestruzzo.

Nelle zone C, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dal presente articolo, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m, pedonali ma non carrabili purchè inghiaiiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Art. 125.2 - Spazi a verde privato

Fatto salvo quanto diversamente prescritto dalle presenti norme, la superficie fondiaria pertinente all'intervento deve essere lasciata a verde totalmente permeabile per almeno il 30% nelle zone C e S2c.

A tal fine, gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale:

Coefficienti moltiplicativi per la permeabilità a seconda dei diversi materiali

pavimentazioni forate e alveolate, ghiaia, ecc. comunque fornite di drenaggi:	+ 20%
Solaio con soprastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo;	+ 40%
Solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva):	+ 60%
Solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea):	+ 80%

Ad esempio, su un lotto di mq 1.000 di superficie fondiaria, si dovrà prevedere 300 mq (30%) di superficie permeabile.

La superficie permeabile verrà conteggiata con il coefficiente 1 se realizzata con terra priva di pavimentazione (e quindi 300 mq).

Negli altri casi (ad esempio se si usano pavimentazioni alveolari con coeff. di permeabilità di più del 20%) si dovrà realizzare una superficie aumentata del 20% e, quindi, 360 mq, se si usa un solaio con soprastante terreno (+ 40%) e, quindi, 420 mq, ecc.

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione di fabbricati con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.

Nelle zone consolidate e già edificate la norma si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente per assolvere le funzioni di ombreggiamento, schermatura, filtro e miglioramento microclimatico in genere.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie totalmente permeabile deve essere, comunque, in quantità tale da garantire lo smaltimento delle acque per processi lenti nel terreno; in quest'ultimo caso, come in tutti i casi di suolo già edificato, la presente norma ha carattere di indirizzo ma deve essere soddisfatta nella misura più ampia possibile.

La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione urbanistica.

Le alberature, nell'ambiente urbano, devono osservare la seguente distanza minima dal confine:

- 1 m per gli alberi di alto fusto;
- 0,5 m per gli alberi non di alto fusto,

e, comunque, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

ART. 126
NORME DI RECEPIMENTO DEL
PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO
FASCE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI IN AREE DI PERICOLOSITA'

1. Si riportano, di seguito, per quanto necessario, le "Norme di attuazione" del PAI, così come approvate con delibere di G.R. n° 54/33 in data 30.12.2004 e n° 17/14 in data 26.04.2006. Per semplicità si mantengono inalterate le numerazioni dei titoli, capi e degli articoli. I riferimenti contenuti nei vari articoli fanno riferimento ad articoli delle medesime N.T.A. del PAI, che si intendono integralmente riportate e vigenti "ope legis".

2. Nelle aree soggette a vincoli del PAI e a quelli del P.P.R. valgono le norme più restrittive.

3. Il P.U.C. persegue la sicurezza geologica, idrogeologica ed idraulica del territorio recependo le indicazioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico e conformando le previsioni di trasformazione alle relative disposizioni normative, sulla base di una verifica di compatibilità geologica, idrogeologica ed idraulica delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, con le norme e con la cartografia del PAI.

4. L'attuazione degli interventi previsti dal P.U.C. deve rispettare le condizioni, prescrizioni e direttive ivi indicate ed adottare le eventuali azioni di mitigazione e compensative necessarie, come previste nello studio specialistico di supporto allegato e parte integrante e sostanziale del presente P.U.C.

5. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idrogeologico, gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti delle opere pubbliche dovranno contenere uno studio di compatibilità geologica-geotecnica, idrogeologica ed idraulica per tutto il territorio interessato dal progetto ed esteso a quello correlato, contenente una valutazione di dettaglio dell'alterazione del regime delle acque superficiali e sotterranee provocata dalle trasformazioni, nonché idonee misure compensative, tenuto conto degli elaborati di valutazione della compatibilità idraulica e geologica allegati al presente P.U.C. e del parere dell'Autorità regionale competente, espresso in proposito.

In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando soluzioni atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi, prevedendo, altresì, misure idonee ad evitare inquinamenti degli acquiferi.

6. Le norme tecniche dei piani attuativi dovranno prevedere specifiche prescrizioni che, recependo gli esiti dello studio di compatibilità idraulica ed idrogeologica, garantiscano una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nei P.A.I. e nel presente P.U.C.

7. Si riportano, di seguito, per quanto necessario, le "Norme di attuazione" del PAI, così come approvate con delibere di G.R. n° 54/33 in data 30.12.2004 e n° 17/14 in data 26.04.2006. Per semplicità si mantengono inalterate le numerazioni dei titoli, capi e articoli. I riferimenti contenuti fanno riferimento ad articoli delle medesime N.T.A. del PAI, che si intendono integralmente riportate e vigenti "ope legis".

8. Ai sensi del comma 8, art. 4. N.T.A. del PAI, per le opere ricadenti nelle aree perimetrate dal PAI, in sede di rilascio di autorizzazione o permesso di costruire, il titolare del permesso è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amm/ne Pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti da quanto eseguito.

9. In applicazione dell'articolo 26, comma 3, delle N.T.A. del PAI, sono state delimitate puntualmente alla scala 1:2.000 le aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica non direttamente perimetrate dal PAI (vedi art. 8, comma 5 del PAI).

Nelle aree perimetrate come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe le presenti N.T.A. del P.U.C. regolano e istituiscono fasce di tutela dei corpi idrici superficiali così indicabili:

- a. lungo il corso dei fiumi e dei torrenti non arginati per una profondità di 50 (cinquanta) metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 (venticinque) metri dagli argini;
- c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di 10 (dieci) metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, così individuate, sono vietati:

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici e degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali così individuate integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

ARTICOLO 45 Indagini geologiche, geotecniche e idrauliche

1. L'approvazione dei piani attuativi ed il rilascio di titoli abilitativi, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, è condizionato all'esecuzione delle indagini geologiche, geotecniche e idrauliche e delle relative relazioni, previste dalle disposizioni di legge vigenti ed, in particolare, dal D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

2. La relazione geologica deve comprendere, sulla base di specifiche indagini geologiche, la identificazione delle formazioni presenti nel sito, lo studio dei tipi litologici, della struttura e dei caratteri fisici del sottosuolo, definisce il modello geologico-tecnico del sottosuolo, illustra e caratterizza gli aspetti stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici, litotecnici e fisici nonché il conseguente livello di pericolosità geologica e il comportamento in assenza ed in presenza delle opere. Verifica infine la compatibilità geologica ed idrogeologica dell'intervento.

3. La relazione geotecnica deve definire, alla luce di specifiche indagini geotecniche, il comportamento meccanico del terreno.

ARTICOLO 9 Gestione delle aree a vincolo idrogeologico

1. Ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del PAI, è stato esteso il vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923 alle aree delimitate dal PAI come aree di pericolosità da frana.

2. Nelle aree di pericolosità da frana soggette a vincolo idrogeologico:

- a. è sempre negata l'esenzione totale o parziale dal vincolo;
- b. è vietato il pascolo di caprini nei boschi e nei terreni cespugliati con funzioni protettive, nelle aree di pericolosità da frana molto elevata ed elevata;
- c. le prescrizioni di massima e di polizia forestale possono stabilire ulteriori limitazioni del pascolo sui terreni deteriorati allo scopo di permettere la ricostituzione della copertura erbosa;
- d. i provvedimenti in materia di trasformazione culturale devono dimostrare espressamente l'assenza di riflessi negativi sulla stabilità dei suoli;
- e. le utilizzazioni e le opere che possano distruggere o deteriorare la vegetazione o comportare modifiche nell'assetto idrogeologico dei terreni, sempre che siano consentite dal PAI, devono essere realizzate contestualmente ad opportune misure compensative;
- f. l'applicazione delle prescrizioni di massima e di polizia forestale è comunque subordinata alla conformità

con le N.T.A. del PAI.

ARTICOLO 10 Gestione delle attività agricole

1. Omissis.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma tendono a stabilire principi generali di orientamento soprattutto in materia di assetto delle superfici coltivabili, configurazione e gestione dei sistemi di drenaggio, operazioni colturali con rilevanti movimentazioni di terra, ubicazione di rilevati, collocazione di siepi e alberature ed in generale sono rivolte a:

- a. individuare opportune modalità di lavorazione dei suoli agricoli;
- b. incentivare le colture frutticole e quelle che lasciano libera parte della superficie dei terreni agricoli lungo i versanti collinari;
- c. incentivare le colture ad alto fusto e le colture estensive anche a prato, ove compatibili con l'equilibrio dei terreni e con il regime idrico locale;
- d. trasformare alcuni seminativi in prati permanenti o pascoli;
- e. limitare o inibire nuovi interventi di bonifica su terreni umidi e nuovi interventi di irrigazione di terreni aridi;
- f. individuare e gradualmente sostituire i metodi di irrigazione non compatibili con le esigenze dell'equilibrio idrogeologico dei terreni;
- g. istituire fasce di rispetto sottratte all'intervento dei mezzi meccanici per la lavorazione agricola;
- h. allontanare le coltivazioni dalle scarpate degli argini, dai margini degli alvei, dai cambi di pendenza dei versanti;
- i. aumentare la presenza di fossi naturali, zone contigue a quote differenziate, aree di ristagno di acque, zone golenali libere da coltivazioni.

3. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività agricole, nelle aree a rischio idrogeologico, a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi da frana, nei singoli progetti di intervento occorrerà:

- a. prevedere interventi di manutenzione e di ripristino attenti all'efficacia della rete di deflusso delle acque superficiali, evitando interruzioni o impedimenti al flusso dei fossi e dei canali esistenti ovvero realizzando nuovi percorsi delle acque intercettate;
- b. favorire sistemi colturali che preservino la stabilità dei versanti, limitino il trasporto solido e preservino le capacità chimico-fisiche e biologiche dei suoli conciliando le esigenze di coltivazione e di produzione con quelle di salvaguardia del territorio;
- c. evitare per quanto possibile le lavorazioni profonde del terreno per contrastare e ostacolare i movimenti di infiltrazione verticale delle acque ed i connessi fenomeni erosivi;
- d. favorire sistemi colturali che offrano una duratura copertura dei terreni;
- e. creare zone di rispetto adiacenti ai collettori e alla viabilità anche minore caratterizzate dall'assenza di lavorazioni agrarie al fine di costituire fasce di filtro vegetale con funzione antierosiva e fitodepurante;
- f. incentivare a monte e all'esterno di zone potenzialmente instabili o all'esterno di linee di distacco di frane l'esecuzione di affossature di guardia capaci di intercettare e allontanare le acque scolanti dei terreni sovrastanti e circostanti;
- g. impedire lavorazioni agricole sulle scarpate stradali e fluviali, su cui favorire invece la ricolonizzazione spontanea della vegetazione autoctona locale, l'inserimento di compagini erbaceo-arbustive, il mantenimento della vegetazione d'alto fusto di ampio apparato radicale;
- h. evitare possibilmente lavorazioni agricole capaci di indurre erosione nelle zone caratterizzate da elevate pendenze;
- i. favorire l'impiego di macchine agricole che limitino il compattamento del suolo;
- l. indurre l'abbandono dell'agricoltura e la rinaturalizzazione nelle aree marginali a forte pendenza o difficilmente accessibili;
- m. limitare la impermeabilizzazione permanente del suolo e garantire il normale deflusso delle acque in relazione agli impianti specializzati di vivaio e serre ad uso ortoflorovivaistico;
- n. estendere le precedenti indicazioni, ove possibile, a seminativi di carattere intensivo od estensivo, vigneti, frutteti, sughereti, uliveti.

ARTICOLO 11 Gestione selvicolturale

1. Omissis.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma tendono a stabilire principi generali con le finalità di:

- a. evitare normalmente i tagli a raso;
- b. conservare gli alberi isolati o a gruppi, le siepi e i filari, la vegetazione delle zone umide;
- d. incrementare l'impianto di specie arboree e arbustive autoctone;
- e. mantenere e migliorare le funzioni protettive delle coperture vegetali;
- f. rimuovere la vegetazione infestante esclusivamente con mezzi meccanici;
- g. confermare ed estendere le iniziative ed i vincoli di cui agli articoli 4 e 10 della legge 21.11.2000, n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

3. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività selvicolturali a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi idraulici nei singoli progetti e nei singoli interventi occorrerà:

- a. evitare i tagli in alveo e l'eliminazione della vegetazione ripariale dei corsi d'acqua se non per motivi insuperabili di sistemazione e manutenzione idraulica;
- b. favorire la ricostituzione di vegetazione elastica resistente agli allagamenti ed adatta ai processi di fitodepurazione;
- c. disciplinare le concessioni per gli impianti produttivi nelle aree del demanio fluviale secondo i principi di cui alla legge n. 37/1994.

4. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività selvicolturali a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi da frana occorrerà:

- a. interdire pratiche e interventi che provochino erosioni non compatibili;
- b. ammettere il taglio di piante normalmente solo quando concorrono a determinare l'instabilità dei versanti, in particolare nei terreni litoidi e su pareti subverticali;
- c. disincentivare l'estirpazione di cespugli e di ceppaie appartenenti a specie forestali e alla macchia mediterranea;
- d. assicurare la manutenzione sistematica dei terreni forestali attraverso il controllo degli arbusti, la ripulitura del sottobosco e degli accessi di servi zio;
- e. favorire la ricostituzione dei boschi degradati e dei boschi di latifoglie accentuandone la funzione produttiva;
- f. diradare quando necessario gli impianti di conifere;
- g. eliminare gli individui in soprannumero, eliminare in alcuni casi i palchi inferiori delle conifere, rimuovere dal sottobosco i materiali abbattuti;
- h. operare potature di formazione su leccio, roverelle, giovani piante di sughera;
- i. incentivare la decorticazione delle piante di sughera bruciate o affiammate, favorire la demaschiatura, evitare gli accumuli sparsi del sughero estratto trasportandolo nel più breve tempo possibile verso i centri di lavorazione;
- l. creare vivai specializzati in piante autoctone arboree ed arbustive;
- m. formare ed approvare i piani di assestamento forestale tenendo conto dei vincoli posti dal PAI;
- n. incentivare la gestione degli usi civici in modo sinergico alle finalità del PAI.

ARTICOLO 12 Esercizio della pastorizia

1. Omissis.

2. La pastorizia costituisce un presidio ed un caposaldo del sistema di gestione sostenibile del territorio sardo ed è esercitata senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree interessate. A tal fine le disposizioni di cui al precedente comma dispongono in modo da:

- a. interdire il pascolo nelle zone percorse da incendio fino a quando non sia stata ristabilita una adeguata copertura erbosa;
- b. consentire e favorire il pascolamento a condizione che il carico unitario di bestiame permesso per unità di superficie non sia tale da denudare porzioni di territorio o indurre un eccessivo calpestamento soprattutto in corrispondenza dei percorsi preferenziali del bestiame e delle zone di abbeveraggio;
- c. indurre l'avvicendamento dei pascoli, dei tratturi e dei sentieri dal bestiame.

3. Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non sono consentite le attività non sostenibili di miglioramento anche transitorio del pascolo che possono distruggere le sostanze organiche dello strato superficiale del suolo e quindi compromettere la capacità di ritenuta delle acque, come decespugliamenti,

arature lungo linee di massima pendenza, incendi, rimozione di pietrame; è invece ammesso il miglioramento dei pascoli, attraverso infittimenti, trasemine, inserimento di specie arboree o semina di miscugli adatti, realizzazione di prati stabili, polifitici ed asciutti, realizzazione di erbai autunno-vernini, ricostruzione di pascoli arborati.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI le opere e gli interventi a servizio delle attività pastorali come annessi diversi, manufatti rustici, stazzi, impianti tecnologici, strutture fisse o temporanee a supporto degli allevamenti, delle produzioni, della commercializzazione e del trasporto dei prodotti derivati sono consentiti nei limiti stabiliti dalle norme del Titolo III.

TITOLO III

(dalle N.T.A. del PAI recepite dalle presenti N.T.A. del P.U.C.)

IL CONTROLLO DEL RISCHIO NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

CAPO I

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

ARTICOLO 23 Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.

2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.

3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.

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

a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;

b. manutenzione straordinaria;

c. restauro e risanamento conservativo;

d. ristrutturazione edilizia;

e. ristrutturazione urbanistica.

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

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

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

b. subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli articoli: 8, comma 9; 13, commi 3, 4 e 8; 19, comma 4; 22, comma 4; 27, comma 6; 28, comma 8; 29, comma 3; 31, comma 6; 32, comma 4; 33, comma 5; Allegato E; Allegato F.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal DPR 21.12.1999, n. 554 e s.m.i., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

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

8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

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

- a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;
- e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
- g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
- h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
- l. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
- m. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
- n. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- o. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

10. I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

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

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

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

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

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

ARTICOLO 24 Studi di compatibilità idraulica

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

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

3. Lo studio di compatibilità idraulica:

a. *è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*

b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;

c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;

d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

4. Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da piena alla formazione di studi idraulici equivalenti agli studi di compatibilità idraulica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici..

5. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle presenti norme.

6. I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

7. *Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.*

ARTICOLO 25 Studi di compatibilità geologica e geotecnica

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

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

3. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

a. è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;

c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;

d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

4. Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da frana alla formazione di studi geomorfologici equivalenti agli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F alle presenti norme.

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

7. Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

ARTICOLO 26 Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano

1. Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna:

a. reticolo minore gravante sui centri edificati;

b. foci fluviali;

c. aree lagunari e stagni.

2. Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna :

- a. aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla scala del PAI;
- b. omissis;
- c. aree interessate da fenomeni di subsidenza.

3. Per le tipologie di aree indicate nei commi 1 e 2 le prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'articolo 8, comma 5. Il programma triennale di attuazione stabilisce per tutte le aree indicate nei commi 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di regimazione del deflusso idrico superficiale.

4. Alle aree elencate nei precedenti commi 1 e 2, dopo la delimitazione da parte della pianificazione comunale di adeguamento al PAI, si applicano le prescrizioni individuate dalla stessa pianificazione comunale di adeguamento al PAI tra quelle per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media.

CAPO II

AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

ARTICOLO 27 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica

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

- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
 - f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
 - i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
 - l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
 - m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
 - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
 - e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
 - f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
 - g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
 - h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
 - i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali

esistenti;

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

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

a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;

b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;

d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

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

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente.

Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c ed e.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento".

ARTICOLO 28 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.A. n° 2226/U/1983, destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

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

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

8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;

e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;

g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;

h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";

i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;

m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

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

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

ARTICOLO 30 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

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

CAPO III AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

ARTICOLO 31 *Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)*

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

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

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

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

residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

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

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

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

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

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

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;

e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

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

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di

esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente.

Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l., m.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

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

ARTICOLO 32 Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;

c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

ARTICOLO 33 Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata

da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

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

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

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

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

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

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

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di

pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

ARTICOLO 34 Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

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

ART. 127

**ELENCO DEI VINCOLI E DELLE ZONE DI RISPETTO
CHE POSSONO ESISTERE SUL TERRITORIO COMUNALE**

A - VINCOLI

1) Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale

- R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

L'imposizione del vincolo è attuata attraverso l'affissione all'albo pretorio del Comune ed il successivo deposito presso la segreteria comunale di una planimetria redatta dall'Amministrazione forestale, recante la delimitazione della zona vincolata e le caratteristiche del vincolo stesso.

L'organo, competente in tale materia, è l'Amm.ne Provinciale, in base alla L.R. n° 9/2006, art. 61.

2) Cose immobili d'interesse artistico e storico sottoposte a vincolo

- L. 1° giugno 1939, n. 1089, ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

Il vincolo è posto con atto del Ministro ai Beni Culturali e Ambientali, notificato al proprietario, possessore o detentore del bene e trascritto nei registri delle conservatorie delle ipoteche.

I beni vengono vincolati ai sensi degli art. 1 e 4 della legge.

3) Tutela di zone di particolare interesse ambientale

- L. 8 agosto 1985, n. 431, ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

Sono vincoli che agiscono ope legis. Nel presente P.U.C. sono state individuate chiaramente le preesistenze ambientali soggette a tutela ai sensi dell'art. 1 della legge 431/85 e del D. Leg. n° 42/04 e s.m.i.

B - ZONE DI RISPETTO

Con tale espressione si indicano tutte quelle aree in cui per un superiore interesse pubblico, in esecuzione di specifiche norme, l'attività edilizia è soggetta a particolari limitazioni.

Tali limitazioni, discendendo da leggi speciali debbono essere recepite dagli strumenti urbanistici generali predisposti dalle Amministrazioni Comunali. Esse sono:

**1) Le zone di rispetto delle cose d'interesse artistico e storico
(e archeologico)**

- Art. 21 comma 1° della legge 1° giugno 1939, n. 1089.

Tali zone sono determinate dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali (una volta dal Ministro della P.I.) al fine di evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

In tali zone l'attività edilizia, oltre a rispettare le prescrizioni contenute nel provvedimento che determina la zona stessa, dovrà essere sottoposta al visto della competente Sovrintendenza.

2) Le zone di rispetto delle bellezze naturali

- (Artt. 11 e 14 della legge 29 giugno 1939, n. 1497), ora D. Leg. n° 42/04 e s.m.i.

Tali zone non sono puntualmente determinate ma sono definite dalla legge per la loro collocazione "in prossimità", in vista e nell'ambito delle bellezze naturali individuate con decreto ministeriale.

La competenza, sia dell'individuazione che della tutela di tali bellezze è ora della R.A.S. al cui visto deve essere sottoposta ogni operazione di trasformazione del territorio nell'ambito di tali zone.

Si veda il precedente punto 3.

3) Le zone di rispetto delle acque pubbliche

a) Art. 96 T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

La qualità di acqua pubblica è stabilita negli appositi elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775. Tali elenchi tuttavia non hanno carattere costitutivo nel senso che la non inclusione di un corso d'acqua nell'elenco non ne esclude senz'altro il carattere pubblico.

Le relative zone di rispetto sono determinate considerando una distanza di mt. 4 dal piede degli argini per le piantagioni di alberi e siepi e lo smovimento del terreno, e di mt. 10 per le fabbriche e gli scavi, in mancanza di particolari discipline vigenti nelle diverse località.

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna e sistemi fluviali, riparali

Corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/33 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m

L'art. 142 comma 1 lettera c del D. Lgs. 42/2004 (Codice Urbani) e s.m.i. sottopone a vincolo paesaggistico i corsi d'acqua iscritti negli elenchi provinciali previsti dal TU delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/33, incluse le relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna.

Corsi d'acqua naturali non iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/33 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m

Corsi d'acqua naturali (anche se sottoposti a sistemazione idraulica) riportati nella cartografia del PPR e non inclusi tra quelli iscritti negli elenchi di cui al RD 1775/33.

Canali artificiali ed idrovie non iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/33 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m

Corsi d'acqua artificiali riportati nella cartografia del PPR e non inclusi tra quelli iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/33.

N.T.A. PPR : art. 17 comma 3 lettera c
Codice Urbani: art. 142, comma 1, lettera c

b) D.P.R. 24.05.1988, n° 236: Attuazione della direttiva CEE n° 80/778, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16.04.1987, n° 183.

L'art. 4 del D.P.R. n° 236/'88 prevede che:

1. per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, siano stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

2. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

c) Legge 05.01.1994, n° 37, artt. 1, 2, 3 e 4.

4) Le zone di rispetto dei cimiteri

- D.P.R. 10.09.'90, n° 285: "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria".

5) Le zone di rispetto delle opere militari

- Legge 24.12.1976, n. 898 e relativo regolamento approvato con D.P.R.

17.12.1979, n. 780.

Le limitazioni sono indicate per ogni singola zona e per ogni singola opera tramite un decreto del Comandante militare territorialmente competente. Tali decreti vengono pubblicati presso i Comuni interessati e di essi chiunque può prenderne visione in ogni momento.

Opere in deroga alle limitazioni fissate con il predetto decreto possono essere autorizzate dal Comandante territoriale.

6) Difesa del suolo

- Legge 18.05.1989, n° 183: "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo".

In base all'art. 6 della legge n° 183/'89, il Comune è tenuto al rispetto delle prescrizioni nel settore urbanistico del piano di bacino.

- Legge 05.01.1994, n° 36: "Disposizioni in materia di risorse idriche (legge Galli);

- Legge 05.01.1994, n° 37: "Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche.

7) Studi e indagini per ricerche di acque sotterranee, opere di ingegneria civile, ecc.

Si richiamano integralmente i dettami della legge 04.08.1984, n° 464 sul servizio geologico e sulla Circolare n° 3780 del 2.09.1989 del Ministero dell'Ambiente.

ART. 128
GLOSSARIO

Il presente glossario forma parte integrante delle N.T.A. del P.U.C..

ABITAZIONE

Consiste in un insieme di vani destinato a residenza, che disponga di un ingresso indipendente e che, quanto a caratteristiche distributive e dotazione di vani accessori, non si presti ad essere suddiviso in parti autonomamente abitabili.

ABITAZIONE DI CUSTODIA

Sono così definite le abitazioni per il personale di custodia, addetto alla sorveglianza di attrezzature o impianti per industria e terziario, nonché a servizio delle attività agro-silvo-pastorali, ove le esigenze gestionali rendano indispensabile la presenza continuativa del conduttore.

ABITAZIONE FUNZIONALE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA

Sono così definite le abitazioni destinate al servizio della conduzione agraria.

ALLEVAMENTO SUINICOLO DI TIPO AZIENDALE

Sono così definiti gli allevamenti suinicoli aventi una capienza media superiore a 100 capi suini equivalenti, nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggiere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo, mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

ALLEVAMENTO DI TIPO INTENSIVO (O INDUSTRIALE)

Sono così definiti gli allevamenti di suini, bovini e per zootecnia minore nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti potenziali dell'azienda non raggiunge il 40%, espresso in unità foraggiere, della razione alimentare totale e/o nei quali viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

Sono considerati parte integrante dell'allevamento i fabbricati e gli impianti di servizio annessi, ivi compresi gli impianti per il trattamento di liquami zootecnici o per la produzione di energia o biogas.

ALTEZZA MEDIA DI UN LOCALE

E' definita come il rapporto fra il volume interno e l'area della sua base. Il volume interno è comprensivo di travature ed altri elementi costruttivi aggettanti dall'intradosso della copertura.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina del P.U.C., l'altezza degli edifici è espressa in piani e come misura lineare.

Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.

Se espressa come misura lineare corrisponde al segmento verticale così come definito all'art. 31 delle presenti N.T.A.

ATTIVITA' INSALUBRI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio, comprese negli elenchi allegati al D.M. 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale o di

servizio, così classificate da provvedimenti legislativi di recepimento della direttiva CEE 82/501, ovvero da analoghe disposizioni dell'Autorità Statale, Regionale o Provinciale.

AZIENDA AGRICOLA ORGANIZZATA

Si intende il complesso organizzato dei beni (strutture fondiari, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente caratteri, quest'ultima, di stabilità e continuità necessari per le produzioni e/o la massima valorizzazione del territorio agricolo.

Tali finalità sono, di norma, individuate dalla consolidata ordinarietà dei luoghi.

L'Azienda si intende estesa sull'intera proprietà (eventualmente formata da più fondi, poderi o lotti), gestiti e condotti in un'unica impresa agricola.

Sono da considerarsi probanti la sussistenza dell'impresa agricola intesa quale organizzazione economica elementare dei fattori della produzione la presenza dei requisiti di Imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) facente capo a regolare posizione di partita IVA (attività agricola) presso i competenti organi e/o altra certificazione ritenuta idonea dalle presenti norme (SCAU, legge Nazionale 153/'75, ecc.) riferita ai soggetti.

BARRIERA ARCHITETTONICA

Per barriera architettonica si intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici e strutture e, in particolare, impedisce o rende pericolosa la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale, psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa.

CIGLIO STRADALE

E' la linea limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili) e le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate, ecc.).

DESTINAZIONE D'USO EDILIZIO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una unità immobiliare, ovvero una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una superficie inedificabile è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO INTERNO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui sono adibite le partizioni interne in cui si articola un'unità immobiliare od una porzione di fabbricato a questa assimilabile. Non ha rilevanza urbanistica.

EMISSIONI IN ATMOSFERA

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

FABBRICATI AGRICOLI DI SERVIZIO AZIENDALI

Sono fabbricati o parte di essi destinati a:

- depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione,

commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;

- serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;

- ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

FABBRICATO RURALE

Si intende edificio rurale la struttura od il complesso di strutture aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali rispondenti all'attività agricola.

Il concetto di fabbricato rurale è quello evidenziato dall'art. 39 D.P.R. 22.12.1986, n° 917 (Testo unico delle imposte sui redditi) e dalla legge 26.02.1994, n° 133.

FUNZIONI PRODUTTIVE

Sono così denominate le attività ammesse nelle destinazioni d'uso edilizio, indicate nelle norme di attuazione.

INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI

Sono così definiti gli impianti produttivi di tipo artigianale o industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, non legati ad una base conferente territorialmente limitrofa.

LOTTIZZAZIONE

Si ha lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

Si ha, altresì, lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione, ai sensi della presente norma, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

PART-TIME

Sono considerati, agli effetti delle presenti norme, operatori impegnati nella conduzione aziendale con apporto "part-time" i conduttori - persone fisiche - che, nonostante eventuale prevalente attività extra aziendale, singolarmente riescono ad apportare, con il proprio lavoro di campagna, almeno il 30% della forza lavorativa, ordinariamente necessaria alla conduzione aziendale, tenuto conto della realtà in essere (ordinamento culturale, dimensione aziendale, valenza economico-agraria).

Può essere, inoltre, considerata a "part-time" la conduzione aziendale il cui titolare, pur avendo età superiore a 65 anni, dimostra di essere in possesso dei requisiti di "manuale e abituale coltivatore della terra" ai sensi delle

leggi vigenti.

PIANI UTILI FUORI TERRA

E' definito utile ogni piano in cui esistano locali aventi altezze media e minima non inferiori ai limiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità. Sono definiti fuori terra i piani utili posti a quota superiore al piano di spiccato.

QUOTA DI SPICCATO

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

RUMOROSITA' DISTURBANTE

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto, o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si abbia il superamento delle soglie previste dal vigente D.P.C.M. 1.3.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

RURALITA'

Ruralità delle costruzioni: sono da considerarsi pertinenze funzionali dell'azienda agricola organizzata e/o dell'impresa agricola in essere le costruzioni adibite all'uso abitativo utilizzato dagli operatori agricoli insediati o dal proprietario, nonché gli annessi rustici aventi dimensioni e tipologie rapportate alle esigenze dell'azienda agricola in condizioni di ordinarietà.

Sono, inoltre, da considerarsi tali di norma le strutture edilizie che sono state edificate e/o riorganizzate sulla base di autorizzazione comunale rilasciata in regime agricolo in quanto riconosciute realizzate in base alle esigenze del fondo.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento ai contenuti dell'art. 39 del D.P.R. n. 917/86 e sm.

Ruralità delle attività e/o usi:

sono da considerarsi usi agricoli e/o attività aziendali le attività dirette alla coltivazione del terreno, sorveglianza delle colture e/o degli impianti, alla selvicoltura, alla funghicoltura, floro-vivaismo, all'agriturismo, nonché:

- l'allevamento di bestiame nel quale l'alimentazione dello stesso sia effettuato regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, (espresso in unità foraggere) da potenziali produzioni aziendali e non viene superato il rapporto massimo di 40 ql di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà. Potrà essere valutata l'opportunità di assimilare ad allevamento aziendale, agli effetti delle presenti norme, gli allevamenti che oltre a prevalenti terreni in proprietà dimostrino di possedere eventuali terreni in diritto reale di godimento per un congruo periodo (allevamento aziendale e/o civile);

- le attività dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorchè non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà del terreno e/o dagli animali allevati su di esso.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento a quanto disposto all'art. 29 del D.P.R. n. 917/86 e s.m.

PIANO INTERRATO

E' definito piano interrato quello in cui l'intradosso del solaio è sempre a quota inferiore a quella del piano naturale di campagna o del piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede.

Il piano interrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

PIANO SEMINTERRATO

E' definito piano seminterrato il piano che presenti le seguenti caratteristiche:

- parte emergente dal piano naturale di campagna o dal piano di sistemazione definitiva del terreno o dal marciapiede:

sul lato più a monte: max cm. 40, misurati fino all'intradosso del solaio di copertura del p. seminterrato,

sul lato a valle: anche totalmente fuori terra.

Il piano seminterrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

SERRA INDUSTRIALE

Le serre su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo sono da considerarsi industriali qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

SISTEMATICITA'

Un insieme di opere di manutenzione, di opere interne o di adeguamento funzionale, eseguito in un periodo di tempo inferiore a tre anni assume carattere di sistematicità quando eccede l'ambito di una singola unità immobiliare e relative pertinenze, sia in quanto riguardante più unità immobiliari, sia in quanto riferito, oltre che ad una unità immobiliare, anche a parti comuni o esterne del fabbricato.

Non configurano di per sé carattere di sistematicità la modificazione di una partizione verticale divisoria fra due unità immobiliari, intesa al trasferimento di superficie utile dall'una all'altra, nè le opere su parti esterne o comuni mediante le quali è attuato un ampliamento.

SOSTITUZIONE EDILIZIA

E' così definito un intervento di demolizione di costruzioni esistenti inteso a dare luogo a nuove costruzioni, che sostituiscano le precedenti.

SUPERFICIE UTILE

La superficie utile è definita in conformità al D.A. 31.1.78, n° 70, con la quale sono state definite le tabelle parametriche ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per le modalità di computo della superficie utile si veda anche la voce "Tolleranze" del presente Glossario.

Per le unità immobiliari, aventi le seguenti destinazioni:

- A/0 - abitazioni di ogni tipo
- A/10 - uffici e studi privati
- B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi,
- B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto
- B/4 - uffici pubblici
- B/5 - scuole, laboratori scientifici
- B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie
- C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
- D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto
- D/5 - istituti di credito, cainpio ed assicurazione
- D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale

la superficie utile è determinata identicamente alla superficie utile abitabile definita dall'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, come superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Nel computo della superficie utile non sono considerati i volumi tecnici.

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si

effettua moltiplicandola per il coefficiente 10/3.

Per le unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni:

- C/2 - magazzini e locali di deposito
- C/3 - laboratori per arti e mestieri
- C/6 - autorimesse, quando non si tratti di parcheggi o impianti di rimessaggio pubblici o delle pertinenze di abitazioni
- D/1 - opifici
- D/2 - alberghi e pensioni
- D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale

la superficie utile corrisponde alla sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra; da tale superficie sono da dedursi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, nonché i volumi tecnici (vds. in proposito la definizione data dal presente glossario).

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 4,5.

SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni si intendono le aggiunte a manufatti o saturazioni di spazi, costituenti parti incongrue all'impianto edilizio o fondiario originario e agli ampliamenti organici dei medesimi.

Per gli interventi che interessano la zona A i manufatti individuati come superfetazioni, a seguito delle analisi preliminari alla progettazione, devono essere demoliti. Il Consiglio Comunale potrà autorizzare il recupero anche totale del relativo volume edilizio, purché venga utilizzato per ampliamenti organici dell'edificio sulla base di un progetto orientato alla riqualificazione complessiva degli edifici e degli spazi.

TOLLERANZE

Lo scostamento fra le misure di un'opera indicate dal progetto per il quale è stata rilasciata concessione edilizia o autorizzazione edilizia, ovvero dalla asseverazione di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e le misure delle opere eseguite non deve eccedere i seguenti limiti:

- misure lineari planimetriche: 1 %
- misure lineari altimetriche : 2 %.

Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate; sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq. o mc.

UNITA' FONDIARIA MINIMA

Corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia eccedente la manutenzione straordinaria ed ordinaria, le opere interne e la modificazione allo stato dei luoghi, deve essere definita con progetto unitario esteso a tutti gli immobili esistenti o edificandi nella particella stessa.

Nell'ambito degli interventi di urbanizzazione disciplinati da Piano Particolareggiato o strumento equivalente le unità fondiarie minime coincidono con i lotti edificabili; negli altri casi coincidono con la particella catastale.

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e B1, l'unità fondiaria minima si identifica con il lotto.

UNITA' IMMOBILIARE

Consiste in un locale o insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.) oppure da uno spazio privato di uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc.).

Negli edifici rurali non allibrati al NCEU l'individuazione delle unità

immobiliari è effettuata secondo un criterio di analogia.

UNITA' TIPOLOGICA

E' così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione, realizzato e trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

VOLUME

Il volume costruito è quello della figura solida che ha per base le superfici di pavimento immediatamente soprastanti il piano di fondazione, per facce le superfici esterne delle chiusure esterne e per spigoli le intersezioni di tali superfici. Il volume così definito non comprende porticati, logge, balconi od altre parti di costruzione non interamente racchiuse dalle chiusure esterne, nè i volumi tecnici (vds. definizione nel presente Glossario).

Il volume interno è definito secondo il medesimo criterio, assumendo le superfici interne delle chiusure.

La conversione del volume in superficie utile si esegue moltiplicandolo per il coefficiente 3/10 ovvero per il coefficiente 10/45 secondo la destinazione d'uso delle unità immobiliari: vedasi in proposito la definizione di superficie utile.

VOLUMI TECNICI

Il Consiglio Superiore dei LL.PP. ha definito volumi tecnici quei volumi strettamente connessi alla funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quella parte degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Quindi ha elencato a titolo esemplificativo una serie di impianti tecnici che potrebbero essere considerati V.T. e cioè l'impianto idrico, tecnico, televisivo, ecc.

In giurisprudenza, in linea con quanto affermato dal suddetto organo consultivo, sono stati considerati volumi tecnici quei volumi atti ad ospitare impianti tecnici al servizio dell'edificio che, che esigenze tecniche o funzionali, non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato realizzabile secondo le norme del P.U.C.

Si dicono volumi tecnici i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti non praticabili, i volumi tecnici di sommità, ecc., ossia tutti i volumi che servono ad incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

I volumi tecnici non sono considerati ai fini del computo del volume o della superficie utile, nè per l'applicazione dei limiti di altezza.

Per gli impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria, assimilabili ai volumi tecnici, si veda la Circolare del Coordinatore dell'Ass. Reg. EE.LL. - Finanze ed Urbanistica 13.12.1988, n° 4501/U (B.U.R.A.S. n° 1 del 7.1.89).

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Costituiscono, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U, suddivisioni del territorio comunale differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il P.U.C. detta precise norme sull'utilizzazione dei suoli.

I N D I C E

<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag. 1
Art. 1 -- Funzione delle norme di attuazione	pag. 1
Art. 2 -- Elementi costitutivi del P.U.C.	pag. 3
Art. 3 -- Revisioni periodiche del P.U.C.	pag. 3
Art. 4 -- Verifiche contenute nel P.U.C.	pag. 3
Art. 5 -- Simbologia adottata	pag. 5
Art. 6 -- Contenuti del P.U.C.	pag. 8
Art. 7 -- Formazione, adozione ed approvazione del P.U.C.	pag. 9
 <u>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.U.C.</u>	pag. 10
Art. 8 -- Strumenti per l'attuazione del P.U.C.	pag. 10
Art. 9 -- Destinazioni d'uso	pag. 10
CAPO I - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)	pag. 13
Art. 10 - Definizione	pag. 13
Art. 11 - Efficacia - Contenuto - Approvazione	pag. 13
CAPO II - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	pag. 14
Art. 12 - Classificazione	pag. 14
 SEZ. I - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P. di R.)	pag. 14
Art. 13 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.)	pag. 14
 SEZ. II - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.)	pag. 16
Art. 14 - Classificazione	pag. 16
 SEZ. III - PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA (P.di L.)	pag. 16
Art. 15 - Piano di lottizzazione	pag. 16
Art. 16 - Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo della medesima	pag. 17
Art. 17 - Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione	pag. 18
Art. 18 - Pareri e competenze regionali sui P. di L.	pag. 18
Art. 19 - Convenzione del P. di L. Impegni - Termini - Scadenze	pag. 19
Art. 20 - Autorizzazione alla lottizzazione	pag. 20
Art. 21 - Modalità di attuazione dei Piani di Lottizzaz.	pag. 20
Art. 22 - Lottizzazione d'ufficio	pag. 21
Art. 23 - Opere di urbanizzazione primarie nei P. di L.	pag. 21
Art. 24 - Mancata determinazione sull'istanza di autoriz- zazione a lottizzare o di stipula convenzione	pag. 22
Art. 25 - Lottizzazione abusiva - Frazionamenti	pag. 22
Art. 26 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)	pag. 23
Art. 27 - Programmi di recupero urbano	pag. 23
Art. 28 - Programmi integrati di intervento Programmi di riqualificazione urbana	pag. 24
Art. 29 - Accordi di programma - Procedure d'intesa	pag. 25
 CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	pag. 26
Art. 30 - Definizione	pag. 26
Art. 30.1 - Manutenzione ordinaria: definizione	pag. 26
Art. 30.2 - Manutenzione straordinaria: definizione	pag. 29
Art. 30.2.1 Opere equiparate alla manutenzione straordinaria	pag. 31
Art. 30.2.2 Attività edilizia libera - Opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo	pag. 31
Art. 30.3 - Restauro e risanamento conserv.: definizione	pag. 32
Art. 30.4 - Ristrutturazione edilizia: definizione	pag. 32
Art. 30.5 - Ristrutturazione urbanistica: definizione	pag. 33
Art. 30.6 - Ricostruzione: definizione	pag. 33
Art. 30.7 - Ricostruzione: altri interventi	pag. 33
Art. 30.8 - Mutamenti di destinazioni d'uso	pag. 33

Art. 30.9 - Sopraelevazioni guidate, interventi di parziale trasformazione	pag. 35
Art. 31 - Modifiche allo stato dei luoghi Obbligo di autorizzazione edilizia	pag. 35
Art. 32 - Mancata determinazione sulla domanda di Permesso di costruire da parte dell'A.C.	pag. 36
Art. 33 - Silenzio - assenso per opere soggette ad autorizzazione	pag. 36
<u>TITOLO III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</u>	pag. 37
Art. 34 - Indici urbanistici ed edilizi : funzione.	pag. 37
Art. 35 - Superficie territoriale	pag. 37
Art. 36 - Indice di fabbricab. territoriale	pag. 37
Art. 37 - Superficie fondiaria	pag. 37
Art. 38 - Superficie minima di intervento	pag. 37
Art. 39 - Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 38
Art. 40 - Superficie utile abitabile	pag. 38
Art. 41 - Superficie non residenziale	pag. 38
Art. 42 - Superficie coperta	pag. 39
Art. 43 - Rapporto massimo di copertura	pag. 39
Art. 44 - Indice di piantumazione	pag. 39
Art. 45 - Altezza di ciascun fronte di una costruzione	pag. 39
Art. 46 - Altezza massima del fabbricato	pag. 40
Art. 47 - Calcolo dei volumi	pag. 41
Art. 48 - Calcolo volumi limitatamente a casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e degli orizzontamenti per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica	pag. 42
Art. 49 - Piani seminterrati e interrati	pag. 43
Art. 50 - Dotazione di parcheggi privati	pag. 43
Art. 50.1 Superf. minima degli spazi di sosta delle nuove costruzioni	pag. 43
Art. 50.2 - Parcheggi per insediam. di caratt. terziario	pag. 43
Art. 50.3 - Parcheggi in deroga	pag. 44
Art. 51 - Altezza della costruzione	pag. 45
Art. 52 - Numero dei piani	pag. 45
Art. 53 - Distanza dei confini	pag. 45
Art. 54 - Distacco tra gli edifici	pag. 45
Art. 55 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni	pag. 45
Art. 56 - Condizioni essenziali di edificabilità	pag. 46
TITOLO IV	pag. 47
Art. 57 - Opere di urbanizzazione	pag. 47
Art. 58 - Abbattimento barriere architettoniche	pag. 47
Art. 59 - Permessi di costruzione o autorizzazioni edilizie gratuite	pag. 50
Art. 60 - Permessi di costruire (concessioni edilizie) per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione	pag. 51
Art. 61 - Classificazione del comune ai sensi della legge n° 10/77	pag. 51
Art. 62 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria	pag. 51
Art. 63 - Oneri di cui all'art. 16, DPR n° 380/2001 nei casi di mutamenti di destinazione d'uso	pag. 52
Art. 64 - Permessi di costruire (concessioni edilizie) soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione	pag. 53
Art. 65 - Permesso di costruzione (concessione) o autorizzazione edilizia in deroga	pag. 53
Art. 66 - Riduzione oneri di urbanizz. Per gli edifici che impieghino impianti ad energia solare	pag. 55

Art. 67 - Obbligo di aggiornamento degli oneri di cui alla legge n° 10/77	pag. 55
Art. 68 - Vincolo di non edificabilità Registro fondiario	pag. 55
TITOLO V - ZONIZZAZIONE	pag. 56
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 56
Art. 69 - Tipi di zona	pag. 56
Art. 70 - Destinazioni di zone e salvaguardia	pag. 56
Art. 71 - Norme transitorie nelle more della ripermetraz. delle are a rischio piena o a rischio frana, previste dal PAI o dagli studi di compatibilità idraulica o geologica - geotecnica	pag. 56
Art. 72 - Norme per la salvaguardia del territorio dal rischio di incendio	pag. 57
Art. 73 - Disposizioni in materia di impatto acustico	pag. 57
CAPO II	pag. 59
Art. 74 - Zone residenziali	pag. 59
Art. 75 - Individuazione complessi di particolare interesse storico-artistico	pag. 60
Art. 76 - Zona omogenea A (Centro Storico)	pag. 63
Art. 77 - Norme edilizie particolari per le zone A	pag. 64
Art. 78 - Norme particolari in deroga per abitazioni con disabili gravi	pag. 67
Art. 79 - Sottozona B1 (vecchio centro con tessuto edilizio compatto)	pag. 68
Art. 80 - Sottozona B2 (completam. centro edificato)	pag. 70
Art. 81 - Sottozona B3 (completamento edil. pubblica)	pag. 70
SEZIONE I	pag. 72
Art. 82 - Zone residenziali di espansione (zone C)	pag. 72
CAPO III - AMBITO DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO	pag. 78
Art. 83 - Zone per insediamenti produttivi (zona D)	pag. 78
Art. 84 - Sportello unico attività produttive (SUAP) Procedimenti di autorizzaz.di insed. Produttivi	pag. 79
Art. 84.1 - Sottozona D1	pag. 80
Art. 84.2 - Sottozona D2	pag. 81
CAPO IV	pag. 82
Art. 85 - Zone agricole (Zona E)	pag. 82
Art. 86 - Individuazione delle sottozone agricole	pag. 95
Art. 87 - Agriturismo	pag. 96
Art. 87 bis - Turismo rurale	pag. 97
Art. 88 - Punti di ristoro in zone agricole	pag. 99
Art. 89 - Edificazione nuove costruzioni ad uso abitat.	pag. 99
Art. 90 - Accorpamento e asservim. superfici fondiarie utilizzate	pag. 99
Art. 91 - Strutture per l'incremento e l'allevamento ippico	pag.101
Art. 92 - Limitazione trentennale del divieto di frazion. delle unità poderali per la ricostruzione delle unità produttive	pag.101
Art. 93 - Disciplina degli impianti di itticoltura o acquacoltura	pag.101
Art. 94 - Norme puntuali per gli interventi nelle diverse sottozone E	pag.102
Art. 95 - Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole	pag.111
Art. 96 - Obblighi da rispettare nelle zone agricole per le aree boscate	pag.111
Art. 97 - Aree agricole boscate	pag.112
Art. 98 - Oneri di cui alla legge n° 10/77 (ora art. 16 DPR 380/2001) nelle zone agricole	pag.116
Art. 99 - Aree agricole di particolare tutela	pag.116

CAPO V - ZONE DI INTERESSE GENERALE	pag.117
Art. 100 - Zone di interesse generale (G)	pag.117
 CAPO VI - SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA	pag.124
Art. 101 - Zone di salvaguardia e di tutela (zona H)	pag.124
Art. 102 - Sottozona di rispetto della viabilità e delle ferrovie (H1)	pag.125
Art. 103 - Sottozona di rispet. cimiteriale e depurat.(H2)	pag.125
Art. 104 - Sottozona di interesse archeolog. e geomorfol.	pag.127
Art. 105 - Sottozona di salvaguardia ecologica e rispetto ambientale (H4) - Fasce di rispetto fluviale e del reticolo minore idraulico	pag.131
Art. 106 - Sottozona di rispetto del verde privato in area urbana (H5)	pag.133
Art. 107 - Norme specifiche per le aree di pregio ambientale	pag.135
 CAPO VII - ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)	pag.137
Art. 108 - Classificazione	pag.137
 SEZ. I - ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)	pag.137
Art. 109 - Definizione e classificazione	pag.137
 SEZ. II - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)	pag.138
Art. 110 - Definizioni	pag.138
Art. 111 - Suddivisione	pag.138
Art. 112 - Prescrizioni per la S2a	pag.138
Art. 113 - Prescrizioni per la S2b	pag.139
Art. 114 - Prescrizioni per la S2c	pag.139
 SEZ. III - ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)	pag.140
Art. 115 - Classificazione	pag.140
Art. 116 - Zone a parco urbano urbano e a verde di quart.	pag.141
Art. 117 - Zone per impianti sportivi	pag.141
 SEZ. IV - ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI	pag.141
Art. 118 - Definizione e classificazione	pag.141
 SEZ. V	pag.142
Art. 119 - Gerarchia della viabilità e distanze dalle strade	pag.142
Art. 120 - Impianti di distribuzione carburante e di ristoro degli utenti	pag.145
Art. 121 - Infrastrutture per la mobilità	pag.146
Art. 122 - Aree per spettacoli viaggianti	pag.146
 CAPO VIII	pag.147
Art. 123 - Vincoli aree e monumenti di interesse artistico, culturale, storico, architettonico e archeologico	pag.147
Art. 124 - Autorizzazioni nelle aree o negli immobili soggetti a tutela paesaggistica	pag.147
Art. 125 - Norme sulla permeabilità dei suoli	pag.149
Art. 126 - Norme di recepimento del Piano di Assetto Idrogeologico - Fasce di tutela dei corpi idrici in aree di pericolosità	pag.151
Art. 127 - Elenco dei vincoli e delle zone di rispetto che possono esistere sul territorio comunale	pag.170
Art. 128 - Glossario	pag.173