



COMUNE DI GIRASOLE

Provincia dell'Ogliastra

SETTORE TECNICO - PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

GRUPPO DI LAVORO:

Coordinatore: Ing. Francesco Porcu

Assetto storico-culturale:

Dott. Michele Castoldi, Arch. Cristina Simeoni

Assetto insediativo:

Arch. Cristina Simeoni

Assetto ambientale:

Dott. Geol. Gisella Angius, Dott. For. Luciano Murgia

Dott. For. Giam Battista Mulas

Studio socio-economico:

a cura del Comune di Girasole

MODIFICHE E INTEGRAZIONI PUC

Copia allegata alla delibera del C.C. n.° del

Tavola redatta da:

Dott. Ing. Francesco Porcu



Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Livia Maria Terenzio

Il Sindaco

Dott. Gianluca Congiu

Assessora Urbanistica

Chiara Stella Fanni

TAVOLA: C

SCALA:

DATA: 05-2009

AGG.: 01-2022

ASSETTO:

TEMA:

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Sommario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1. FINALITÀ

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

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

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

ART. 2. NORME GENERALI

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona, con gli indici e con i tipi edilizi previsti nel Piano Urbanistico Comunale, in mancanza di Piani di attuazione, potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti Norme.

Gli edifici e gli insediamenti esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona, con gli indici e i tipi edilizi previsti dal PUC e non autorizzati, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali di cui all'art. 36 del DPR n. 380/2001 e all'art. 16 della legge regionale n. 23/1985.

Negli edifici esistenti legittimamente autorizzati in contrasto con le vigenti Norme potranno essere autorizzati solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 3. ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

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

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

ART. 4. NORME DI RIFERIMENTO

Il Comune, per l'attuazione del PUC si avvarrà principalmente dei seguenti strumenti legislativi comprese eventuali successive modificazioni e integrazioni:

- regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico Leggi Sanitarie);
- legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali);
- legge 17 agosto 1942 n. 1150 (Legge urbanistica);
- legge 18 aprile 1962 n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree ... per l'edilizia economica e popolare);
- legge 22 ottobre 1971 n. 865 (Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica...);
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 (Norme in materia di edificabilità dei suoli);
- legge 03 gennaio 1978 n. 1 (Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali);

- legge 05 agosto 1978 n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);
- legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali);
- legge 08 agosto 1985 n. 431 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale);
- decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada);
- decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada);
- decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna 20 dicembre 1983 n. 2266/U (decreto Floris);
- legge regionale 11 ottobre 1985 n. 23 (Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico edilizia);
- decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione e dei Beni Culturali della Regione Autonoma della Sardegna 23 Dicembre 1985 dal n. 2997 al n. 3012;
- legge regionale 7 giugno 1989, n. 30 (Disciplina delle attività di cava);
- legge regionale 7 giugno 1989, n. 31 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale);
- legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- legge regionale 1 luglio 1991, n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della legge regionale n. 45/1989);
- legge regionale 14 marzo 1994, n. 12 (Norme in materia di usi civici);
- legge regionale 31 luglio 1996, n. 32 (Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche);
- deliberazione di Giunta Regionale 29 dicembre 2000, n. 55/108 (Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica);
- legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale);
- decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228;
- legge regionale 18 maggio 2006, n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali);
- decreto del Presidente della Giunta Regionale 7 settembre 2006 n. 82 – Piano Paesaggistico Regionale – Piano Ambito Omogeneo
- legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio);
- legge regionale 11 maggio 2015, n. 11 (Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale);
- legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo);
- legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi);
- legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia);
- decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 9 agosto 2018;

- legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1 (Legge di semplificazione 2018).

ART. 5. CATEGORIE OPERATIVE

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

Ad integrazione di quanto previsto nel Regolamento Edilizio e in conformità a quanto previsto all'art. 3 del DPR n. 380/2001, di seguito si definiscono le categorie operative edilizie sugli immobili, sui complessi edilizi e/o sulle aree:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali.

ART. 6. INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

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

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

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

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

ART. 7. AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL TITOLO EDILIZIO

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Servizio Tecnico previa acquisizione dei seguenti pareri e/o autorizzazioni preventive:

- Paesaggistico per tutti gli interventi ricadenti su tutto il territorio comunale;
- Archeologico sulle zone H1 e fasce/aree di rispetto, di interesse archeologico;
- Parere Assessorato LL.PP. RAS, Ufficio del Genio Civile, sullo studio di compatibilità idrogeologico, per tutti interventi ricadenti all'interno di aree a rischio idrogeologico;
- Monumentale per tutti quei casi previsti dalle Norme vigenti.

Il Permesso di Costruire è rilasciato per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici e a quanto previsto all'art. 3 del Regolamento Edilizio e dell'art. 3 della legge regionale n. 23/1985.

Sono soggette a SCIA le opere indicate nell'art. 10-bis della legge regionale n. 23/1985, e nell'art. 6 del Regolamento Edilizio a cui si rimanda.

Sono soggette a edilizia libera le opere indicate nell'art. 15 della legge regionale n. 23/1985 e nell'art. 8 del Regolamento Edilizio a cui si rimanda.

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

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

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

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

Al fine di assicurare la fattibilità dell'intervento anche dal punto di vista idrogeologico, dovranno essere allegati alla domanda di Permesso di Costruire i seguenti studi:

- caratterizzazione delle aree di sedime delle opere progettate, per tutte le opere edile e per i Piani attuativi, mediante studi e rilevamenti geologici–stratigrafici;
- caratterizzazione geomeccanica puntuale dei terreni interessati dalle opere in progetto;
- studi idrogeologici ed idraulici di dettaglio nelle aree interessate dalle opere in progetto, al fine di evitare inquinamenti delle falde acquifere;
- rilievo accurato per la verifica di eventuali fenomeni di dissesto in atto o quiescente.

ART. 8. INTERVENTI DI OPERE PUBBLICHE E PUBBLICO INTERESSE

Per i progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale, e degli altri enti territoriali, è prevista la possibilità di deroga per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 380/2001. Dette deroghe dovranno riguardare modifiche agli strumenti urbanistici comunali. Non si potrà derogare a norme regionali o nazionali.

Le accezioni "edifici od impianti di pubblico interesse" vanno interpretate secondo i criteri indicati al punto 12 della Circolare n. 3210/1967 del Ministero dei LL.PP., di seguito riportati:

- a) sono edifici ed impianti pubblici, quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (caserme, scuole, ospedali, musei, chiese, mercati, ecc);
- b) per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano (enti pubblici o privati), siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc: es. conventi, poliambulatori, alberghi, biblioteche, impianti turistici, teatri, ecc.

ART. 9. PRESCRIZIONI PER LE AREE BOSCHIVE

Le aree soggette a vincoli diversi (paesaggistico, archeologico, idrogeologico, forestale, del PPR ecc.) perimetrate nella cartografia del PUC, dovranno rispettare anche le relative norme e disposizioni specifiche in materia. In particolare, per le aree boschive si dovrà rispettare la seguente normativa:

- a) per l'uso del bosco dovranno essere osservate le norme previste dalle leggi e dai regolamenti generali e speciali in materia forestale e particolarmente quelle contenute nelle prescrizioni di massima e di polizia forestale vigenti nella Provincia;
- b) i proprietari si impegnano a garantire il libero passaggio all'interno del rimboschimento per accedere e sostare negli eventuali punti di vedetta antincendio esistenti, per tutto il personale incaricato dal Corpo Forestale di svolgere tali mansioni di vedetta;
- c) in caso di permuta, vendita, cessione, passaggio o di qualunque cambiamento di proprietà, i proprietari si obbligano ad imporre ai subentranti, che sono tenuti a riceverli, gli oneri e le norme contenute nel piano di coltura e conservazione;
- d) le costruzioni di fabbricati, chiudende ed altri manufatti dovranno essere preventivamente approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere favorevole dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

ART. 10. AREE PERCORSE DA INCENDI

In conformità a quanto previsto nell'art. 10 della legge n. 353/2000, le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Per quanto non riportato nel presente articolo si rimanda all'articolo 10 della citata legge n. 353/2000.

ART. 11. PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti di attuazione del PUC dovranno essere approvati secondo quanto previsto dall'articolo 21 della legge regionale n. 45/1989 e dell'articolo 25, comma 2, della legge regionale n. 1/2019.

Gli interventi attuativi finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, di iniziativa pubblica o privata, dovranno:

- a) essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico –edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico–ambientale e storica del centro urbano. In tale disegno dovranno essere individuati gli elementi architettonici da mantenere, nonché le tecniche ed i materiali costruttivi da impiegare;
- b) promuovere azioni tese anche ad integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;
- c) essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico–ambientale dell'insieme;
- d) essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

ART. 12. ZONE OMOGENEE

Il rilascio dei titoli edilizi è subordinato al rispetto delle norme generali di legge e particolari del Regolamento Edilizio e alle disposizioni dalle presenti Norme di Attuazione, previste per ciascuna delle zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale. Agli effetti di quanto sopra, il territorio comunale si considera suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- a) Zona Omogenea A – Centro Storico – Insediamenti storici
Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- b) Zona Omogenea B – Tessuti urbani consolidati – Completamento residenziale

Le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

c) **Zone Omogenee C – Espansioni Urbane**

Le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

d) **Zone Omogenee D – Insedimenti produttivi**

Le parti di territorio destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e/o di commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

e) **Zone Omogenee E – Usi Agricoli**

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

f) **Zone Omogenee F – Turistiche**

Le parti di territorio destinate agli insediamenti turistico ricettivi

g) **Zone Omogenee G – Servizi Generali**

Le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria e superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport, attività ricreative, il credito, le comunicazioni, mercati generali, locali commerciali, direzionali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili, compresa anche la realizzazione di strutture di supporto quali abitazione del custode.

h) **Zone Omogenee H – Salvaguardia Ambientale**

Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri precedentemente definiti e che rivestono particolare pregio ambientale, naturalistico, paesaggistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, storico-artistico, o particolare interesse per la collettività, quali fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, parchi e riserve naturalistiche, ecc.

ART. 13. ZONA OMOGENEA A – INSEDIAMENTI STORICI (CENTRO STORICO)

La zona A è costituita da quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi. Il PPR ha individuato il centro di antica e prima formazione che costituisce il primo nucleo degli insediamenti urbani. Il Comune in fase di co-pianificazione con l'Ufficio di Piano della RAS ha verificato la perimetrazione riportata nella cartografia del PPR, confrontandola con quella della Zona A del PUC vigente.

In fase di redazione del PUC, sono state individuate, all'interno del centro di antica e prima formazione, due sottozone, come di seguito:

a) **Sottozona A1:** sono i tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico.

In conformità a quanto previsto ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 52 del PPR, negli edifici individuati nella sottozona A1, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del DPR n. 380/2001. Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa

pubblica comprendente tutte le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR.

In ogni caso, ai sensi del DA 2266/U del 1983, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico– artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero.

Per le densità fondiarie si farà riferimento a quelle determinate nel Piano Particolareggiato vigente approvato dal C.C. con Deliberazione n. 263/1995.

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

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico–artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. È ammessa la costruzione in aderenza e/o a filo strada con il consenso dei terzi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, turistico ricettivo, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo centrale.

- b) **Sottozona A2:** sono i tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR.

In conformità a quanto previsto ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 52 del PPR negli edifici individuati all'interno della sottozona A2 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del DPR n. 380/2001. Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR.

In ogni caso, ai sensi del DA n. 2266/U del 1983, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico–artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero.

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

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

Il Piano Particolareggiato in questo caso può essere redatto anche per porzioni.

La progettazione degli spazi pubblici dovrà comunque essere messa a coerenza con gli spazi aperti del centro storico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, turistico ricettivo commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo.

13.1. Norme comuni

Ai sensi commi 3, 4 e 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR, l'intero centro di antica e prima formazione deve essere sottoposto a piano particolareggiato. Fino alla redazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR, nelle aree incluse nel Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

13.2. Indice fondiario

L'indice fondiario non potrà essere superiore all'indice medio della zona e, comunque, non potrà superare il valore massimo di 3 mc/mq.

13.3. Limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

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

13.4. Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, esclusi nei soli casi di ristrutturazione e/o restauro, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione così come stabilito dalla legge n. 122/1989. Per quanto non previsto si rimanda all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985.

ART. 14. ZONA OMOGENEA B – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

Le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate secondo la perimetrazione riportata nella cartografia del PUC.

Gli edifici delle zone B devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi. Le zone B coincidono in parte con le espansioni fino agli anni '50 del secolo scorso identificate nel PPR, e risultano interposte tra il centro di antica e prima formazione e le espansioni recenti.

All'interno delle zone B si classificano le seguenti sottozone:

- a) **Sottozona B1:** espansioni compiute sino agli anni cinquanta ('50).

All'interno della sottozona B1 gli interventi dovranno essere orientati al consolidamento dell'impianto urbanistico esistente, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.

In questi ambiti, in conformità a quanto previsto nel precedente ~~art. 14~~ art. 14, è necessario recuperare un'elevata qualità urbana attraverso interventi inseriti all'interno di specifica pianificazione di dettaglio (Piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e decoro urbano). Particolare attenzione dovrà essere posta al recupero architettonico degli edifici contigui e/o inseriti all'interno del centro matrice. Per tali edifici gli interventi consentiti dovranno essere tali da rendere armonioso il passaggio dall'edificato compatto al centro storico (art. 69 delle NTA del PPR).

Gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione, ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti e alla loro riqualificazione. Nel caso di interventi su aree libere o

ampliamento di edifici esistenti, essi possono essere eseguiti senza piano particolareggiato utilizzando gli indici di zona. Gli interventi dovranno essere orientati ad un miglioramento qualitativo dei manufatti, con tecniche e materiali tipici del contesto urbano consolidato.

Nelle sottozone B1 ricomprese nel centro matrice, gli interventi devono essere eseguiti in conformità a quanto previsto agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR e, in particolare, detti interventi dovranno favorire la riqualificazione e la conservazione degli elementi identitari presenti e superstiti, favorendo gli interventi di riqualificazione urbanistica tesi a modificare la conformazione dei lotti e del tessuto viario esistente nel rispetto dell'originario assetto storicamente documentato e delle tipologie edilizie tradizionali.

All'interno di dette sottozone, nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ricostruzione edilizia nel rispetto delle tipologie edilizie, delle caratteristiche costruttive individuate nell'abaco allegato e facente parte integrante delle seguenti norme. Gli interventi sono volti ad ottenere anche una trasformazione dell'organismo edilizio che rappresenti un miglioramento sia statico sia degli standard abitativi, ma che conservi o accresca la sua congruenza con una architettura consona alla limitrofa Zona A, sia per tipo che per elementi costruttivi e finiture.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione anche a seguito di demolizione esclusivamente nei casi di fabbricati incongrui con il tessuto storico, secondo i parametri delle sottozona B1 come individuate nelle presenti NTA.

b) **Sottozone B2:** espansioni da completare e/o riqualificare.

Nelle sottozone B2 sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici di caratteristici previsti nelle rispettive sottozone B2.

I nuovi interventi dovranno essere coerenti con l'edificazione tipica della sottozona.

Nelle sottozone B1 e B2 si applicano le seguenti prescrizioni:

14.1. Destinazione d'uso

Residenza, servizi, impianti e attrezzature di interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti.

14.2. Strumenti di attuazione

Concessione diretta.

14.3. Categorie operative

Tutte le categorie di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

14.4. Indice fabbricabilità fondiaria

È consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 2.00 mc/mq.

14.5. Altezza massima degli edifici

Altezza a monte di 6,00 m rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno. L'altezza sarà misurata nel punto di intersezione tra parete esterna e intradosso dell'ultimo solaio.

14.6. Distanza minima dai confini

Le costruzioni potranno sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino.

Nel caso di arretramento la distanza minima dai confini è di 4,00 m.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 m, 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 Consiglio Comunale può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizione del Codice Civile.

14.7. Distanza dagli edifici

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, non dovrà essere inferiore a 8,00 m.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, nel rispetto delle distanze minime del Codice Civile.

14.8. Standard urbanistici

Nel caso l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno tutte le aree di standard urbanistici, nella misura di 12 mq/ab, possono essere destinate a verde pubblico e/o parcheggi, sempre che risultino soddisfatti gli standard urbanistici relativi all'istruzione e alle attrezzature di interesse comune pari a, rispettivamente, 4 mq/ab e 2 mq/ab.

14.9. Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione così come stabilito dalla legge n. 122/1989.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella legge regionale n. 5/2006 e alla Delibera della G.R. n. 55/108 del 2000.

Per quanto non previsto si rimanda all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985.

14.10. Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

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

14.11. Prescrizioni particolari per il comparto B1.q

Nel comparto B1.q è presente un fabbricato con relative pertinenze adibito ad attività turistico ricettiva alberghiera.

Nei fabbricati esistenti e legittimamente realizzati sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, con differente sagoma, senza aumento della volumetria esistente. Non è in ogni caso consentito il cambio di destinazione d'uso.

La modifica della destinazione d'uso verso le altre categorie previste dal precedente punto 14.1 è consentita unicamente a seguito di un complessivo intervento di demolizione e sostituzione dei fabbricati nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi propri della sottozona B1, previsti nei precedenti punti 14.n.

ART. 15. AREE STANDARD, SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITÀ COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

Spazi destinati agli insediamenti residenziali delle Zone A e B, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio:

S1 – aree per l'istruzione;

S2 – aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

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

S4 – aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18

della legge n. 765/1967.

Nelle aree S di cui al presente articolo, potranno essere realizzati interventi da parte di Enti pubblici e/o da privati, compatibili con le destinazioni d'uso delle aree destinate a standard:

15.1. Indice di fabbricabilità fondiaria

Nelle costruzioni realizzabili all'interno delle aree S, è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo equiparato a quello delle Zone A e/o B limitrofe.

15.2. Superficie coperta

La superficie coperta non deve essere superiore al 30% della superficie del lotto.

15.3. Superficie minima del lotto

La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a 1.000 mq.

15.4. Distanza dagli edifici

La distanza minima tra pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 5,00 m.

15.5. Distanza dal ciglio stradale

La distanza minima dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore a 5,00 m.

15.6. Distanza dai confini

La distanza minima dai confini dovrà essere di 5,00 m.

15.7. Altezza massima degli edifici

L'altezza massima a monte dovrà essere di 6,00 m, rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno.

15.8. Parcheggi

Negli insediamenti devono essere riservati spazi per parcheggi nella misura di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione, come stabilito dalla legge n. 122/1989. In aggiunta a detti spazi per parcheggio, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere anche una quantità minima di 40 mq ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, destinata a parcheggio. Per quanto non previsto si rimanda all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985.

15.9. Deroghe

I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale, e degli altri enti territoriali, potranno essere autorizzati in conformità a quanto previsto nel precedente art. 8.

ART. 16. ZONA OMOGENEA C1– ESPANSIONI PIANIFICATE CON PdL APPROVATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Sono quelle zone già edificate in esecuzione di piani di lottizzazione approvati, di iniziativa pubblica e privata. L'edificazione delle zone C1 è regolata dalle norme generali e particolari previste nelle NTA dei PdL approvati per ogni singola zona omogenea e fatti salvi dal PUC.

16.1. Destinazioni d'uso

Residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti.

16.2. Volumi/abitanti

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante, dei quali:

- 85 mc per la residenza;
- 5 mc per servizi strettamente connessi con la residenza come definiti dal DPGR n. 79/2018;
- 10 mc per servizi pubblici.

16.3. Strumenti di attuazione-

Piani di Lottizzazione convenzionati, Piani Particolareggiati, Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

16.4. Categorie operative

Tutte le categorie operative previste nell'art. 5 delle presenti Norme.

16.5. Indice di fabbricabilità territoriale

Nelle sottozone C1 è consentito il seguente indice di fabbricabilità territoriale massimo:

- Sottozona C1a, C1b, C1c, C1d e C1h: 0,65 mc/mq;
- Sottozona C1e, C1f e C1g: 1,00 mc/mq;

16.6. Comparto minimo d'intervento

Esteso all'intero comparto, come individuato nella cartografia del PUC.

16.7. Dotazione minima per Spazi Pubblici (S)

L'intervento urbanistico attuativo dovrà assicurare una dotazione minima per standards riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie di 12,00 mq per abitante.

16.8. Indice di copertura

Non superiore al 50%.

16.9. Altezza degli edifici

Non superiore a 9,00 m.

16.10. Distacchi dagli edifici

Non inferiore a 10,00 m.

16.11. Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade

Nelle strade previste nei piani attuativi e nelle strade comunali e provinciali prospicienti il comparto, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 3,00 m.

16.12. Distanza dai confini

Non inferiore a 5,00 m.

16.13. Tipologie edilizie e materiali

Dovranno, di norma, utilizzarsi materiali da costruzione tradizionali. Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona. Le coperture dovranno essere a tetto con falde a capanna o a padiglione.

16.14. Parcheggi privati

Nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione, così come previsto nella legge n. 122/1989.

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

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella legge regionale n. 5/2006 e alla Delibera della GR n. 55/108 del 2000.

Per quanto non previsto si rimanda all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985.

ART. 17. ZONA OMOGENEA C3 – ESPANSIONI IN PROGRAMMA

Sono le aree di espansione residenziale previste nel PUC e non ancora realizzate. Dette aree sono

distinte nelle seguenti sottozone:

- a) Sottozona C3a, C3b e C3c: sono le aree di espansione già pianificate nel precedente PUC e non attuate;
- b) Sottozona C3d e C3e: sono le aree di espansione in programma nel PUC in adeguamento;

17.1. Destinazione d'uso

Residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti.

17.2. Volumi/abitanti

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante, dei quali:

- 85 mc per la residenza;
- 5 mc per servizi strettamente connessi con la residenza come definiti dal DPGR n. 79/2018;
- 10 mc per servizi pubblici.

17.3. Strumenti di attuazione-

Piani di Lottizzazione convenzionati, Piani Particolareggiati, Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

17.4. Categorie operative

Tutte le categorie operative previste nell'art. 5 delle presenti Norme.

17.5. Indice di fabbricabilità territoriale

Nelle sottozone C3 è consentito il seguente indice di fabbricabilità territoriale massimo:

- Sottozona C3a, C3d e C3e: 0,65 mc/mq;
- Sottozona C3c: 0,35 mc/mq;
- Sottozona C3b: 1,00 mc/mq.

17.6. Comparto minimo d'intervento

Esteso all'intero comparto, come individuato nella cartografia del PUC.

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo esteso all'intero comparto, possono, previa autorizzazione, predisporre un Piano esteso all'intero comparto. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente tra i diversi proprietari.

17.7. Dotazione minima per Spazi Pubblici (S)

L'intervento urbanistico attuativo dovrà assicurare una dotazione minima per standard riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie di 12,00 mq per abitante.

17.8. Superficie minima del lotto

Non inferiore a 200 mq.

17.9. Indice di copertura

Non superiore al 50%.

17.10. Altezza degli edifici

Non superiore a 6,50 m a monte.

17.11. Distacchi dagli edifici

Non inferiore a 10,00 m.

17.12. Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade

Nelle strade previste nei piani attuativi e nelle strade comunali e provinciali prospicienti il comparto, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 5,00 m.

Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di 9,00 m di cui 3,00 m per marciapiedi.

17.13. Distanza dai confini

Non inferiore a 5,00 m.

17.14. Tipologie edilizie e materiali

Dovranno, di norma, utilizzarsi materiali da costruzione tradizionali. Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona. Le coperture dovranno essere a tetto con falde a capanna o a padiglione.

17.15. Parcheggi privati

Nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione, così come previsto nella legge n. 122/1989.

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

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella legge regionale n. 5/2006 e alla Delibera della GR n. 55/108 del 2000.

Per quanto non previsto si rimanda all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985.

17.16. Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

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

ART. 18. ZONA OMOGENEA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI, COMMERCIALI E INDUSTRIALI

Sono individuate le zone D2, destinate agli insediamenti produttivi.

18.1. Destinazione d'uso

Edifici ed attrezzature per attività produttive industriali, artigianali, commerciali, manifatturiere, di trasformazione, deposito, conservazione e distribuzione di materiali per l'edilizia in genere.

Sono vietate le residenze, con la sola esclusione di quelle strettamente necessarie al personale di custodia.

Sono ammessi gli uffici nella quantità necessaria a soddisfare le esigenze delle attività.

18.2. Strumenti di attuazione

Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati.

18.3. Categorie operative

Tutte le categorie operative previste nell'art. 5 delle presenti Norme.

18.4. Comparto minimo d'intervento

Esteso all'intero comparto, come individuato nella cartografia del PUC.

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo esteso all'intero comparto, possono, previa autorizzazione, predisporre un Piano esteso all'intero comparto. In tale ipotesi il Piano si attuerà per

stralci funzionali, convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente tra i diversi proprietari.

18.5. Indice di utilizzazione e di copertura

Non superiore al 50%.

18.6. Superficie minima del lotto

Non inferiore a 600 mq.

18.7. Altezza massima

Altezza massima pari a 10,00 m. Per particolari e motivate esigenze aziendali, il Piano attuativo potrà prevedere altezze maggiori.

18.8. Distanza dai confini

Non inferiore a 5,00 m.

18.9. Distacchi degli edifici

Non inferiori a 10,00 m salvo i casi di edifici in aderenza.

18.10. Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 5 m per le strade di previsione, a 30 m per le strade statali e provinciali, e a 20 m per le strade comunali, consortili e vicinali.

La larghezza delle strade di previsione non potrà essere inferiore a 10,00 m.

18.11. Accorpamento di lotti

È ammesso l'accorpamento di due o più lotti.

18.12. Dotazione minima per Spazi Pubblici

I Piani attuativi dovranno assicurare una dotazione minima di superfici da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico o parcheggi, escluse le strade, non inferiore al 10% dell'intero comparto.

Nell'ambito di tali aree il Comune individuerà e dimensionerà le attrezzature e impianti adeguati alle attività della zona. Di detta percentuale il 50% potrà essere destinato dal Comune per iniziative compatibili con la zona.

18.13. Parcheggi e spazi di manovra interni ai lotti

Nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione, così come previsto nella legge n. 122/1989.

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

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella legge regionale n. 5/2006 e alla Delibera della GR n. 55/108 del 2000.

Per quanto non previsto si rimanda all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985.

Dovrà essere garantita inoltre, all'interno del lotto, un'area di dimensioni adeguate per gli spazi di manovra e per le operazioni di carico e scarico.

18.14. Prescrizioni particolari e deroghe

Sono vietate le residenze, con la sola esclusione di quelle strettamente necessarie al personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

Sono vietati gli insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere e natura. Gli scarichi, le emissioni di polveri, fumi e rumore, delle attività installate o da installare dovranno adeguarsi nelle modalità e nei

tempi, alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. In particolare, preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire, il concessionario dovrà presentare, a firma di Tecnico abilitato, gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

Nel caso di presenza di attività produttive industriali, agroalimentari e commerciali, sarà opportuno separare le diverse attività, prevedendo anche una fascia di verde-filtro tra le diverse zone. La concessione edilizia potrà essere negata in assenza di elaborati che illustrino lo studio della circolazione e dei parcheggi degli automezzi utilizzati per la lavorazione e per il trasporto dei materiali all'interno e verso l'esterno del lotto.

ART. 19. ZONA OMOGENA E – USI AGRICOLI

Sono definite zone agricole le parti di territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Nelle zone agricole gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie, devono essere finalizzate al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo.

La realizzazione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola, sarà autorizzata agli imprenditori agricoli e alle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, previo dettagliato studio del piano aziendale a firma di Tecnico abilitato, reso sotto forma di perizia, che dimostri la stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

In linea generale i principi a cui attenersi sono:

- preservare la destinazione agricola dei fondi;
- arginare la diffusione dell'insediamento in agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria;
- riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi
- recuperare e ristrutturare gli edifici di valore tradizionale;
- conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, ecc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio.

19.1. Individuazione delle sottozone agricole

All'interno delle Zone E sono state individuate le seguenti sottozone:

- a) E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- b) E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

19.2. Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati residenziali connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo;
- c) fabbricati funzionali alla 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, comprese strutture a supporto quali edifici per il ristoro e l'accoglienza nel numero massimo di 20 posti letto;
- e) attrezzature e impianti di carattere particolare che per le loro caratteristiche non possono essere ubicate in altre zone omogenee, quali cabine Enel, telefoniche, impianti radio, ecc;
 - f) fabbricati per l'agriturismo e per il turismo rurale;

19.3. Permessi di Costruire per edifici residenziali

Il rilascio dei nuovi Permessi di Costruire per edifici residenziali è subordinato a quanto segue:

- all'accertamento dei requisiti soggettivi delle aziende o degli imprenditori agricoli, che dovranno presentare all'atto della richiesta a edificare, l'iscrizione come Imprenditore Agricolo Professionale (IAP);
- alla predisposizione di un piano aziendale, a firma di Tecnico abilitato, che dovrà giustificare e dichiarare:
 - le caratteristiche agro-pedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
 - le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente;
 - che l'attività agricola ha carattere intensivo o estensivo;
 - che gli edifici sono dimensionati sulla base delle specifiche esigenze funzionali del fondo interessato dal piano aziendale di investimento.

19.4. Nuovi interventi

I nuovi interventi dovranno in ogni caso garantire:

- la preservazione della destinazione agricola del fondo;
- la riqualificazione e riutilizzazione del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole con l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali;
- per i manufatti esistenti l'incentivazione e la riconversione al turismo rurale, in conformità a quanto previsto all'art. 83, comma 5, delle NTA del PPR;

19.5. Strade di penetrazione agraria

La realizzazione di nuove strade di penetrazione agraria, dovrà essere, di norma, in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie similari, ad esclusione dei cementi e asfalti. L'uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative.

19.6. Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono stabiliti i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- a1) 0,20 mc/mq, per i fabbricati connessi con l'esercizio delle attività agricole di cui al punto 19.2.a), nelle Zone E2;
- a2) 0,10 mc/mq, per i fabbricati connessi con l'esercizio delle attività agricole di cui al punto 19.2.a), nelle Zone E5;
- b1) 0,03 mc/mq, per i fabbricati residenziali di cui al punto 19.2.b) e i servizi annessi e/o di supporto dei posti letto delle attività agrituristiche nelle Zone E2;
- b1) 0,01 mc/mq, per i fabbricati residenziali di cui al punto 19.2.b) e i servizi annessi e/o di supporto dei posti letto delle attività agrituristiche nelle Zone E5;
- c) 0,01 mc/mq, per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi di cui al punto 19.2.c);
- d) 0,10 mc/mq, per strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili, tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, di cui al punto 19.2.d);

- e) 0,03 mc/mq, per attrezzature e impianti di cui al punto 19.2.e).

ART. 20. NORME COMUNI PER LE ZONE E AGRICOLE

20.1. Altezza massima

È consentita un'altezza massima degli edifici a monte di 3,50 m.

Per motivate e dimostrate esigenze aziendali e funzionali (stalle, silos, ecc.), si potrà superare l'altezza massima consentita fino all'altezza di 5,50 m.

20.2. Numero dei piani fuori terra

Sono consentiti n. 1 (uno) piani fuori terra. Sono ammessi i piani seminterrati.

20.3. Distanza minima dai confini

Non inferiore a 5,00 m. Per allevamenti zootecnici intensivi non inferiore a 50 m.

20.4. Distanza minima tra edifici

Non dovrà essere inferiore a 10,00 m.

20.5. Distanza dal ciglio stradale

- Non inferiore a 30,00 m da strade statali e provinciali.
- Non inferiore a 20,00 m da strade comunali, consortili e vicinali.

20.6. Lotto minimo d'intervento

È stabilito il seguente lotto minimo:

- a) per i fabbricati connessi con l'esercizio delle attività agricole di cui al punto 19.2.a): 1,00 ha, salvo che per colture orticole in cui il lotto minimo è pari a 2,00 ha e per terreni seminativi asciutti in cui il lotto minimo è pari a 3,00 ha;
- b) per i fabbricati residenziali di cui al punto 19.2.b):
 - 3,00 ha nelle Zone E2;
 - 5,00 ha nelle Zone E5.Per l'esercizio di attività di carattere estensivo in qualunque sottozona, il lotto minimo è pari a 5,00 ha.
- c) per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi di cui al punto 19.2.c): 3,00 ha;
- d) per i fabbricati destinati al recupero terapeutico dei disabili, tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, di cui al punto 19.2.d): 3,00 ha.

Ai fini della realizzazione degli interventi previsti nelle zone agricole, per il raggiungimento della superficie minima di intervento possono essere utilizzati più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Sono considerati contigui i corpi aziendali separati da una viabilità privata o pubblica di livello non superiore a quello comunale, purché detti corpi aziendali siano prospicienti.

Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

20.7. Ulteriori prescrizioni

Nelle aree agro-silvo-forestali valgono le seguenti prescrizioni:

- promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali;
- preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate;
- per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti, sono

- consentite soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico, secondo quanto previsto nelle presenti norme;
- non è consentita l'edificazione su colline, alture o promontori del fondo interessato dall'intervento, fatta eccezione per gli ampliamenti di strutture esistenti, anche se non contigui;
 - in conformità all'art. 32 delle NTA del PPR, nelle aree a forte acclività, non contigue al centro urbano, con pendenze maggiori del 40%, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico;
 - gli interventi dovranno limitare, per quanto possibile, gli sbancamenti, scavi a larga sezione e livellamenti che alterino i profili geologici naturali;
 - gli interventi dovranno conservare gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco;
 - l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo;
 - per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e delle aziende agricole, in conformità a quanto previsto nell'art. 83, comma 1, lettera b, delle NTA del PPR, è consentita l'edificazione di strutture di appoggio a carattere non residenziale:
 - nei fondi con superficie compresa tra i 3 e i 10 ha per una superficie coperta non superiore a 30,00 mq e, comunque, per una volumetria non superiore a 90,00 mc a corpo unico;
 - nei fondi con superficie superiore ai 10 ha per una superficie coperta non superiore a 60,00 mq e, comunque, per una volumetria non superiore a 180,00 mc a corpo unico.

20.8. Deroghe

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a:

- a) 1,00 mc/mq, per impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, ripetitori e simili di cui al punto 19.2.e. Per le stesse categorie di impianti di interesse pubblico potrà essere inoltre modificata la superficie minima del lotto e l'altezza massima che saranno commisurate alle effettive esigenze degli impianti.
- b) 0,20 mc/mq, per le attività connesse con la conduzione del fondo di cui al punto 19.2.a), in presenza di particolari esigenze aziendali.

Per tutti gli interventi con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata alla autorizzazione del Consiglio Comunale.

20.9. Tipologie edilizie e materiali

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

I materiali da costruzione da utilizzarsi saranno tradizionali, le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori compresi nella gamma cromatica delle terre naturali. Le coperture dovranno essere esclusivamente a tetto.

Sono fatte salve le costruzioni con copertura piana, già esistenti alla data di approvazione del PUC approvato con deliberazione del CC n. 18/1998.

20.10. Restauro e ampliamento

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria,

i restauri, la ristrutturazione, il consolidamento statico, il profilo esteriore, purché non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari. È, inoltre, consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi in conformità a quanto previsto all'art. 12, lettera a), delle NTA del PPR.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo potrà essere modificata in conformità alle normative vigenti;

20.11. Interventi nelle aree boschive

In conformità all'articolo 26 delle NTA del PPR, nelle aree boschive sono vietati:

- 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 legge regionale n. 23/1998;
- 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;
- 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;
- i rimboschimenti con specie esotiche.

Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

20.12. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, così come dichiarato nel piano aziendale, debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattasi di allevamento per suini, 300 m se trattasi di allevamenti per avicunicoli e 100 m per allevamenti di bovini, ovi caprini ed equini, dal limite delle zone residenziali, turistiche, industriali artigianali, commerciali e dalle zone destinate a servizi.

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale potranno essere autorizzati nelle zone E agricole con un rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C e non sono tenute al rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. In questi casi le strutture dovranno rispettare le distanze dai confini stabilite nelle presenti norme.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla D.Lgs n. 42/2004.

20.13. Edifici in fregio alle strade

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto al nastro stradale, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente;
- gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

20.14. Smaltimento dei reflui

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; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

ART. 20-BIS. NORME SPECIALI PER LE SOTTOZONE E2*

Sono individuate le Sottozone E2* nelle quali si riscontra una elevata concentrazione di edificato diffuso.

In queste aree va favorita la riqualificazione del paesaggio e degli immobili esistenti, anche al fine di realizzare le necessarie opere di urbanizzazione.

Per il rilascio dei singoli titoli edilizi si applicano i parametri definiti ai precedenti articoli 19 e 20, salvo che per l'edificazione residenziale per la quale è fissato un lotto minimo di 5.00 Ha.

Sugli immobili esistenti che non raggiungono i limiti necessari per la nuova edificazione stabiliti ai precedenti articoli 19 e 20 sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nei singoli comparti identificati in cartografia è consentita la redazione di un Piano di Riqualificazione (PdR) – piano attuativo ai sensi della LR n. 45/1989 e delle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR – di iniziativa privata, su proposta di tutti i proprietari o aventi diritto delle unità aziendali incluse nei singoli areali riuniti in consorzio.

Il PdR ha l'obiettivo di dotare il comparto delle necessarie opere di urbanizzazione e di stabilire modalità di intervento univoche per tipologie e caratteristiche architettoniche dei fabbricati e delle relative pertinenze, nonché di regole unitarie per il miglioramento delle condizioni igienico/ambientali e per garantire il migliore inserimento paesaggistico.

Il PdR dovrà contenere il progetto delle principali opere di urbanizzazione necessarie per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie (strade, reti idriche e fognarie, ecc) e delle regole costruttive degli edifici, delle recinzioni e delle pertinenze (tipologia, materiali, finiture, colori, ecc).

L'attuazione della proposta dovrà avvenire interamente a carico dei privati proponenti, previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale, che regolerà nel dettaglio modi e tempi di attuazione.

È considerata semplice discesa di scala e non occorre, quindi, variante allo strumento urbanistico generale, la modifica del perimetro dei singoli comparti, a seguito di studi di maggior dettaglio, che determini una variazione non superiore al 10% della superficie originaria del comparto stesso.

ART. 21. NORME PER LA COSTRUZIONE DI AGRITURISMI

Nelle Zone E è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Nel rispetto del rapporto di connessione e complementarietà di cui all'articolo

20 della legge regionale n. 11/2015, l'attività agrituristica è consentita secondo i volumi di seguito indicati.

Il limite massimo per l'ospitalità è di 16 camere e 30 posti letto per l'alloggio nei locali e di 10 piazzole e 30 campeggiatori per l'ospitalità in spazi aperti, fatti salvi i limiti massimi già autorizzati alle aziende agrituristiche in attività al momento dell'entrata in vigore della legge regionale n. 11/2015.

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 le attrezzature e gli impianti a supporto all'attività agrituristica, per la residenza e per le opere connesse con l'uso del fondo, in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00 costituiti da un unico fondo per le nuove attività e per quelle esistenti, nell'eventualità che queste ultime debbano ampliarsi.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Per le attività esistenti, con superficie del fondo inferiore a ha 3,00 sono ammessi tutti gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e riadeguamento funzionale senza aumento della volumetria esistente.

È consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi in conformità a quanto previsto all'art. 12, lettera a), delle NTA del PPR.

ART. 22. TERRENI GRAVATI DA USO CIVICO

Nei terreni con destinazione agricola, gravati da uso civico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'ottenimento del Nulla osta ex art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 e all'estinzione o sospensione dello stesso uso civico. In detti terreni sono consentiti tutti gli interventi previsti nel Regolamento sull'uso dei terreni comunali, approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 23. ZONA OMOGENEA F – INSEDIAMENTI TURISTICI

È la Zona destinata ad attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso, quali alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli e bungalow.

Sono inoltre compatibili con le funzioni di zona le infrastrutture di base, fruizione e servizio quali, percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero e impianti sportivi.

All'interno della zona F (superficie totale di 102.520 mq) si individuano le seguenti sottozone:

- Zona F1a “Area sosta camper”: 21.415 mq
- Zona F1b “Zona Urbana”: 39.340 mq
- Zona F1c “Albergo Su Birdesu”: 41.766 mq

23.1. Sottozona F1a “Area sosta Camper”

La sottozona è destinata a Camper Service ed è stata individuata per favorire la riqualificazione dell'insediamento turistico ricettivo esistente, favorendo gli interventi di riqualificazione urbanistica tesi a migliorare il tessuto viario e il sistema dei parcheggi e la qualità edilizia delle strutture esistenti.

Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ricostruzione edilizia nel rispetto delle tipologie edilizie, delle caratteristiche costruttive tipiche della zona, con interventi volti ad ottenere anche una trasformazione dell'organismo edilizio che rappresenti un miglioramento sia statico sia degli standard abitativi, ma che conservi o accresca la sua congruenza

con una architettura più consona alla tipologia edilizia ricorrente, sia per tipo che per elementi costruttivi e finiture. Possono essere introdotte delle soluzioni architettoniche anche moderne, ma rispettose degli archetipi edilizi e coerenti, per materiali e colori, con l'edilizia tradizionale.

Sono consentiti ampliamenti del fabbricato esistente per consentirne la sua riqualificazione funzionale, per un massimo del 25% dei volumi regolarmente assentiti, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq. e dell'art. 28 delle Norme di Attuazione del PAI, a cui si rimanda.

23.2. Sottozona F1b "Area urbana" e F1c "Su Birdesu"

23.2.1. Strumenti di attuazione:

Piano di lottizzazione.

23.2.2. Categorie operative:

Tutte le categorie operative previste nell'art. 5 delle presenti Norme.

23.2.3. Indice di fabbricabilità territoriale:

L'indice di fabbricabilità territoriale (Ift) massimo è stabilito in 0,30 mc/mq.

23.2.4. Abitanti insediabili – Volumi:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 60 mc ad abitante dei quali:

- 50 mc per le attività turistico ricettive compatibili con la Zona omogenea F1e;
- 10 mc per servizi pubblici.

Il volume massimo realizzabile per la F1b è pari, quindi, a:

- 9.835 mc per le attività turistico ricettive;
- 1.967 mc per servizi pubblici.

Il volume massimo realizzabile per la F1c è pari, quindi, a:

- 10.442 mc per le attività turistico ricettive;
- 2.088 mc per servizi pubblici.

23.2.5. Destinazione e dimensionamento delle zone funzionali:

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche, al netto della viabilità.

23.2.6. Indice di copertura

Non superiore a 0,30 mq.

23.2.7. Superficie minima del lotto

Non inferiore a 1.000 mq.

23.2.8. Altezza degli edifici

Non superiore a 5,50 m.

23.2.9. Numero dei piani

Non superiore a due piani fuori terra.

23.2.10. Distanze dai confini

Minimo 5,00 m.

23.2.11. Distacchi dagli edifici

Minimo 10,00 m.

23.2.12. Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade

La distanza dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 5,00 m.

La larghezza delle strade di Piano non potrà essere inferiore a 10,00 m, di cui 7,00 m di carreggiata e

cunetta alla francese e 3,00 m di marciapiedi.

23.2.13. Lunghezza dei prospetti:

Non superiore a 40 m.

23.2.14. Parcheggi privati.

I parcheggi privati all'interno delle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

23.2.15. Spazi interni

Sono consentiti limitatamente alle costruzioni di tipo a "patio".

23.2.16. Comparti minimi di attuazione

Intero comparto indicato in cartografia.

ART. 24. ZONA OMOGENEA G – SERVIZI GENERALI

Le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature e impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria e superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport, le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, mercati generali, strutture commerciali e direzionali, strutture ricettive (alberghi, ecc), parchi, impianti di distribuzione carburanti, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

All'interno delle Zone G si individuano le seguenti sottozone:

- Sottozone G1a e G1b – attrezzature di servizio: comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la ricerca e la sanità, per la cultura, direzionali, commerciali, alberghiere. Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.
- Sottozona G2a, G2b, G2c e G2d – strutture per lo sport e il tempo libero – kartodromo: costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati
- Sottozona G4a, G4b, G4c e G4d – infrastrutture: rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani.

24.1. Sottozone G1a, G1b

24.1.1. Destinazione d'uso.

Zona destinata alla costruzione di edifici e attrezzature per attività sportive, ricreative, sanitarie, fiere e mostre, attività turistico ricettive (alberghi), uffici e strutture commerciali.

24.1.2. Strumento urbanistico preventivo.

Piani di Lottizzazione di iniziativa privata e Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo esteso all'intero comparto, possono, previa autorizzazione, predisporre un Piano esteso all'intero comparto. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente tra i diversi proprietari.

24.1.3. Categorie operative.

Tutte le categorie operative previste nell'art. 5 delle presenti Norme.

24.1.4. Parametri urbanistico/edilizi.

Sono definiti i seguenti parametri urbanistico/edilizi:

1. Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario. L'indice territoriale massimo previsto per il piano attuativo è pari a 0,30 mc/mq.

2. Comparto minimo d'intervento. Esteso all'intero comparto, come individuato nella cartografia del PUC.
3. Indice di copertura: Non superiore a 0,35 mq/mq di superficie fondiaria del lotto.
4. Superficie minima del lotto: Non inferiore a 1000 mq.
5. Altezza massima: Non superiore a 5,50 m. Il numero dei piani fuori terra non potrà essere superiore a 2 (due), oltre ai piani seminterrati.
6. Distanza dai confini: Non inferiore a 5,00 m.
7. Distacchi degli edifici: Non inferiori a 10,00 m.
8. Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade: Nelle strade previste nei piani attuativi la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 5,00 m dalle strade di previsione, non inferiore a 30 m dalle strade statali e provinciali, non inferiore a 20 m dalle strade comunali, consortili e vicinali. Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di 10,00 m.
9. Accorpamento dei lotti: È ammesso l'accorpamento di due o più lotti.
10. Dotazione minima per Spazi Pubblici: I Piani attuativi dovranno assicurare una dotazione minima di superfici da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico o parcheggi, comprese le strade, non inferiore al 50% dell'intero comparto. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le strade, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.
11. Parcheggi privati e spazi di manovra interni ai lotti.

Nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione, così come previsto nella legge n. 122/1989.

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

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella legge regionale n. 5/2006 e alla Delibera della GR n. 55/108 del 2000.

Per quanto non previsto si rimanda all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985.

Dovrà essere garantita inoltre, all'interno del lotto, un'area di dimensioni adeguate per gli spazi di manovra e per le operazioni di carico e scarico.

24.1.5. Prescrizioni particolari e deroghe.

Sono vietate le residenze, con la sola esclusione di quelle strettamente necessarie al personale di custodia, nella misura massima del 20% del volume massimo realizzabile nel singolo lotto.

In particolare, preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire, il concessionario dovrà presentare, a firma di Tecnico abilitato, gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita, la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

24.2. Sottozona G2a – Kartodromo

All'interno di detta sottozona sono ammissibili le strutture destinate per lo sport e il tempo libero e alla

riqualificazione della struttura esistente e per il miglioramento della qualità ambientale.

24.2.1. Parametri urbanistico/edilizi.

Sono definiti i seguenti parametri urbanistico/edilizi:

1. Indice territoriale massimo. L'indice territoriale massimo è pari a 0,01 mc/mq. È prevista la possibilità di incrementare l'indice territoriale ad un massimo di 0,02 mc/mq, con la predisposizione di apposito Piano attuativo di iniziativa privata, da estendere all'intero comparto, per la riqualificazione funzionale dell'intervento esistente e per la realizzazione di modesti volumi destinati ad impianti tecnologici a servizio della struttura esistente.
2. Indice fondiario massimo: 0,03 mc/mq.
3. Indice di copertura: 0,10 mq/mq.
4. Altezza massima degli edifici: 3,50 m.
5. Distanza dai confini: 5,00 m.
6. Distanza dai fabbricati: 10,00 m.
7. Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade. Nelle strade previste nei piani attuativi la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 5,00 m dalle strade di previsione, non inferiore a 30 m dalle strade statali e provinciali, non inferiore a 20 m dalle strade comunali, consortili e vicinali. Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di 10,00 m.
8. Dotazione minima di spazi pubblici. Non sono previste aree di cessione per standard urbanistici in relazione della specifica funzione svolta dall'insediamento.

24.3. Sottozona G2b e G2d – Attrezzature per la sosta/ristoro a supporto dell'insediamento urbano

Nelle Zone G2b e G2d è consentita la realizzazione di spazi da destinare al parcheggio di autoveicoli, che dovranno essere realizzati con pavimenti permeabili e sistemi di alberature sufficienti a garantire l'ombreggiamento naturale dei veicoli. È inoltre consentita la realizzazione di strutture di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3 metri, da destinare a chioschi e/o gazebo, per l'espletamento delle attività a supporto all'area di parcheggio. A tal fine sono da considerare di facile rimozione gli impianti, le strutture ed i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, collegati tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura. I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere preferibilmente scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (soprattutto per le pedane e le superfici in elevazione). È escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole ecc. assemblati o realizzati a piè d'opera. È escluso inoltre l'uso di strutture prefabbricate di fondazione in conglomerato cementizio, anche se completamente interrato e di dimensione e struttura tali da consentirne con semplicità una rapida rimozione senza interventi demolitivi di alcun tipo.

24.3.1. Parametri urbanistico/edilizi.

Sono definiti i seguenti parametri urbanistico/edilizi:

1. Indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq.
2. Distanza dai confini: 5,00 m.
3. Distanza dai fabbricati: 10,00 m.
4. Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade: non inferiore a 5,00 m dalle strade di previsione, non inferiore a 30 m dalla Strada Statale n. 125.

24.4. Sottozona G2c – Parco Urbano e Sportivo

Nelle Zone G2c è consentita la realizzazione di strutture destinate a parco urbano, allo sport e al tempo libero, mediante riqualificazione delle strutture esistenti. Sono consentiti anche interventi per il

miglioramento della qualità ambientale con la realizzazione di percorsi pedonali, sistemazioni a verde e per il parcheggio, che dovranno essere realizzati con pavimenti permeabili e sistemi di alberature sufficienti a garantire l'ombreggiamento naturale dei veicoli. È inoltre consentita la realizzazione di strutture di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3 metri, da destinare a chioschi e/o gazebo, per l'espletamento delle attività a supporto del parco urbano. A tal fine sono da considerare di facile rimozione gli impianti, le strutture ed i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, collegati tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura. I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere preferibilmente scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (soprattutto per le pedane e le superfici in elevazione). È escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole ecc. assemblati o realizzati a piè d'opera. È escluso inoltre l'uso di strutture prefabbricate di fondazione in conglomerato cementizio, anche se completamente interrato e di dimensione e struttura tali da consentirne con semplicità una rapida rimozione senza interventi demolitivi di alcun tipo.

24.4.1. Parametri urbanistico/edilizi.

Sono definiti i seguenti parametri urbanistico/edilizi:

1. Indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq.
2. Distanza dai confini: 5,00 m.
3. Distanza dai fabbricati: 10,00 m.
4. Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade: non inferiore a 5,00 m dalle strade di previsione, non inferiore a 30 m dalla Strada Statale n. 125.

24.5. Sottozona G4a, G4b, G4c, G4d

All'interno di detta sottozona sono ammissibili tutti gli interventi destinati ad impianti tecnologici pubblici, quali cimiteri, impianti di potabilizzazione, depurazione e distributori carburanti. All'interno di detta zona è consentita la realizzazione di strutture di supporto quali abitazione del custode, uffici, depositi e ricovero automezzi.

24.4.1. Parametri urbanistico/edilizi.

Sono definiti i seguenti parametri urbanistico/edilizi:

1. Indice territoriale massimo: 0,01 mc/mq. È prevista la possibilità di incrementare l'indice territoriale sino a 0,30 mc/mq con la predisposizione di apposito Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, da estendere all'intero comparto.
2. Indice fondiario massimo: 1,00 mc/mq con volume da realizzare nel 50% delle aree interessate; il rimanente 50% di tali aree sarà destinato a parcheggi, verde pubblico e viabilità.
3. Indice di copertura: 0,30 mq/mq.
4. Altezza massima degli edifici: 6,00 m.
5. Distanza dai confini: 5,00 m.
6. Distanza dai fabbricati: 10,00 m.
7. Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade. Nelle strade previste nei piani attuativi la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 5,00 m dalle strade di previsione, non inferiore a 30 m dalle strade statali e provinciali, non inferiore a 20 m dalle strade comunali, consortili e vicinali. Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di 10,00 m.
8. Dotazione minima di spazi pubblici. Non sono previste aree di cessione per standard urbanistici in relazione della specifica funzione svolta dall'insediamento.

ART. 25. ZONA OMOGENEA H – SALVAGUARDIA

Sono le parti di territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico, storico–artistico o di particolare interesse per la collettività.

Nelle aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, saranno ammessi solamente quegli interventi di modificazione rilevante e complessiva delle destinazioni d’uso relative ai beni paesaggistici ed ai beni identitari, purché ispirati a principi di sostenibilità architettonica e urbanistica, al fine di non inserire nei contenitori storici attività e funzioni che ne cancellino l’identità culturale, strutturale, tipologica e morfologica;

Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell’assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia interna.

Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico–tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Nel contempo, le soluzioni progettuali che mirano al riuso del bene, dovranno essere mirate ad una compatibilità con la sua costituzione intrinseca e non essere pregiudizievoli delle preesistenze.

All’interno delle zone H si individuano le seguenti sottozone.

25.1. Sottozona H1 di valore storico-culturale

La sottozona H1 comprende le zone di tutela integrale degli elementi dell’assetto storico culturale indicati nel Verbale conclusivo di copianificazione di cui all’articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC. Si articola nelle subzone sotto descritte.

25.1.1. Subzona H1.1 “Zona di tutela integrale dei Beni Paesaggistici inseriti nel Repertorio”

Identifica l’area di tutela integrale dei beni paesaggistici soggetti alla copianificazione, indicati nella Tabella n. 3 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all’articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC. È relativa ai seguenti beni:

- Nuraghe Scok’e Porcu (Codice Buras 2192, Codice da DB Mosaico BP 2465)
- Nuraghe Santu Tomau (Codice Buras 2193, Codice da DB Mosaico BP 2466)

All’interno di tale subzona valgono le norme stabilite, per ciascun bene, dalla disciplina d’uso per la “Zona di Tutela integrale” contenuta nelle schede di cui alla Tavola 5.1.3 del PUC.

25.1.2. Subzona H1.2 “Zona di tutela integrale degli ulteriori beni di natura archeologica”

Identifica l’area di tutela integrale degli ulteriori beni di natura archeologica, beni paesaggistici ex articolo 142, comma 1, lettera m), del D.Lgs n. 42/2004, indicati nella Tabella n. 5 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all’articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC. È relativa ai seguenti beni:

- Nuraghe Cerinas (Coordinate 1.557.251; 4.422.464).

All’interno di tale subzona non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti

scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Per il bene "Strada romana (Rinvenimenti, Coordinate 1.556.288; 4.423.306)" indicato nella Tabella n. 5 del Verbale è stata individuata la sola fascia di rispetto FdR 1.2.

25.1.3. Subzona H1.3 "Zona di tutela integrale degli ulteriori beni di natura architettonica"

Identifica l'area di tutela integrale degli ulteriori beni di natura architettonica e identitaria, indicati nella Tabella n. 7 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC. È relativa ai seguenti beni:

– Castello di Medusa (Castello - Fortificazioni, Coordinate 1.556.082; 4.424.013)

All'interno di tale subzona non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

25.2. Sottozona H2 "Salvaguardia ambientale"

La sottozona H2 comprende le parti del territorio che rivestono un particolare valore paesaggistico e/o ambientale, di particolare interesse per la collettività: in particolare sono identificate le aree che ricomprendono l'alveo del Rio Girasole (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc).

Gli interventi ammessi nella sottozona H2 sono volti alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni, al fine di prevenire eventuali situazioni di rischio, di garantire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, di migliorare la funzionalità ecosistemica, di attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità. Le trasformazioni ammesse sono condizionate alla minima trasformabilità, alla limitata visibilità, al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

È preclusa l'edificazione di nuovi edifici ed è da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e o attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

ART. 26. FASCE ED AREE DI RISPETTO

Comprendono:

- le zone di tutela condizionata degli elementi dell'assetto storico culturale indicati nel Verbale conclusivo di copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC;
- le zone di tutela integrale dei seguenti elementi dell'assetto storico culturale ricadenti all'interno del centro urbano:
 - Chiesa della Beata Vergine di Monserrato (Codice Buras 1388, Codice da DB Mosaico BP 2467), ricompreso all'interno dell'area S2b, per cui valgono le norme stabilite, per ciascun bene, dalla disciplina d'uso per la "Zona di Tutela integrale" contenuta nelle schede di cui alla Tavola 5.1.3 del PUC;
 - Cimitero (Cimitero, Coordinate 1.555.894; 4.422.926), ricompreso all'interno della sottozona G4a. L'area di tutela integrale del bene coincide con l'area di sedime, ma non modifica la destinazione di zona. Al suo interno sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ma è vietato l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti. Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.
- le aree di rispetto stradale e cimiteriale, le aree di rispetto paesaggistico e le aree a rischio archeologico.

26.1. Fascia di rispetto 1.1 "Area di tutela condizionata dei Beni Paesaggistici inseriti nel Repertorio"

Identifica l'area di tutela condizionata dei beni paesaggistici soggetti alla copianificazione, indicati nella Tabella n. 3 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC. È relativa ai seguenti beni:

- Nuraghe Scok'e Porcu (Codice Buras 2192, Codice da DB Mosaico BP 2465)
- Nuraghe Santu Tomau (Codice Buras 2193, Codice da DB Mosaico BP 2466)
- Chiesa della Beata Vergine di Monserrato (Codice Buras 1388, Codice da DB Mosaico BP 2467)

All'interno di tale fascia di rispetto valgono le norme stabilite, per ciascun bene, dalla disciplina d'uso per la "Zona di Tutela condizionata" contenuta nelle schede di cui alla Tavola 5.1.3 del PUC. In tale area non viene modificata la destinazione di Zona.

26.2. Fascia di rispetto 1.2 "Area di tutela condizionata degli ulteriori beni di natura archeologica"

Identifica l'area di tutela condizionata degli ulteriori beni di natura archeologica, beni paesaggistici ex articolo 142, comma 1, lettera m), del D.Lgs n. 42/2004, indicati nella Tabella n. 5 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC. È relativa ai seguenti beni:

- Nuraghe Cerinas (Coordinate 1.557.251; 4.422.464)
- Strada romana (Rinvenimenti, Coordinate 1.556.288; 4.423.306)

All'interno di tale fascia di rispetto non viene modificata la destinazione di Zona. Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, ecc) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

26.3. Fascia di rispetto 1.3 “Area di tutela condizionata degli ulteriori beni di natura architettonica”

Identifica l'area di tutela integrale degli ulteriori beni di natura architettonica e identitaria, indicati nella Tabella n. 7 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC. È relativa ai seguenti beni:

- Castello di Medusa (Castello - Fortificazioni, Coordinate 1.556.082; 4.424.013)
- Cimitero (Cimitero, Coordinate 1.555.894; 4.422.926)

In tale aree non viene modificata la destinazione di Zona. Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, ecc) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso

il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

26.4. Area di rispetto 1 “Area di tutela condizionata degli ulteriori beni di natura architettonica e identitaria”

Identifica l'area di tutela integrale degli ulteriori beni di natura architettonica e identitaria, indicati nella Tabella n. 7 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC. È relativa ai seguenti beni:

- Casello ferroviario n. 144 (Casello ferroviario, Coordinate 1.553.024; 4.423.054)
- Casello ferroviario n. 145 (Casello ferroviario, Coordinate 1.554.272; 4.422.489)
- Medau (Insediamento sparso, Coordinate 1.555.189; 4.421.979)

In tali aree non viene modificata la destinazione di Zona. Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'“intervento minimo” e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca e restauro, o quelli già esistenti prima di queste. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di restauro e ricerca. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

26.5. Area di rispetto 2 “Area a Rischio Archeologico (ARA)”

Identifica l'area a rischio archeologico degli elementi indicati nella Tabella n. 5 del Verbale conclusivo di Copianificazione di cui all'articolo 49 delle NTA PPR e rappresentati nelle Tavole 5.1.1 e 5.1.2 del PUC. È relativa ai seguenti beni:

- Nuraghe Perd'e Pizzoriga (Nuraghe, Coordinate 1.553.976; 4.422.776)
- Resti archeologici località Monte su Crobu (Rinvenimenti, Coordinate 1.554.124; 4.422.179)
- Resti archeologici località Tradalla (Rinvenimenti, Coordinate 1.553.883; 4.421.530)

In queste aree, individuate sulla base delle fonti bibliografiche e di archivio del Ministero per i Beni e

le Attività culturali e per il turismo, sono presenti materiali archeologici che lasciano presumere la presenza di un insediamento di età nuragica. In tali aree non viene modificata la destinazione di Zona, ma gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività culturali e per il turismo, previa indagine archeologica.

26.6. Area di rispetto Cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero.

In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Si applica la disciplina prevista dall'articolo 338 del RD n. 1265/1934 (TU Leggi Sanitarie).

26.7. Area di rispetto Stradale

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss. mm. ii.), sebbene non rappresentate nelle Tavole di zonizzazione.

In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazioni di servizio limitatamente agli impianti).

Per quanto non previsto si applica la disciplina del D.Lgs n. 285/1992 (Codice della Strada) e del DPR n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

ART. 27. DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI CAVA

Le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene, ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere, sono disciplinate dalla legge regionale n. 30/1989 e dagli artt. 96, 67 e 98 delle NTA del PPR.

ART. 28. NORME GEOLOGICHE E GEOTECNICHE GENERALI

I progetti presentati per la richiesta di permesso di costruire e/o per l'attuazione di piani attuativi, dovranno garantire specifica documentazione che contenga rilevamenti geologico – stratigrafici di dettaglio, necessari per la caratterizzazione geomeccanica puntuale delle aree di sedime delle opere progettate. Gli studi dovranno evidenziare eventuali fenomeni di dissesto in atto o quiescenti, al fine di scongiurare situazioni di rischio nel territorio comunale.

ART. 29. DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE AL RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO

Il PUC recepisce le Norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI e, in particolare, agli articoli 27, 27-bis, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 relativi alla disciplina delle classi di pericolosità Hi e Hg, all'art. 8, commi 8 e 9, relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, all'art. 41 relativo alle norme per le aree di pericolosità PAI/PGRA.

Si evidenzia inoltre che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello dello strumento urbanistico generale (PUC) che attuativo, deve rispettare il principio di invarianza, in conformità a quanto previsto dall'art. 47 delle NA del PAI.

Il PUC recepisce, inoltre:

- quanto contenuto nella Delibera di C.I. n. 2 del 17.10.2017 (Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza delle infrastrutture e di attraversamento viario o ferroviario del reticolo idrografico della Sardegna, nonché delle altre opere interferenti, ecc.);
- quanto contenuto nelle NA PAI vigenti e ss.mm.

ART. 30. PRESCRIZIONI IN MATERIA DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITA AL SETTORE COMMERCIALE

Nelle zone omogenee A, B e C è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di Esercizi di Vicinato (EV). Le superfici di vendita (SV) massime ammissibili sono di 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 150 mq per gli esercizi singoli misti (Alimentari + Non Alimentari), in conformità a quanto riportato nella Tabella 1 (Abaco delle compatibilità tra Struttura Commerciale e aree di attuale e nuova localizzazione), allegata alla delibera GR n. 55/108 del 2000.

Nelle zone A è consentito l'ampliamento di MSV (medie strutture di vendita) esistenti, alimentari e non alimentari. Le superfici di vendita massime ammissibili sono di 500 mq. Nella Zona A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico ambientale in essa presenti, in conformità a quanto previsto nelle NTA del centro storico e del PP vigente. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulle murature), sia che prospettino su spazi pubblici che privati. Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture preesistenti nell'edificio, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, in coerenza con gli indirizzi e prescrizioni del PP del Centro Storico e del PUC. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri. Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nelle NTA del PP del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica. Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani contatori con sportelli sulla pubblica via.

Nelle zone omogenee B, C e G, è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di MSV alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli. Le superfici di vendita massime ammissibili sono $SV \leq 500$ mq per gli esercizi alimentari, misti e/o solo non alimentari.

Nelle Zone D vigenti alla data di approvazione della variante al PUC in oggetto, è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle strutture di MSV esclusivamente non alimentari, nella forma di esercizi singoli e centri commerciali. Le superfici di vendita massime ammissibili non potrà essere superiore a 800 mq.

Nelle nuove attività commerciali e/o gli ampliamenti di quelle esistenti, per le dotazioni dei parcheggi si dovrà applicare la tabella contenuta nel punto 5.3.2 della delibera GR n. 55/108 del 2000.