COMUNE DI SEDINI (SS)

P I A N O
U R B A N I S T I C O
C O M U N A L E

COMUNE DI SEDINI

TAVOLA

Z.N

GRUPPO DI LAVORO

- Assetto ambientale : Dott. Geol. Donatella Giannoni
  Dott. Agr. Candido Maoddi
  Dott. Nat. Fernando Antonio Altea
- Assetto storico-culturale : Dott. Fabio Fiori - Domenico Sanna
- Assetto insediativo : Dott. Ing. Silvia Putzolu
- Ambiti di paesaggio : Dott. Ing. Elena Demartis
- Marketing territoriale : Dott. Domenico Vargiu

ALLEGATO n° ALLA DELIBERA CONSILIARE n° DEL / 05 / 2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

PER L' AMM/NE COMUNALE

IL COORDINATORE
Dott. Ing. Francesco Bosincu

DISCIPLINA URBANISTICA

DATA
DICEMBRE 2011

AGGIORNAMENTO
APRILE 2018

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI SEDINI (SS)

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

P.U.C. IN ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI

Luglio 2012 – Aggiorn. Febbraio 2016 / Maggio 2016

Aggiornamento Agosto 2017
A seguito determinazione n° 2376/DG prot. n° 48322 del 15.12.2016

AGGIORNAMENTO APRILE 2018

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1
FUNZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1 - Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni dello strumento urbanistico generale (P.U.C.), secondo le norme legislative vigenti e il regolamento edilizio allegato (R.E.) e rispettano il principio dello sviluppo sostenibile e della limitazione massima possibile del consumo del territorio, nel rispetto delle N.A. del PPR.

2 - Ogni attività, comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte dell'A.C., di titolo abilitativo, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della trasmissione di apposita relazione, salvo i casi di attività edilizia libera regolamentati.

3 - Ai sensi dell'art. 56 del vigente D.P.R. 19.06.1979, n° 348, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la regione.
La progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare da parte degli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici, è fatta dall'amministrazione statale competente d'intesa con la regione, che deve sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

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

5 - Le presenti norme e tutti gli allegati del P.U.C. costituiscono, altresì, l'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale alla sovraordinata pianificazione regionale anche settoriale.

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

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

8 – Il R.E. e le N.T.A. costituiscono un unico testo normativo inscindibile.
In caso di contrasto tra le prescrizioni del R.E. e delle norme di attuazione, queste ultime prevalgono in quanto eccezionali rispetto alle prime.

9 – Il limite, indicato nella tavola della zonizzazione urbana, costituisce, altresì, la delimitazione della località abitata di Sedini, ai sensi dell’ art. 9 della

legge 24.12.1954, n° 1228.

10 – Le presenti N.T.A. sono adeguate alle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e contribuiscono a conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale.

11 – In attuazione della Direttiva europea 2001/42/CE, il P.U.C. è stato sottoposto alla procedura della Valutazione Ambientale Strategica al fine di valutare gli effetti complessivi sull'ambiente delle proposte di Piano. Il processo, iniziato contestualmente a quello di Piano, ha compreso la redazione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica indicante i risultati delle consultazioni nell'iter decisionale, la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione finale, il sistema di monitoraggio e la valutazione periodica dell'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione del PUC. Il parere motivato dell'Autorità Competente (Prov. di Sassari) è stato rilasciato con determinazione n° 753 del 20.03.2014.

12 – Il P.U.C. è corredato da 3 progetti speciali (PS):

- Lu Littigheddu;
- La Rocca;
- Valle del Silanis – Conca Niedda – S. Pancrazio,

con relative norme di attuazione.

In caso di contrasto tra le presenti N.T.A. e quelle dei PS, queste ultime prevalgono.

I PS interessano aree cui il P.U.C. attribuisce un'importanza strategica e contengono una serie di elaborati atti a fornire gli strumenti operativi per l'attuazione degli obiettivi del P.U.C. nel campo della salvaguardia e valorizzazione dell'habitat disperso, della mitigazione dei detrattori ambientali, della fruizione della Rocca e della conservazione di geositi e aree naturali di eccellenza.

13 – Il P.U.C. recepisce integralmente le indicazioni grafiche contenute nello studio di compatibilità geologica-geotecnica e idraulica, approvato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n° 7 in data 25.09.2013 e tiene conto la validità dei sovraordinati piani di settore quali il PAI , il PSFF, il Piano di gestione del rischio alluvioni.

Copyright 2018 - Tutti i diritti riservati

Nessuna parte di questo testo può essere copiata, riprodotta, divulgata, trasmessa, memorizzata su sistemi di archiviazione, o trascritta in qualsiasi maniera, ivi compresa la traduzione in altri linguaggi comprensibili da uomini o macchine, senza previo consenso scritto del Dott. Ing. Francesco Bosincu di Sassari o dell'Amm/ne Comunale di Sedini.
Si fa riferimento, in particolare, alla legge 22.04.1941, n° 633, così come modificata dal D. Leg. 29.12.1992, n° 518, nonché al D.Lgs. 16.03.2006, n° 140 "Attuazione della direttiva 2004/48/CE sul rispetto dei diritti di proprietà intellettuale".

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

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

a - relazione illustrativa generale e relazione specifica sulla prospettiva del fabbisogno abitativo e sulla zonizzazione,

b - regolamento edilizio (R.E.),

c - norme tecniche di attuazione (N.T.A.), integrate con le N.T.A. del PAI e del PPR e con le norme di tutela, contenute nel Repertorio mosaico dei beni culturali, vidimato con verbale conclusivo dell'attività di pianificazione sottoscritto in data 19.12.2013,

d - norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale,

e - carte tematiche relative allo stato di fatto dell'intero territorio, così come richiesto dalla L.R. n° 45/'89 e dalle N.T.A. del PPR,

f - tavole grafiche, con particolare riferimento alla zonizzazione, al riconoscimento dei tematismi del PPR alla scala di dettaglio comunale, all'assetto insediativo, all'assetto ambientale e all'assetto storico-culturale,

g – ambiti di paesaggio, schede degli ambiti, linee progettuali,

h – norme di urbanistica commerciale.

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

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

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

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

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

- analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;

- verifica del trend delle tendenze demografiche in base al quale è stato poi individuato il dimensionamento delle zone residenziali;

- prospettiva del fabbisogno abitativo;

- verifica delle attività produttive insediate ed insediabili nel territorio, con la relativa dotazione di servizi;

- verifica delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie e della rete delle infrastrutture;

- individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonchè dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale e dei beni culturali, paesaggistici e identitari;

- inserimento di norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale;

- previsione degli standards urbanistici e individuazione delle aree da destinare a servizi e spazi pubblici;

- individuazione delle porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;

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

ART. 5
ABBREVIAZIONI ADOTTATE

A. di P.	ACCORDO DI PROGRAMMA
A.R.P.A.S.	AGENZIA REGIONALE PROTEZIONE AMBIENTE SARDEGNA
A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE (da intendersi anche quale il dirigente avente il compito del rilascio dei provvedimenti di titoli abilitativi ai sensi dell'art. 51, commi 1 - 5 della legge 08.06.90, n° 241, così come modificata dall'art. 6, comma 2 lett. f della legge 15.05.97, n° 127)
A.C.E.	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
A.E.L.	ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
A.D.I.S.	AGENZIA DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELLA SARDEGNA
A.I.A.	AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE
A.S.L.	AZIENDA SANITARIA LOCALE
B.i.P.V.	BUILDING integrated PhotoVoltaics (sistemi fotovoltaici ad alta integrazione architettonica)
C.A.L.	COMUNICAZIONE AVVIO LAVORI
C.C.I.A.A.	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, AGRICOLTURA E ARTIGIANATO
C.D.U.	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
c.c.	CODICE CIVILE
C.C.	CONSIGLIO COMUNALE
C.T.R.U.	COMITATO TECNICO REGIONALE PER L'URBANISTICA
C.S.E.	COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN SEDE DI ESECUZIONE
C.F.V.A.	CORPO FORESTALE E DI VIGILANZA AMBIENTALE
D.A.	DECRETO ASSESSORIALE
D.G.R.	DELIBERA GIUNTA REGIONALE
D.Leg. o D.Lgs.	DECRETO LEGISLATIVO
D.M.	DECRETO MINISTERIALE
D.P.C.M.	DECRETO PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI
D.P.G.R.	DECRETO PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
D.L.	DIRETTORE LAVORI
D.U.R.C.	DOCUMENTO UNIFICATO DI REGOLARITA' CONTRIBUTIVA
U.T.E.	EX UFFICIO TECNICO ERARIALE (AGENZIA DEL TERRITORIO)
F.E.R.	FONTI ENERGIA RINNOVABILE
F.V.	FOTOVOLTAICO
G.C.	GIUNTA COMUNALE
G.R.	GIUNTA REGIONALE
I.A.F.R.	IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI
I.A.P.	IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI
DR	INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
LL.PP.	LAVORI PUBBLICI
L.R.	LEGGE REGIONALE
L.U.	LEGGE URBANISTICA (legge n° 1150/1942 con successive integrazioni)
M.I.B.A.C.T.	MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI E PER IL TURISMO
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.
OO.UU.	OPERE DI URBANIZZAZIONE
OO.UU.P.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OO.UU.S.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
P.V.	PANNELLI FOTOVOLTAICI
P.P.E.	PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
PdC	PERMESSO DI COSTRUIRE

P.A.	PIANO AZIENDALE (intervento in zone agricole)
P.C.A.	PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
P. di L.	PIANO DI LOTTIZZAZIONE
P. di R.	PIANO DI RECUPERO
P.R.U.	PIANO DI RECUPERO URBANO (ex legge n° 493/93)
P.R.U.	PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO (ex L.R. n° 23/85)
P.E.A.R.S.	PIANO ENERGETICO AMBIENTALE REGIONE SARDEGNA
P.E.E.P.	PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
P.F.A.R.	PIANO FORESTALE AMBIENTALE REGIONALE
P.G.R.A.	PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI
P.M.F.	PIANO MIGLIORAMENTO FONDIARIO
P.P.R.	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
P.P.	PIANO PARTICOLAREGGIATO
P.R.A.E.	PIANO REGIONALE PER LE ATTIVITA' DI CAVA
P.A.I.	PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO
P.U.A.	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
P.U.C.	PIANO URBANISTICO COMUNALE
P.U.P.	PIANO URBANISTICO PROVINCIALE
P.E.C.	POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA
P.A.S.	PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA
P.S.	PROGETTI SPECIALI
P.I.R.U.E.A.	PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBAN., EDILIZIA E AMBIENTALE (L.R. 29.04.94, n° 16)
P.P.A.	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE
Pr.U.P.	PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI (legge n° 122/'89)
P.U.A.	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
p.a.	PUBBLICA AMM/NE
R.D.	REGIO DECRETO
R.A.S.	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
R.E.	REGOLAMENTO EDILIZIO
R.A.	RELAZIONE ASSEVERATA (L.R. N° 23/'85)
R.P.	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
R.S.U.	RIFIUTI SOLIDI URBANI
S.C.I.A.	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’
S.I.T.C.	SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COMUNALE
S.I.T.R.	SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE REGIONALE
S.A.B.A.P.	SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
S.A.E.	STORICI, ARTISTICI E ETNOANTROPOLOGICI
S.U.A.P.E.	SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA’ PRODUTTIVE E PER L’EDILIZIA
S.C.P.A.	STUDIO DI COMPATIBILITA’ PAESISTICO-AMBIENTALE
T.U.	TESTO UNICO
U.T.C.	UFFICIO TECNICO COMUNALE
U.T.E.	UFFICIO TECNICO ERARIALE (ora Agenzia del Territorio)
V.A.S.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
V.I.A.	VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE
V.Inc.A.	VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE
VMC	VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA
V.T.	VOLUMI TECNICI

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

1. Il piano urbanistico comunale prevede:

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

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

c) le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature

pubbliche e d'uso pubblico;

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

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

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

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

a.1 - I vincoli gravanti sul territorio, derivanti da disposizioni di legge quali:
- R.D.L. 30.12.1923, n. 3267 (vincolo idrogeologico);
- L.R. 7.5.1993, n. 23;
- L.R. 7.6.1989, n. 31;
- D. Leg. N° 42/2004 e s.m.i.;
- P.P.R.;
- P.A.I.; PSFF; P.G.R.A.;
- aree percorse da incendio.

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

Geologia	Morfologia	Acclività
Valenze morfologiche	Suscettibilità d'uso dei suoli	Uso del suolo
Vegetazione	Bacini idrografici	Schemi idrici
Unità idrogeologiche	Emergenze idriche	Oasi faunistiche
Biotopi meritevoli di conservazione	Cavità naturali e geositi	Beni identitari

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

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

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

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

2. Il P.U.C. segue le procedure previste dalle leggi regionali vigenti al momento della adozione.

3. Per l'approvazione di progetti di opere pubbliche in variante al P.U.C. si devono osservare le norme della L.R. 31.07.1996, n° 32: "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche".

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.U.C.

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

1. Il piano urbanistico comunale viene attuato attraverso:

a) programma pluriennale di attuazione (facoltativo);
b) interventi urbanistici preventivi e attuativi, mediante convenzionamento;
c) interventi edilizi diretti (permessi di costruire, relazioni asseverate, segnalazione certificata inizio attività), secondo quanto previsto dal R.E..

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

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

ART. 9
DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso rappresentano gli usi consentiti, sono un elemento prescrittivi del P.U.C. e sono così classificate:

d.0 - Residenziale - abitativa e servizi strettamente connessi
d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario)
d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.
d.1 - Uffici, studi professionali
- d.1.1 - uffici e studi professionali privati
- d.1.2 - uffici pubblici a livello urbano
- d.1.3 – uffici pubblici a livello sovraurbano
- d.1.4 - banche

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
- d.2.1 - esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq
- d.2.2 – pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione alimenti e bevande
- d.2.3 – medie strutture di vendita con superfici di vendita fino a 800 mq
- d.2.4 – grandi strutture di vendita con superfici di vendita superiore a 800 mq (non previsti – allo stato – nel territorio comunale)
- d.2.5 – centro commerciale
- d.2.6 – commercio all'ingrosso
- d.2.7 – distribuzione di carburanti e attività connesse
- d.2.8 – centro commerciale naturale
- d.2.9 – artigianato di servizio, vendita e degustazione prodotti agricoli, laboratori di arte e mestieri, cantine di vino e locali similari

d.3 – Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
- d.3.1 - attr. ricettive, alberghi, pensioni, motel, ostelli gioventù, albergo diffuso e attività similari.
- d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
- d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive
- d.3.4 - cinema e teatri, auditorium, musei,
- d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
- d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo, sale da ballo e locali similari
- d.3.7 – agriturismo, turismo rurale;

d.3.8 – strutture ricettive extralberghiere

d.3.8.1 – esercizi di affittacamere
d.3.8.2 – attività ricettive in esercizi di ristorazione
d.3.8.3 – attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast
d.3.8.4 – unità abitative ammobiliate ad uso turistico
d.3.8.5 – strutture ricettive – residenziali
d.3.8.6 – case per ferie – case vacanze;

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza
d.4.3 - laboratori di ricerca e per attività produttive ad elevato contenuto di ricerca scientifica;

d.5 – Industria e agroindustria
d.5.1 – industria alimentare (agroindustria), del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari
d.5.2 – industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari
d.5.3 – industria delle lavorazioni dei minerali non metalliferi, installazione impianti, altre industrie similari
d.5.4 – industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari
d.5.5 – industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari
d.5.6 – industria di produzione di manufatti per l'edilizia
d.5.7 - logistica

d.6 - Depositi
d.6.1 - depositi industriali
d.6.2 - depositi commerciali e artigianali;

d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili
d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, alla multifunzionalità delle aziende agricole; canili, gattili, stalle, pollai, ecc;
d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente nelle sottozone E;
d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
d.8.1 - campeggi, aree attrezzate per il tempo libero e per il turismo attivo ed attrezzature connesse,
d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse (piscine, campi sportivi),
d.8.3 - strutture per l'incremento ippico, l'equitazione e attrezzature connesse, campi da golf,

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

d.10 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità, strutture socio-assistenziali
d.10.1 – ambulatori pubblici e privati
d.10.2 – attrezzature sanitarie private (residenze sanitarie assistite)
d.10.3 – attrezzature sanitarie pubbliche
d.10.4 – comunità alloggi, casa protetta, residenze per anziani
d.10.5 – ambulatori e cliniche veterinarie

d.11 – Impianti e attrezzature tecnologiche
(es. depuratori, serbatoi idrici, partitori, torrini piezometrici, stazioni di sollevamento, laghetti collinari e opere connesse, ecocentri, impianti

potabilizzazione, centrali e sottocentrali tecnologiche, impianti mini eolici, impianti fotovoltaici, fattorie solari, impianti per l'emittenza radiotelevisiva e per la telefonia fissa e mobile, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili).

d.12 - Attrezzature varie (speciali)
(es. stazioni di servizio di riparazione per autoveicoli, stazioni di distribuzione di carburanti);

d.13 - Attrezzature varie connesse alle attività di coltivazione di cave e similari
d.13.1 - capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave
d.13.2 - capannoni, depositi, laboratori artigianali o industriali connessi con la prima lavorazione dei materiali estratti.

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

ART. 10
DEFINIZIONE

Il programma pluriennale di attuazione delimita le zone, i tempi e le aree in cui lo strumento urbanistico generale deve essere attuato ed indica i tempi di esecuzione dello stesso, in conformità alla legislazione vigente.

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

ART. 11
EFFICACIA - CONTENUTO - APPROVAZIONE

1. Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:

a) una relazione sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;

b) la descrizione delle opere pubbliche o di interesse generale da realizzarsi nel periodo di validità del programma;

c) la deliberazione degli ambiti e zone di intervento previste dal programma per le diverse funzioni urbane.

2. Il programma è approvato con le modalità previste per il P.U.C..

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

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

CAPO II
INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

ART. 12
CLASSIFICAZIONE

1. Lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

a) piani particolareggiati attuativi;
b) piani di sviluppo aziendale o di miglioramento fondiario;
c) intervento diretto (permesso di costruire oppure SCIA).

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

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

SEZ. I
PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
E PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RECUPERO URBANO

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

1. L'A.C., ai sensi delle LL.RR. n° 16/1994, n° 23/1985 e n° 8/2015 (art. 40), può individuare, con delibera di C.C., le zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, nonché la riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di tessuti edilizi disorganici, incompiuti parzialmente utilizzati e degradati.

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

3. Nell'ambito delle zone individuate, con la delibera di cui al 1° comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

4. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono definiti dal R.E. e dal D.P.R. n° 380/2001.

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

6. Si richiama l'art. 34 della L.R. 11.10.1985, n° 23/85 che prevede l'approvazione di piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata in conformità alle norme nazionali.

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

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

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

10. L'area urbana, individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio, comprende:

- le aree di conservazione (centro di antica e prima formazione - zona A);
- le aree di trasformazione (zone B).

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

ART. 14
CLASSIFICAZIONE

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

- a) piani particolareggiati di esecuzione;
- b) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- c) piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare (P.E.E.P.);
- d) piani di risanamento urbanistico secondo gli artt. 32, 37, 38 della L.R. 11.10.1985, n° 23 (P.R.U.);
- e) programmi integrati di intervento, secondo l'art. 16 della L. 17.02.'92, n° 179, secondo la L.R. 29.04.94, n° 16 (programmi di riqualificazione urbana) e secondo la L.R. 23.04.2015, n° 8;
- f) programmi di recupero urbano, secondo l'art. 11 della legge 04.12.1993, n° 493;
- g) programmi complessi nazionali e regionali (L.R. n° 16/'94 e L.R. n° 14/'96);
- h) accordi di programma (D. Lgs. n° 267/2000, art. 28 L.R. n° 45/89 e s.m.i.);
- i) interventi previsti dalle disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano (capo II, L.R, n° 8/2015).
- l) piani di recupero, secondo l'art. 22, L.R. n° 45/1989.

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

ART. 15
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

0. Il P. di L. è uno strumento urbanistico attuativo, mediante un disegno infrastrutturale sistematico di nuovo complesso insediativo da realizzarsi nelle zone territoriali omogenee C, D, F e G.

1. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposito titolo abilitativo.

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

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

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

5. I proprietari o gli aventi titolo, che vogliano procedere alla lottizzazione, devono sottoporre al comune il relativo progetto ed astenersi dal darvi, anche solo in parte, ivi compresa la redazione di tipi di frazionamento, esecuzione sino a quando non sia stata stipulata la relativa convenzione.

6. Il titolo abilitativo non può essere rilasciato ove il progetto di lottizzazione non sia conforme alle prescrizioni dei piani urbanistici, anche se soltanto adottati.

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

1. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione dell'A.C., presentare il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

2. Gli aventi titolo, ai sensi del R.E., devono presentare domanda di autorizzazione alla lottizzazione.

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

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

5. Alla domanda, pena la irricevibilità della medesima, devono essere allegati, su supporto informatico e in tre copie, i seguenti documenti, sottoscritti, per presa visione ed accettazione, da tutti i proprietari interessati o da persona, all'uopo delegata nelle forme di legge, nonchè dal progettista:

a) schema di convenzione, secondo il modello adottato dalla A.C.;

b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione, con la dimostrazione del rispetto dei parametri urbanistici adottati;

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

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

e) estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti con messe in evidenza le aree oggetto del P. di L.;

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

g) estratto di mappa nella scala catastale e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione. Detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiarie con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione, nonché la planimetria con l'indicazione degli estremi catastali delle aree interessate dalle cessioni gratuite;

h) relazione geotecnica ai sensi dei DD.MM. 11.03.1988 e 14.01.2008, studio di compatibilità geologica – geotecnica e idraulica da sottoporre al parere dell'ADIS;

i) planimetria di progetto in scala 1:500; detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare e quella pedonale, nonchè gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree destinate alle attività collettive, quelle destinate a verde attrezzato e a parco e tutte le aree destinate a standard;

l) progetto definitivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo le specifiche dei rispettivi enti gestori, indicate al titolo IV delle presenti N.T.A., relativo a:

1) planimetrie, profili longitudinali, sezioni trasversali di ciascun tratto della rete viabile, dei parcheggi e degli spazi di sosta,
2) rete di approvvigionamento dell'acqua potabile,
3) rete di smaltimento delle acque luride,

4) rete di smaltimento delle acque meteoriche,
5) rete per l'illuminazione pubblica,
6) rete del gas,
7) rete telefonica e di distribuzione della corrente elettrica,
8) allacciamenti, di tutte le reti tecnologiche previste, con quelle esistenti,
9) infrastrutture per le telecomunicazioni ICT e di connettività a banda larga,
10) spazi di verde attrezzato,
11) computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione previste, con l'utilizzo delle voci e dei prezzi del prezziario regionale;

m) planivolumetrico, in scala 1:500, con gli ingombri dei fabbricati previsti;

n) schema delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso, della ripartizione dei volumi disponibili tra le residenze, i servizi privati e quelli pubblici e con soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;

o) sono a carico del lottizzante gli oneri finanziari relativi alla pubblicità degli atti del P. di L. su un quotidiano locale, mediante affissione di manifesti e nel sito web del comune.

ART. 17
PROCEDIMENTO DI DELIBERAZIONE SULLA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

1. Il C.C., avuto riguardo ai pareri necessari, delibera sulla domanda di lottizzazione, con votazione effettuata come previsto dallo Statuto Comunale.

2. Le domande difformi rispetto alle norme vigenti, devono essere rigettate.

3. Il C.C., in tal caso, è chiamato ad una semplice presa d'atto.

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

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

ART. 18
PARERI E COMPETENZE SUI P. DI L.

1. Il P. di L. dovrà essere munito – a seconda della sua ubicazione - di specifici benestari o nullaosta relativi alla tutela paesaggistica, all'invarianza idraulica e a quanto previsto dalle norme sovraordinate.

ART. 19
CONVENZIONE DEL P. DI L.
IMPEGNI - TERMINI - SCADENZE

1. Il titolo abilitativo al P. di L. è subordinato alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo.

2. Detta convenzione deve essere stipulata nella forma di legge e fare riferimento al progetto esecutivo delle OO.UU.P., approvato dalla A.C.

3. La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonchè per quelle di urbanizzazione secondaria (relative alla lottizzazione);
- b) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte, da determinarsi in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione, delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero di tutte quelle opere necessarie per allacciare le nuove urbanizzazioni ai pubblici servizi;
- c) i termini, comunque non superiori a 10 (dieci) anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente 3° comma, i tempi di attuazione delle OO.UU.P. la

cui percentuale di avanzamento dovrà essere almeno la medesima di quella della realizzazione delle singole unità edilizie;
- d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, con opportuna fidejussione, congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, atte a coprire il 100% delle spese previste, per la esecuzione di tutte le OO.UU.P., secondo il progetto esecutivo presentato a cura e a spese dei lottizzanti. Detta fidejussione dovrà essere rivalutata ogni anno, in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita, fino all'adempimento totale degli obblighi di convenzione e potrà essere parzialmente rilasciata, in base agli stati d'avanzamento delle OO.UU.P. e dei relativi certificati di collaudo, redatti da tecnico incaricato dall'A.C. con oneri a carico del lottizzante;
- e) l'impegno al pagamento dei costi relativi alla pubblicazione degli atti e delle approvazioni del P. di L., nonché quelli per il collaudatore in corso d'opera e finale delle OO.UU., la cui nomina è di competenza dell'A.C.;
- f) il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

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

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

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

7. La mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione o del loro completamento, nel termine stabilito dalla convenzione, comporta la possibilità, da parte dell'A.C., di dichiarare decaduto il P. di L., con conseguenza della non legittimità di tutti i titoli abilitativi rilasciati.
La decadenza deve essere espressamente dichiarata nelle forme di legge e notificata ai lottizzanti.

8. L'A.C. potrà concedere la proroga dell'attuazione del P. di L., se richiesta dalla ditta lottizzante., prima della scadenza stabilita in convenzione solo a seguito di adeguate motivazioni.
Nel caso in cui sia domandata la proroga, l'A.C. potrà richiedere al lottizzante che il P. di L. sia modificato, anche, nelle opere di urbanizzazione da realizzare, in accordo con nuove disposizioni di legge, con le previsioni di eventuali nuovi strumenti urbanistici e regolamentari, e con i programmi comunali per la costruzione di nuove infrastrutture viarie, fognarie o simili, con lo scopo di attuare armonicamente lo strumento urbanistico generale e di realizzare reti coordinate di infrastrutture pubbliche.
In ogni caso, non potrà essere concesso un tempo di proroga superiore a cinque anni.

9. Nelle zone soggette ad obbligo di piani attuativi, ferme restando le norme di cui sopra per le parti attuate di lottizzazione, i P. di L. e i P.P., già convenzionati, diventano definitivamente inefficaci, alla scadenza dei termini.

ART. 20
TITOLO ABILITATIVO ALLA LOTTIZZAZIONE

L'A.C., dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia il titolo abilitativo a lottizzare e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti. Per la mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare e per il mancato assenso degli altri proprietari

interessati, si rinvia ai disposti della legislazione regionale vigente.

ART. 21
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

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

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

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

4. E' possibile l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, onde evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale.

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

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

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

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

9. E', inoltre, ammessa la possibilità di apportare modifiche al planivolumetrico approvato, a condizione che venga presentato un piano unitario esteso al comparto o al sub-comparto, controfirmato da tutti i relativi proprietari, e purchè vengano rispettati i parametri urbanistici e gli standard fissati dal P. di L. L'approvazione delle modifiche al plano volumetrico è di competenza dell'organo previsto dallo Statuto Comunale.

10. I singoli proprietari o i proprietari, d'accordo fra di loro, dovranno impegnarsi a realizzare le costruzioni in conformità agli elaborati di progetto ed a ottemperare, nel procedere all'edificazione dei singoli edifici, al permesso di costruire, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, alle vigenti leggi urbanistiche, nonchè a quanto prescritto in materia di scarichi dei reflui e di acque meteoriche.

11. I permessi di costruire delle unità immobiliari dei singoli lotti del P. di L., dopo che sono stati adempiuti gli impegni e gli oneri di cui all'art. 19, sono soggetti al contributo commisurato alla sola incidenza del costo di costruzione.

12. Le aree da cedere all'A.C. quali standard (S1, S2 e S3) dovranno essere accorpate secondo i criteri di scelta di sola competenza dell'A.C.

ART. 22
LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

1. Alla redazione di un P. di L. si può addivenire, altresì, per iniziativa comunale nei casi previsti dalla L.U. e, comunque, quando il ricorso a tale strumento

sia ritenuto necessario per un migliore utilizzo di determinate zone, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

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

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

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

5. Tutte le spese sostenute dall'Amm/ne saranno addebitate ai proprietari in quota parte.

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

1. In assenza di indicazioni grafiche nelle tavole del P.U.C. o di ulteriori indicazioni da parte dell'A.C., nei P. di L. la larghezza minima della viabilità interna non dovrà essere inferiore a mt. 10 per la rete stradale secondaria e a mt. 12 per quella principale e comunque secondo le vigenti norme tecniche sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade emanate dal Ministero delle Infrastrutture, fatte salve le indicazioni grafiche contenute nello strumento urbanistico generale.

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

3. Sono a carico dei lottizzanti le spese per gli onorari per il collaudo in corso d'opera e finale dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione da liquidare al tecnico incaricato dalla A.C.

4. Il progetto delle OO.UU.P. per la rete idrica, fognaria fecale e fognaria meteorica, per la rete telefonica, del gas e di distribuzione della energia elettrica dovrà essere approvato o vistato per conformità dagli enti gestori dei suddetti servizi.

5. La progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà avere i requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche, in quanto compatibile ed, in particolare, nei P. di L. dovrà essere allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. Il successivo convenzionamento sarà subordinato all'approvazione preventiva del progetto esecutivo.

ART. 24
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA NEI P. DI L.

1. Le OO.UU.S. sono riportate all'art. 67 delle presenti N.T.A..

2. La quota parte di queste opere, di competenza del lottizzante, è determinata mediante apposita delibera di C.C. in relazione all'entità dell'insediamento del P. di L.

3. L'A.C. può monetizzare, con apposita delibera di C.C., gli oneri di cui al precedente comma.

ART. 24 BIS
STANDARD URBANISTICI PRIMARI E SECONDARI

1. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle varie zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

3. 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.

4. L'A.C. si riserva, in funzione delle necessità reali dei servizi pubblici (soprattutto di quelli scolastici) di indicare una diversa ripartizione tra i diversi standard (S1, S2, S3 e S4), nonché gli accorpamenti ritenuti necessari e l'ubicazione preferenziale, tenuto conto degli interessi generali.

ART. 25
MANCATA DETERMINAZIONE SULL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE O DI STIPULA DELLA CONVENZIONE

1. Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il C.C. non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione Generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza, la D.G. competente invita l'A.C. a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, procede, nei 10 giorni successivi, alla nomina di un Commissario ad acta che provvede a convocare, entro 60 giorni dalla data di ricevimento dell'incarico, il C.C. per l'esame del piano e ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

4. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione del P. di L., l'A.C. non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza alla D.G. competente per l'intervento sostitutivo. Entro 10 giorni il dirigente reginale competente invita l'A.C. a pronunciarsi entro il termine di 30 giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente, nei 10 giorni successivi, nomina un Commissario ad acta, che provvede, entro 60 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

ART. 26
LOTTIZZAZIONE ABUSIVA - FRAZIONAMENTI

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o co-

munque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza il prescritto titolo abilitativo; nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed il rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

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

3. Definizione di lottizzazione abusiva

Sussistono gli estremi della lottizzazione abusiva, , allorchè abbia avuto luogo una vendita di terreno in lotti e sia stato dato inizio ad insieme di opere non autorizzate, da cui sia dato di desumere l'intento di trasformare il precedente assetto del territorio, a nulla rilevando che il frazionamento sia stato "approvato" dall'Agenzia del Territorio.

ART. 27
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

1. Il P.I.P. si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi.

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

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

4. Con propria iniziativa, avuto parere favorevole dalla R.A.S., l'A.C. può formare il P.I.P. per la attuazione di aree già previste in zona D.

ART. 27 BIS
PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei PEEP che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35, L. 22.10.1971, n. 865. Nell'ambito dei P.E.E.P., è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purchè compatibili e commisurate con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del P.E.E.P. nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33, L.R. 11.10.1985, n. 23.

2. Il Comune, nell'approvare piani attuativi di zone residenziali (sottozone), può decidere di imporre la riserva da un minimo del 40% ad un massimo del 70% della volumetria realizzabile ai PEEP.

ART. 28
PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO
(ex art. 11, legge 14.12.93, n° 493)

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

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

3. Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8-6-1990, n. 142 e s.m.i., nonché ai sensi del D. Leg. 18.08.2000, n° 267: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e ss.mm.ii.

ART. 29
PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
(art. 16, legge 17.02.92, n° 179 e L.R. n° 16/'94)
PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

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

2. Il programma integrato d'intervento si configura come strumento di attuazione del P.U.C. ed è soggetto alle disposizioni delle leggi regionali vigenti.

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

4. I programmi integrati sono approvati con delibera del C.C.

5. Il programma integrato è soggetto alla verifica di coerenza urbanistica.

6. La proposta di programma deve contenere:

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

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

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

d) schema di impegnativa di programma, disciplinante:

1) i rapporti attuativi tra soggetti di cui al comma 2 ed il comune,
2) le garanzie di carattere finanziario,
3) i tempi di realizzazione del programma,
4) la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;

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

ART. 30
ACCORDI DI PROGRAMMA

1. La normativa sovraordinata prevede la possibilità che la Regione e le

autonomie locali stipulino speciali accordi con soggetti pubblici o privati per il raggiungimento di particolari obiettivi d'ordine economico e produttivo.

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

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

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

5. Qualora l'accordo di programma, presupponga significative iniziative economiche, insistenti in ambiti di cospicua rilevanza comunale e sovracomunale, caratterizzate da un programma di investimenti produttivi a lungo termine, non solo nel settore edilizio, diretti allo sviluppo e alla valorizzazione delle risorse socio-economiche della Sardegna con particolare ricaduta economica e occupativa nell'area-programma in cui sono inserite, tale da determinare effetti sulla strumentazione programmatoria regionale, esso è approvato con apposito provvedimento regionale. Si richiama l'art. 34 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – D. Lgs. n° 267/2000.

Procedure

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

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

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

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

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

CAPO III
INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART. 31
DEFINIZIONE

1. Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione.

2. Detto intervento è subordinato, secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali e nazionali e dal R.E., al rilascio di un titolo abilitativo, salvo quanto disposto dai provvedimenti di semplificazione amministrativa vigenti.

3. I titoli abilitativi ed i procedimenti instaurabili, relativi all'attività edilizia sono rappresentati da:

- permesso di costruire;
- autorizzazione edilizia;
- relazione di asseverazione (esecuzione opere interne, RA);
- segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- procedura abilitativa semplificata (PAS) per impianti tecnologici.

4. L'attività edilizia libera è regolata da norme regionali.
Si veda il successivo art. 31.1.

5. I tipi di intervento previsti sono i seguenti:

Art. 31.1 – Attività edilizia libera – Opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo (art. 9 L.R. 03.07.2017, n° 11)

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

a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq, entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opera muraria, di barbecue e manufatti accessori entrambi con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;
h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;
l) realizzazione di aree ludiche o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori (CAL), i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:

a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
d) interventi di risanamento dall'amianto;
e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;
f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;
g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
j) muri di cinta e cancellate;
k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4-bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);
l) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;
m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari.

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.

4. Gli interventi di cui al comma 2, lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona, sono sottratti al rispetto dei parametrici volumetrici.

5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c) e d), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i., che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 2, lettera e), entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

7. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 6 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.

Art. 31.2 - Manutenzione ordinaria : definizione (M.O.)

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

a - l'impermeabilizzazione del tetto o delle terrazze,

b - il rifacimento della pavimentazione,

c - la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti,

d - l'adeguamento dell'imp. di riscaldamento o di climatizzazione e l'incremento dell'efficienza energetica (vedi al successivo 4° comma),

e - le opere di riparazione e sostituzione delle finiture esterne (infissi, tinteggiature, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili),

f - la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente,

g - le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti (con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente),

h - i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo),

i – il restauro e il rifacimento di pozzi, vasche, cisterne ed opere similari all'interno di proprietà private;

l – rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle riparazioni delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;

m – riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti;

n – apertura o chiusura dei vani porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;

o – realizzazione di piccole opere murarie come creazioni di nicchie o muretti;

p – riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;

q – le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti;

r – le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Gli interventi e gli impianti funzionali dell'incremento dell'efficienza energetica che prevedano (3° comma, art. 11, D. Lgs. 30.05.2008, n° 115 e s.m.i.):

a) installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore a 1 mt (minieolico, microgeneratori ad alto rendimento),
b) impianti solari termici,
c) impianti solari fotovoltaici

questi ultimi b) e c) purchè aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quelle del tetto stesso, ma è sufficiente una comunicazione preventiva all'A.C. (vedere precedente comma 3).

5. Gli interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica.

Art. 31.3 - Manutenzione straordinaria : definizione (M.S.)

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

2. Sono da considerarsi interventi di M.S.:
a - lo spostamento di tramezzi interni,
b - la costruzione o eliminazione di scale interne,
c - l'installazione di un ascensore,
d - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne,
e - la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale nonchè le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purchè queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente,
f - la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici,
g - le modifiche dell'assetto distributivo interno purchè esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio,
h - lavori di controsoffittature dei locali o di pavimenti sopraelevati,
i - la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti,
l - la modificazione della pavimentazione di piazzali privati,
m - la realizzazione di intercapedini, scannafossi, bocche di lupo, drenaggi esterni e canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere, purchè l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio,
n - la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale,
o - la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi in

materia, sia esterno che interno,

p – consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali ed orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti e purchè non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse,

q – realizzazione ed integrazione di servizi igienici e di quelli tecnologici;

r – realizzazione di rampe ed ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;

s – modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;

t – modeste ridefinizioni dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purchè non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;

u – riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parti di esse.

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

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

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

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

5. Gli altri interventi di manutenzione straordinaria, che non ricadono nella casistica del 5° comma, sono soggetti a SCIA, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici.

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

Art. 31.3.1 - Opere equiparate alla manutenzione straordinaria

Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione di cancelli e recinzioni;
- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purchè non superino l'altezza di metri 2,00;

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

Art. 31.4 - Restauro e risanamento conservativo : definizione

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

2. Negli interventi, che comportino la sostituzione di elementi costitutivi, debbono essere impiegati materiali uguali a quelli originali, salvo l'impiego di materiali diversi per evidenti ragioni di consolidamento statico e di funzionalità.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente. Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o superficie lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia e salvo i disposti della L.R. n° 4/2009 e s.m.i.

4. Sono ammesse, pertanto, le seguenti opere:

a) consolidamento e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (muri, scale, volte, balconi, coperture);
b) rimozione di superfetazioni o manomissioni all'impianto architettonico che ne alterino la natura originaria;
c) il restauro o il ripristino delle fronti interne ed esterne;
d) la ricostruzione di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
e) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale;
f) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi;
g) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificarne la posizione o la quota degli elementi strutturali, se ed in quanto necessari al ripristino di una corretta formulazione tipologica, quali murature portanti, sia interne sia esterne, solai con volte, scale, tetti, con ripristino del manto di copertura originario;
h) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari alle funzioni, compatibili nel rispetto dell'impianto originario.

5. Sono fatte salve altre diverse definizioni di restauro e/o risanamento conservativo presenti nelle N.T.A. di piani attuativi pubblici già vigenti.

Art. 31.5 - Ristrutturazione edilizia : definizione – (R)

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

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi

costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

4. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. gli interventi di demolizioni e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di (R) soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Art. 31.6 - Ristrutturazione urbanistica : definizione

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

Art. 31.7 – Ricostruzione edilizia : definizione

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

Art. 31.8 – Sopraelevazione

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

Art. 31.9 – Ampliamento

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

Art. 31.10 – Interventi di nuova costruzione

Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti, riferiti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti.

Art. 31.11 – Demolizione totale o parziale

Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

Art. 31.12 – Nuova urbanizzazione

Sono gli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione su aree non utilizzate in precedenza.

Art. 31.13 - Mutamento di destinazioni d'uso

Viene regolamentato dall'art. 71 del R.E.

ART. 32

MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI

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

- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, e comunque l'accumulo o l'assestamento di materiali solidi di qualunque genere se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie inedificata;
- l'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria e, comunque, l'abbattimento delle piante da sughero e di piante di olivo aventi più di 50 anni;

- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave autorizzate.

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

3. Gli interventi di modifica allo stato dei luoghi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi del vigente R.E., salvo quanto indicato al precedente articolo 31.1.

ART. 33
PROCEDURA DI RILASCIO, EFFICACIA E DURATA DEI TITOLO ABILITATIVI

1. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza relativa al permesso di costruire o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, l'A.C. non abbia espresso le proprie determinazioni, si forma il silenzio inadempimento e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della R.A.S. per l'intervento sostitutivo. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza, il dirigente regionale competente invita l'A.C. a pronunciarsi nei successivi 15 giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente procede, nei 10 giorni successivi, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di rilascio del titolo abilitativo, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.

ART. 34 OMISSIS

TITOLO III
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 35
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: FUNZIONE.

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

INDICI URBANISTICI

ART. 36
SUPERFICIE TERRITORIALE (St in mq)

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

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

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

ART. 37
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I.f.t. in mc/mq)

1. L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie territoriale, calcolata ai sensi del pregresso art. 36. Detto indice si applica in tutti gli strumenti di attuazione del P.U.C.

2. L'i.f.t. è il rapporto tra il volume massimo edificabile nel comparto (V), espresso in mc, e la sup. territoriale del comparto (St), espressa in mq.

ART. 38
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf in mq)

1. In caso di intervento urbanistico preventivo, la superficie fondiaria è quella parte di superficie territoriale, di cui all'art. 36 delle presenti norme, al netto delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree di sedime della viabilità e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in genere al pubblico uso, nonché degli standards (aree S1, S2, S3 e S4).

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

3. Detti lotti costituiscono la superficie minima di intervento, di cui al successivo art. 39.

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

5. Nelle zone agricole, a confine con viabilità avente la relativa fascia di rispetto (AR6), per superficie fondiaria si intende tutta quella calcolabile fino al confine catastale della strada esistente o all'indicazione grafica della strada di progetto o esistente.

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

ART. 39

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm in mq)

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

ART. 40
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (I.f.f. in mc/mq)

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria, così come definita dall'art. 36 delle presenti norme.

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

3. L'i.f.f. costituisce il volume massimo edificabile nel comparto (V), espresso in mc, e la sup. fondiaria riferita al comparto (Sf), espressa in mq.

ART. 41
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

1. Costituisce il rapporto tra la massima superficie utile (Su), espressa in mq, e la sup. territoriale (St) anch'essa espressa in mq.

ART. 42
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

1. Costituisce il rapporto tra la massima sup. utile (Su), espressa in mq, e la sup. fondiaria (Sf) anch'essa espressa in mq.

INDICI EDILIZI

ART. 43
SUPERFICIE UTILE (Su in mq)

La superficie utile (Su) rappresenta la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dal P.U.C.;
c) dei balconi e terrazze scoperti; dei balconi e terrazze coperti e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00, misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;
d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;
e) delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili, la Su è calcolata con riferimento al perimetro esterno delle strutture o al perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

ART. 44
SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su in mq)

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

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

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

ART. 45
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr in mq)

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

2. Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

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

ART. 46
SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc in mq)
AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali (Snr) destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Sc+60% Snr).

ART. 47
SUPERFICIE ABITABILE (Sa in mq)

1. Per superficie abitabile si intende la superficie totale delle stanze (vani utili), esclusa la superficie non residenziale.

ART. 48
SUPERFICIE COPERTA (Sc in mq)

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

- scale esterne,
- balconi,
- aggetti in genere, cornicioni, gronde di sporgenza non superiore a mt 1.50,
- parti dell'edificio completamente sotterranee (vedi 2° comma),
- piscine e vasche all'aperto,
- serre (in zona agricola),
- tettoie rimovibili di sup. coperta inferiore a 16 mq.

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

3. Si vedano anche i successivi artt. 57 e 59.

4. I porticati, le verande coperte, le tettoie, le logge coperte, le altane e opere similari partecipano al calcolo della superficie coperta e la loro superficie netta coperta non potrà superare il 20% (venti per cento) della sup. coperta del piano cui si riferisce la pertinenza ammessa.

ART. 49
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Q in mq/mq)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in mq/mq, tra l'area della superficie coperta di cui all'art. 48 delle presenti norme e l'area della superficie fondiaria di cui al precedente art. 38.

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

ART. 50
INDICE DI PIANTUMAZIONE (n°/ha)

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

2. Per piante di alto fusto, le presenti N.T.A. intendono piante di altezza non inferiore ai mt. 2÷2,5, con diametro non inferiore a cm. 10, misurato a mt. 1.00 dal suolo (colletto).

ART. 51
ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI UNA COSTRUZIONE (Hf in ml)

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

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura con il piano di campagna naturale o col piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;
b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

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

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

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

5. Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di metri 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purchè di altezza non superiore a metri 1,00;
- i volumi tecnici.

6. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato.

ART. 52
ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (Hm in ml)

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

ART. 53
SUPERFICIE LORDA ABITABILE (SLA in mq)

1. Per superficie lorda abitabile di un edificio si intende la somma di tutte le superfici orizzontali dei piani fuori terra, incluse le murature perimetrali fino ad uno spessore convenzionale pari a cm. 30, e con la sola esclusione di:

- vani ascensore di uso comune condominiale;
- autorimesse pertinenziali, interrate o seminterrate, in edifici condominiali;
- cantine interrate di altezza netta interna non superiore a m. 2,40;

- sottotetti non abitabili e non autonomamente utilizzabili, che siano di pertinenza ed accessori diretti ad unità residenziali ubicate nell'edificio e a condizione che rispettino tutti i requisiti stabiliti dal R.E.;
- balconi e logge aperte (max 1.50 m);
- androni d'ingresso, scale, atrii e porticati se ad uso comune condominiale;
- locali comuni condominiali adibiti a servizi tecnici ed impianti tecnologici del fabbricato, purchè siano vincolati a tale destinazione da specifiche indicazioni progettuali in sede di procedimento abilitativo e da atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11, legge 241/90, allegato all'istanza o denuncia afferente il titolo abilitativo;
- porticati di uso pubblico, purchè questi siano vincolati a tale destinazione da specifiche indicazioni progettuali in sede di procedimento abilitativo e da atto di vincolo perpetuo di destinazione, registrato e trascritto.

ART. 54
DENSITA' EDILIZIA

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie, rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti insediabili è individuato sulla base delle caratteristiche e preesistenze insediative dele singole zone e/o isolati.

In assenza di dimostrazione di una diversa capacità insediativa, il numero degli abitanti insediabili è calcolato secondo il parametro di 100 mc ad abitante, per le zone B e C e di 60 mc ad abitante per le zone F.

Il suddetto rapporto può essere diversamente fissato dal PUC con riferimento alle singole zone e sottozone.

ART. 55
ALLINEAMENTI STRADALI

1. Gli allineamenti, previsti dal P.U.C., rappresentano un limite all'edificazione rispetto a:

- una strada;
- un qualsiasi spazio pubblico;
- una cortina di edifici da realizzare o esistenti.

2. Le indicazioni di nuova viabilità stradale comportano anche la presenza, anche se non indicata graficamente, delle fasce di rispetto (AR6), di larghezza pari a quella prevista dalla normativa generale vigente.

ART. 56
NORME SULLA PERMEABILITA' DEI SUOLI

1. Il P.U.C. recepisce integralmente le direttive regionali in materia di invarianza idraulica, permeabilità dei suoli urbanizzati, i criteri e le modalità di salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, anche con incentivi di tipo fiscale a cura dell'Amm/ne Comunale, attraverso:

a) la predisposizione di misure atte a verificare la qualità e l'efficienza delle reti di distribuzione idrica anche attraverso il monitoraggio dei consumi;
b) la individuazione di standard ottimali di riferimento per i consumi di acqua potabile e per gli scarichi immessi nella rete fognaria e i relativi sistemi di controllo;
c) la promozione dell'utilizzo di tecniche di depurazione naturale;
d) l'utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie;
e) l'obbligo di realizzazione di rete fognaria separata (acque bianche e acque meteoriche) in tutte le zone di trasformazione urbanistica;
f) il rispetto di un limite alla percentuale di terreno che può essere impermeabilizzato.

2. Negli interventi di nuova costruzione, è previsto, salvo motivata e circostanziata richiesta di esclusione specificamente assentita dal Comune, l'utilizzo delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi.

3. Le sistemazioni esterne agli interventi devono prevedere una copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore" nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e la permeabilità della zona.

Art. 56.1 – Superficie permeabile – Indice di permeabilità fondiaria (IPF)

0. L'indice di permeabilità fondiaria (IPF) è il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

1. E' definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. E' la porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda.

2. Si considera permeabile il terreno nudo ovvero pavimentato con ghiaia sciolta.

3. Ove, in seguito agli interventi previsti dalle presenti N.T.A., la superficie del suolo, non occupato da costruzioni interrate o fuori terra, divenga inferiore al 40% di quella del lotto, essa deve essere mantenuta o resa permeabile mediante demolizione o sostituzione di manti impermeabili esistenti.

4. La superficie permeabile del lotto non può scendere, anche dopo ampliamenti o nuove aggiunte, al di sotto del 30% dell'intera superficie.

5. Percentuali inferiori sono ammesse nelle situazioni dove l'impermeabilità del suolo è determinata dalla presenza di:

- preesistenti costruzioni fuori terra o interrate;
- preesistenti pavimentazioni bianche in macadam;
- preesistenti pavimentazioni in lastre naturali o cementizie prive di sottofondo in calcestruzzo.

6. Nelle zone C, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dal presente articolo, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, purchè inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Art. 56.2 – Spazi permeabili – Indice di permeabilità (IP)

0. L'indice di permeabilità è il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

1. La superficie fondiaria (nelle zone diverse dalle zone A e B) pertinente all'intervento, deve essere lasciata a verde privato totalmente permeabile per almeno il 30%.

2. Le possibili alternative al terreno totalmente permeabile sono quelle riportate dalla successiva tabella con le percentuali di incremento da utilizzare:

pavimentazioni forate o alveolate, ghiaia, comunque fornite di drenaggi:	+ 20%
Solaio con soprastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo;	+ 40%
Solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva):	+ 60%
Solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea):	+ 80%

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione di fabbricati con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.

Ad esempio, su un lotto di mq 1000 di superficie fondiaria, si dotrà prevedere:

- 300 mq (30%) di superficie permeabile.

La superficie permeabile verrà conteggiata con il coefficiente 1 se realizzata con terra priva di pavimentazione (e quindi 300 mq).

Negli altri casi (ad esempio se si usano pavimentazioni alveolari con coeff. di permeabilità di più del 20%) si dovrà realizzare una superficie aumentata del 20% e, quindi, 360 mq, se si usa un solaio con soprastante terreno (+40%) e, quindi, 420 mq.

Nelle zone consolidate e già edificate la norma si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente per assolvere le funzioni di ombreggiamento, schermatura, filtro e miglioramento microclimatico in genere.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie totalmente permeabile deve essere, comunque, in quantità tale da garantire lo smaltimento delle acque per processi lenti nel terreno; in quest'ultimo caso, come in tutti i casi di suolo già edificato, la presente norma ha carattere di indirizzo ma deve essere soddisfatta nella misura più ampia possibile.

La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione urbanistica.

Le alberature, nell'ambiente urbano, devono osservare la seguente distanza minima dal confine:

- 1 m per gli alberi di alto fusto;
- 0,5 m per gli alberi non di alto fusto,

e, comunque, le norme del Codice Civile e con preferenze per le specie autoctone provenienti da ecotipi locali.

ART. 57
CALCOLO DEI VOLUMI

0 – Si richiamano gli schemi grafici sul calcolo dei volumi con piante e altezze riportati in calce alle presenti N.T.A.

1 – Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

a) Il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'A.C., in relazione a proprie esigenze tecniche;
b) Il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete;
c) L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 mt per lato;
d) In caso di corpi sfalsati, sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.

2 - L'altezza così misurata viene, quindi, utilizzata per il calcolo del volume (e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dallo strumento urbanistico).

3 - I volumi sono computati assumendo come altezza quella determinata come al precedente comma 1, sempre che la copertura dell'edificio sia piana o che il tetto abbia una pendenza inferiore al 35% e che la sua linea d'imposta non sia superiore ai 30 cm. rispetto all'estradosso del sottotetto.

4 - Qualora il tetto abbia pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità del punto 3), va aggiunto tutto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

5 - Nell'ipotesi di pendenze inferiori al 35%, non si computa il volume sottotetto anche nel caso di tetti a capanna, o a padiglione, con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

6 – Per tetti sfalsati o con falde assimmetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore, in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

7 – Costituisce volume urbanistico qualunque spazio chiuso lateralmente per almeno 3 lati.

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

Nel caso di destinazione ad abitazione, attività artigianali, laboratori, depositi commerciali, studi professionali e simili, il loro volume va conteggiato per la parte emergente dal piano di campagna o di sistemazione.

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

10 - Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della applicazione degli indici urbanistici, i porticati, tettoie, le logge e verande, purchè aventi almeno due pareti

aperte, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale si realizza la pertinenza.

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

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

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

ART. 58
CALCOLI VOLUMETRICI E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ai fini del calcolo volumetrico e di quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicano le seguenti norme:

a) Edifici di nuova costruzione o assimilabili quali: sopraelevazioni, ampliamenti e interventi similari

Non sono da considerarsi nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura (art. 14, comma 6, D. Lgs. n° 102/2014, bonus per extraspessori):

- gli spessori dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti per la parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm per le strutture che racchiudono il volume riscaldato e fino a un massimo di 15 cm per i solai orizzontali intermedi.

Sempre nel rispetto di tali limiti, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito (tenendo presente che le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile):

- alle distanze minime tra edifici;
- alle altezze massime degli edifici;
- alle distanze minime dai confini di proprietà;
- alle distanze minime di protezione dal nastro stradale.

b) Ristrutturazioni, restauri e risanamenti conservativi, manutenzioni ordinarie e straordinarie

Per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori e di copertura, è prevista la deroga alle normative nazionali e locali, alle distanze minime tra edifici, dai confini di proprietà e dalle distanze minime di protezione del nastro stradale (art. 14, comma 7, D. Lgs. n° 102/2014):

- nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e delle altezze massime degli edifici;
- nella misura massima di 30 centimetri per il maggior spessore degli elementi di

copertura.

La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice Civile.

2. Quanto indicato al punto b è valido solo per edifici che ottengono una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsto dal D. Leg. n° 192/2005 e s.m.i., certificati con le modalità di cui al medesimo D.Leg.

3. L'installazione di impianti fotovoltaici e/o impianti solari termici per uso domestico è assimilabile alla manutenzione straordinaria ma necessita di specifica titolo autorizzativo.

4. Sono escluse dall'applicazione di particolari obblighi di efficientamento energetico le seguenti categorie di edifici:

a. gli edifici soggetti a tutela monumentale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n° 42 e s.m.i., nonché gli edifici inseriti nel mosaico repertorio dei beni culturali RAS, qualora l'osservanza della normativa implichi un'alterazione inaccettabile della loro natura in termini architettonici o storico-artistici;
b. gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
c. i fabbricati produttivi non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo;
d. i fabbricati indipendenti anche residenziali con una superficie utile calpestabile totale inferiore a 50 metri quadrati.

5. I lavori di riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione ed il riscaldamento riguardano:

- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni – pavimenti – finestre, porte);
- il miglioramento degli impianti di climatizzazione invernale;
- il miglioramento energetico delle pareti esterne e delle coperture;
- i lavori di adeguamento statico, messa in sicurezza degli edifici esistenti, aumento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico. sono considerate attività edilizie libere, soggette a CAL.

6. Scomputo volume tecnico

Lo spazio occupato da vespai areati, scannafossi, sottofondi realizzati con elementi alveolati o casseri a perdere, per la difesa dall'umidità di risalita, non rientra nel computo del volume per un'altezza massima di cm 30 misurati nel punto medio della costruzione rispetto al piano del marciapiede (ove esistente) o della strada.

7. Alle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi, coloro che intendono avvalersi del presente articolo devono allegare apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, consistenti in sezioni complessive dell'edificio e dai particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituiscono parte integrante del progetto.

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

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

ART. 59
PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI NELLE ZONE B

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

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

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

4. Le regole sui seminterrati e interrati possono essere più restrittive a seconda delle diverse norme differenziate a seconda delle sottozone del P.U.C.

ART. 60
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

Art. 60.1 - Superficie minima degli spazi di sosta nelle nuove costruzioni

1 - Ai sensi della legge n° 122/'89 e della L.R. n° 8/2015, viene stabilito che, nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di 10 anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, le aree di pertinenza delle stesse devono riservare spazi per i parcheggi nella misura di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione fuori terra e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

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

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

4 - I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di metri 3,00 x 5,50 utili.

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

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

7 – Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 23.04.2015, n° 8, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

8 – Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

9 – Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 7 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.

10 – Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del C.C.. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del C.C.".

Art. 60.2 - Parcheggi per insediamenti di carattere terziario e commerciale

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

2. La suddetta superficie è da intendersi come aggiuntiva rispetto a quella destinata a parcheggi privati.

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

4. Nelle zone urbanistiche "D" e "G" deve essere garantita una dotazione di superfici destinate a parcheggio privato non inferiore a mq 15 ogni 100 mc di volume fuori terra.

Art. 60.3 - Parcheggi in deroga

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

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

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

ART. 61
ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE

L'altezza della costruzione è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi fissati nel precedente art. 51.

ART. 62
NUMERO DEI PIANI

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

ART. 63
DISTANZA DEI CONFINI (Dc) – APERTURA FINESTRE

1. Per le distanze dei fabbricati dai confini si rimanda alle norme di cui al R.E. (art. 117) e alle disposizioni per ciascuna zona omogenea previste dalle presenti N.T.A.

2. Nelle zone urbanistiche "A" e "B", nelle aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, in quanto contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, 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 valutata inaccettabile dall'A.C., il comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

3. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee "A" e "B", è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle indicate per le singole sottozone, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ART. 64
DISTACCO TRA GLI EDIFICI (Df)

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

ART. 65
VINCOLO DELL'AREA UTILIZZATA PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA DELLE COSTRUZIONI

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

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

3. L'area, individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, non può essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione, salvo per la parte non computata ai fini del conteggio del volume della precedente costruzione. Il permesso di costruire rilasciato costituisce vincolo dell'area, anche senza altre formalità, e legittima la Amm/ne Comunale a rifiutare ulteriori permessi di costruire che insistano nella stessa area, anche parzialmente.

ART. 66
CONDIZIONI ESSENZIALI DI EDIFICABILITA'

1. Sono condizioni essenziali di edificabilità:

1) l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria;

2) l'esistenza di programmi di opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi nel successivo triennio, da parte del comune;

3) l'impegno, da parte dei richiedenti il permesso di costruire di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, contemporaneamente alle costruzioni, oggetto del titolo abilitativo.

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

TITOLO IV

ART. 67
OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, sono le seguenti:

- A - Urbanizzazione primaria;

a) strade residenziali o al servizio delle zone oggetto del piano attuativo;
b) spazi di sosta e di parcheggio;
c) percorsi e spazi pedonali attrezzati;
d) piste ciclabili;
e) fognature separate (nere e meteoriche) e gli impianti di depurazione ove non avvenga il recapito alla fognatura comunale;
f) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
g) pubblica illuminazione;
h) rete idrica;
i) spazi di verde attrezzato;
j) parcheggi (opere e interventi di cui alla legge 24/03/1989, n° 122);
k) impianti cimiteriali (art. 26/bis, legge 28/2/90, n° 38);
l) cavedi multiservizi e condotte per il passaggio delle reti di telecomunicazioni (art. 1, D. Leg. 27.12.01, n° 301);
m) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al D.Lgs. 1° agosto 2003, n° 259, e s.m., e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici (lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, legge n. 164 del 2014);
n) antenne per stazione radio base di telefonia mobile (art. 86, D. Leg. n° 259/2003).

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

- B - Urbanizzazione secondaria;

a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (art. 7, L. n° 67/1988);
c) mercati di quartiere;
d) delegazioni comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere;
i) opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, solidi e liquidi (art. 17 bis della legge 29.10.1987, n° 441);
l) urbanizzazioni generali comprendenti allacciamenti ai pubblici servizi e infrastrutture indotte a carattere generale.

ART. 68
ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti, nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo - sociale, devono rispettare le norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli edifici pubblici e privati dovranno essere progettati nel rispetto delle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettonici.

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

particolare, assoggetta a disciplina normativa:

a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità e quelli di carattere artistico, storico, culturale;
b) gli edifici di uso residenziale abitativo;
c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonchè ad attività commerciali e del settore terziario;
d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché i parcheggi;
e) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
f) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti.

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

a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, di un professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni previste dalla legge n° 13/'89 e s.m.i..
Le opere, di cui all'art. 2 della legge n° 13/'89, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui, tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

ART. 69
TITOLI ABILITATIVI GRATUITI

OMISSIS (vedere R.E.).

ART. 70
PERMESSI DI COSTRUIRE PER LE QUALI SONO DOVUTI SOLO GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

OMISSIS (vedere R.E.).

ART. 71
CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE

OMISSIS (vedere R.E.).

ART. 72
ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

OMISSIS (vedere R.E.).

ART. 73
ONERI DI CUI ALL'ART. 16, D.P.R. n° 380/2001

NEI CASI DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO
RECUPERO DEI SOTTOTETTI

OMISSIS (vedere R.E.).

ART. 74
RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI PIANI SEMINTERRATI, PIANI PILOTIS E LOCALI AL PIANO TERRA

OMISSIS (vedere R.E.).

ART. 75
REPERIMENTO SPAZI AGGIUNTIVI PER IL PARCHEGGIO O LORO MONETIZZAZIONE

OMISSIS (vedere R.E.).

ART. 76
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA (ART. 19, D.P.R. n° 380/2001)

OMISSIS.

ART. 77
PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

OMISSIS.

ART. 78
VINCOLO DI NON EDIFICABILITA' – REGISTRO FONDIARIO

OMISSIS.

TITOLO V
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

L'ASSETTO AMBIENTALE

ART. 79
NORME DI CARATTERE GENERALE

L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico) con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio, ai geositi, ai fenomeni carsici, al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione integrata correlata agli elementi storici della presenza umana.

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni, come individuati nella cartografia del P.U.C.:

a) grotte e caverne, falesie calcaree e effusive, con forme di pregio;
b) zone umide e territori contermini compresi in una fascia di 300 m. dalla riva;
c) fiumi, torrenti e relative sponde per una fascia di 150 m dalle sponde;
d) praterie e formazioni steppiche;
e) territori coperti da boschi, ancorché percorsi da incendi.

Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi in maniera tale da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropica.

ART. 80
COMPONENTI DEL PAESAGGIO

L'assetto ambientale è costituito dalle seguenti componenti di paesaggio:

2) aree naturali e sub naturali;
3) aree seminaturali;
4) aree ad utilizzazione agro-forestale.

Il P.U.C. distingue e tutela le seguenti aree:

a) aree a forte acclività con pendenza >40%;
b) aree di interesse forestale già tutelate;
c) aree di ulteriore interesse naturalistico (valle del Silanis);
d) aree di recupero ambientale;
e) aree di pericolosità geomorfologica e/o idraulica;
f) aree sottoposte a vincolo PAI, PSFF, PGRA e inviluppo con le aree individuate dallo studio di compatibilità geologica-geotecnica e idraulica.

ART. 81
AREE NATURALI E SUB NATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Sono le aree che dipendono, per il mantenimento dell'attuale stato, dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi e autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.

Tra le aree naturali si annoverano:

- falesie,
- aree rocciose e di cresta,
- grotte e caverne,
- zone umide temporanee,
- sistemi fluviali e relative formazioni riparali,
- ginepreti delle montagne calcaree,
- leccete e formazioni forestali in struttura climacica o subclimacica; macchia foresta e garighe endemiche,
- formazioni steppiche ad ampelodesma, sufficientemente integre.

2. Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
b) nei complessi forestali, le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali.

ART. 82
AREE SEMINATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Le aree seminaturali sono formazioni simili alle aree naturali e sub naturali, ma ne differiscono per la struttura, per lo stadio dinamico e per il grado di evoluzione complessivo.

Sono in generale caratterizzate da una utilizzazione agro-silvo-pastorale estensiva con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.

Tra le aree naturali si annoverano:

a) boschi naturali (leccete, quercete, sugherete e boschi misti),
b) ginepreti,
c) pascoli arborati,
d) macchie,
e) garighe,
f) praterie di pianura,
g) laghi e invasi di origine artificiale,
h) fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate,
i) grotte soggette a fruizione turistica,
j) aree ad utilizzazione agro-silvo-pastorale estensiva.

2. Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi inerenti lo sfruttamento regolamentato agro-silvo-pastorale dei terreni e di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

Nelle aree boschive sono vietati:

a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
d) rimboschimenti con specie non autoctone.

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

4. Nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, quali quelle perimetrate dai progetti speciali di Lu Littigheddu e della valle del Silanis, Conca Niedda, S. Pancrazio, sono vietati, nel rispetto di normative sovraordinate:

a) gli elettrodotti, in una fascia contigua di 500 mt, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale;

b) impianti eolici.

Nei sistemi fluviali e nelle fasce laterali e rivierasche sono vietati:

a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;
b) opere di rimboschimento con ecotipi non autoctoni;
c) le cave di caolino, bentonite e minerali simili, salvo che il C.C. non approvi progetti che dimostrino la compatibilità dell'iniziativa con i vantaggi socio-economici per la popolazione e la sostenibilità ambientale.

5.Nelle aree già forestate con specie non autoctone dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone.

ART. 83
AREE A FORTE ACCLIVITA' – DISCIPLINA INTERVENTI

1. Nelle aree a forte acclività, come individuate nella cartografia di P.U.C., con pendenza superiore al 40%, sono esclusi gli interventi di nuova edificazione o, comunque, tutte le trasformazioni che possano modificare l'equilibrio geomorfologico o idrogeologico, ivi compresa l'aratura.

2. Tali aree possono, tuttavia, costituire superficie aziendale da computare nei progetti di miglioramento fondiario, pur essendo da considerare ambiti di conservazione.

3. Queste aree comprendono territori classificati E5, con particolare struttura geomorfologica che ne limita severamente qualsiasi utilizzazione.

ART. 83 BIS
AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Sono aree con utilizzazioni agro-forestali intensive, che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.

2. Tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

3. Tra le aree ad utilizzazione agro-forestale si annoverano:

a. colture arboree specializzate;
b. impianti boschivi artificiali;
c. colture erbacee specializzate.

Nelle aree ad utilizzazione agro-forestale sono vietate:

a) le trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola;

b) promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica nelle aree periurbane e nei terrazzamenti storici;

c) preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate e quelle derivanti da rimboschimenti.

TITOLO V
ZONIZZAZIONE

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 84
TIPI DI ZONA TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il P.U.C. divide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z0), ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U:

1. EDIFICATO URBANO

- ZONA A: centro di antica e prima formazione (ambiti di conservazione)
- ZONA B: espansioni residenziali fino agli anni '50
  (ambiti di completamento edilizio, riqualificazione e conferma)
- ZONA C: espansioni residenziali recenti e nuove espansioni
  (ambiti di nuovo intervento).

2. ZONE PRODUTTIVE

- ZONA D: insediamenti produttivi
- ZONA E: zone destinate all'agricoltura

3. AREE SPECIALI

- ZONA F: zone per gli insediamenti turistici
- ZONA G: aree speciali, grandi attrezzature di servizio pubblico per sport, cultura, sanità.

4. AREE DI SALVAGUARDIA E DI STANDARD

- ZONA H: salvaguardia territoriale, ambientale e paesaggistica
- ZONA S: standard urbanistici.

5. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE (strade, mobilità dolce)

2. Il P.U.C. prevede la combinazione di diverse destinazioni d'uso compatibili nelle varie zone territoriali omogenee.

ART. 85
EFFICACIA DELLE DESTINAZIONI DI ZONA

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

ART. 86
NORME TRANSITORIE NELLE MORE DELLA VARIANTE AL PAI PER LE AREE A RISCHIO E PERICOLOSITA' DI FRANA (Rg e Hg) E A RISCHIO E PERICOLOSITA' PIENA (Hi e Ri) PREVISTE DAL PAI, PSFF, PGRA O DAGLI STUDI DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA – GEOTECNICA E IDRAULICA

Gli interventi, ricadenti in aree a pericolosità Hg e Hi e di rischio Rg e Ri, sono quelli ammessi dalle specifiche norme riferite ai diversi gradi di pericolosità e riportati nel successivo art. 154: Norme di recepimento del PAI.

Si precisa che le aree di pericolosità valide sono quelle risultanti dall'inviluppo dei perimetri presenti nei diversi piani e studi quali:

- PAI (nella versione approvata con lo "Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio frana sul Sub Bacino n° 3 Coghinas – Mannu – Temo. Progetto di variante generale e di revisione del PAI" approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'ADIS n° 3 del

17.12.2015),

- Piano Stralcio fasce fluviali (PSFF), approvato con deliberazione C.I. dell'ADIS n° 2 del 17.12.2015,

- Studio di compatibilità geologica-geotecnica e idraulica (ex art. 8, comma 2, N.A. del PAI) approvato con delibera del comitato istituzionale dell'ADIS n° 7 del 25.09.2013.

- Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA).

ART. 87
NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO DAL RISCHIO DI INCENDIO

1. In considerazione della valenza paesistico-ambientale del P.U.C. e delle particolari situazioni locali, si recepiscono integralmente nelle presenti N.T.A. le disposizioni della legge n° 353/2000: "Legge quadro in materia di incendi boschivi".

2. Nelle zone, i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo, fino all'approvazione dei piani di settore.

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

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

5. E' da considerarsi recepito a tutti gli effetti il Piano comunale di protezione civile e il piano di interfaccia degli incendi boschivi e i sovraordinati piani intercomunali.

ART. 88
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPATTO ACUSTICO

1. I progetti, sottoposti a valutazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della L. 26.10.1995, n. 447, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate e dei criteri e delle linee guida regionali, nonché in base al Piano di zonizzazione acustica comunale.

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

a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
b) strade di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;
c) discoteche, locali di ritrovo e similari;
d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
e) impianti sportivi e ricreativi;

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

a) scuole e asili nido;
b) ospedali;
c) case di cura e di riposo;
d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
e) nuovi insediamenti residenziali, prossimi alle opere di cui al comma 2.

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

5. La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera l) della legge n° 447/'95, con le modalità di cui alle norme vigenti al momento della domanda.

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

7. Si richiama la delibera di G.R. n° 30/9 dell'8.7.2005 e le linee guida regionali 14.11.2008, parte IV.

8. Particolare cura sarà posta nel rispetto delle normative sull'inquinamento acustico ed, in particolare, dei "Criteri e linee guida sull'inquinamento acustico" (Delibera G.R. n° 30/9 dell'8.7.2005) e delle norme UNI vigenti in materia.

9. Il Comune non è dotato, attualmente, di un Piano di classificazione acustica del territorio comunale, elaborato nel rispetto delle Linee guida per la predisposizione dei Piani di classificazione acustica dei territori comunali approvate dalla R.A.S.

10. La fattibilità delle trasformazioni urbanistico – edilizie previste nel P.U.C. dovrà essere verificata rispetto alle prescrizioni contenute nel futuro Piano di Classificazione acustica del territorio comunale, con riferimento alla specifica zonizzazione prevista nel Piano stesso.

ART. 89
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ELETTROSMOG CON REGOLE PER GLI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI

1. I progetti di antenne, torri per telefonia cellulare, elettrodotti di qualsiasi tipo devono rispettare la vigente normativa tecnica e la legge 22.02.2001, n° 36.

2. Il Comune può essere dotato di un Piano Comunale di localizzazione degli impianti per la rete telefonica mobile; il Piano ha lo scopo di fornire l'Amministrazione di strumenti per il controllo e la gestione dello sviluppo delle infrastrutture per la rete telefonica mobile, attraverso la possibilità di denegare la loro installazione a patto di una opportuna indicazione di siti alternativi disponibili che rispondano alle necessità di copertura del servizio.

3. Gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti apparati, semprechè siano esercitati dallo Stato o dai Concessionari per i servizi concessi ad uso pubblico, hanno carattere di pubblica utilità, come espressamente disposto da norme sovraordinate (art. 90, D.Lgs. n° 259/2003).

4. Le stazioni radio base e le antenne necessarie per assicurare il servizio di telefonia mobile cellulare si configurano come opere accessorie occorrenti per la funzionalità degli impianti di telecomunicazione.

5. I suddetti impianti devono ritenersi non collocabili nelle sottozone H1, H2 e H3 e nelle aree di rispetto di riferimento.

6. Le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici, con potenza inferiore a 20 W, sono soggette sotto il profilo urbanistico a principi di carattere generale che vedono tralicci e antenne soggette ad assenso autorizzativo.

7. Si richiamano integralmente le disposizioni del D.Lgs. 01.08.2003, n° 259: "Codice delle comunicazioni elettroniche" con successive modifiche e integrazioni ed, in particolare:

art. 87: Procedimenti autorizzatori relativi alle infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici.

Art. 87 bis: Procedure semplificate per determinate tipologie di impianti.

Art. 87 ter: Variazioni non sostanziali degli impianti.

Art. 88: Opere civili, scavi ed occupazioni di suolo pubblico.

CAPO II

ART. 90
INDIVIDUAZIONE COMPLESSI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARTISTICO-CULTURALE

1. Nelle tavole grafiche sono individuati puntualmente i complessi di interesse storico-culturale, così come richiesto al punto h, art. 19, L.R. n° 45/'89, nonché i beni paesaggistici e identitari come indicati nel mosaico dei beni culturali allegato al P.U.C.

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

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

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

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

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

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

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

Si intende qui recepito quanto indicato nel Repertorio del Mosaico regionale dei beni culturali, approvato con D.G.R. n° 39/1 in data 10.10.2014, così come integrato dal Mosaico dei beni storico culturali del P.U.C., approvato con verbale di copianificazione con il M.I.B.A.C.T. e con la R.A.S. in data 19.12.2013, recante singole schede con relative prescrizioni.

ART. 91
ZONE RESIDENZIALI

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

d.0 - abitazioni e servizi strettamente connessi;
d.1 - uffici e studi professionali pubblici e privati, att. terziarie in genere (d.1.1, d.1.2, d.1.4);
d.2 - esercizi commerciali purchè in armonia con le disposizioni comunali e regionali in materia di commercio;
d.2.1 – esercizi commerciali al minuto di vicinato;
d.2.2 – pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione alimenti e bevande;
d.2.8 – centro commerciale naturale;
d.2.9 – artigianato di servizio;
d.3 - esercizi pubblici ed attrezz. collettive, purchè in armonia con le norme vigenti in materia di inquinamento acustico", quali:

d.3.1 – attività ricettive alberghiere, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E., albergo diffuso
d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
d.3.3 - circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo,
d.3.4 - cinema, teatri, musei;
d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale;
d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo, sale da ballo e locali similari;
d.3.8 – strutture ricettive extralberghiere;
d.3.8.1 – esercizi di affittacamere
d.3.8.2 – attività ricettive in esercizi di ristorazione
d.3.8.3 – attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast
d.3.8.4 – unità abitative ammobiliate ad uso turistico
d.3.8.5 – strutture ricettive – residenziali
d.3.8.6 – case per ferie – case vacanze
d.4.1 - laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, sedi di attività non moleste e inquinanti, cioè la cui natura e destinazione non comporti sopratutto effetti di inquinamento acustico, rispettando i limiti dalle norme in materia vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo.
d.6.1 - depositi e magazzini e similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;
d.10 – attrezzature per l'assistenza e la sanità;
d.12 - stazioni di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio, purchè con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purchè la rumorosità non superi i limiti fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

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

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

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

a) classifica le aree secondo le destinazioni d'uso, stabilendo i limiti massimi di altezza, distanze e densità;
b) recepisce i perimetri di tutela integrale e condizionata dei beni culturali;
c) individua le aree destinate agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati all'istruzione, alle attività collettive, al verde pubblico, ai parcheggi e all'edilizia sociale;
d) individua i perimetri all'interno dei quali è necessaria l'adozione di un piano attuativo (intervento urbanistico preventivo) secondo le leggi vigenti o di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;
e) individua i perimetri nei quali è necessario la rivitalizzazione o la ricostruzione dei tessuti urbanistico - edilizi degradati e marginali, prevedendo i relativi interventi, con le previsioni dei servizi necessari anche in aree limitrofe (ristrutturazione urbanistica);

5. Le zone residenziali si dividono nelle seguenti sottozone (come più avanti specificato):

- A - centro storico (centro di antica e prima formazione);

- B – Ambiti di completamento, di trasformazione e di riqualificazione

B1 - vecchio centro (espansione fino agli anni '50 – ambito di conferma);
B2.1 - completamento centro edificato (espansione successiva agli anni 50);
B2.2 - completamento periferico (espansioni successive a quelle della sottozona B2.1)

- C – Ambiti di nuovo intervento (zone di espansione):

C1.1 - sottozona d'espansione residenziale pubblica approvata (167);
C1.2 - sottozona d'espansione residenziale convenzionate;
C1.3 – sottozona d'espansione residenziale con P.R.U. approvato (ex lege n° 23/85);
C3 – sottozona d'espansione in programma

6. Tutte le zone residenziali, così come perimetrate nelle tavole grafiche , si intendono, fin dal momento dell'adozione delle presenti N.T.A., incluse come zone per

il recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n° 23/'85.

ART. 92
NORME PARTICOLARI IN DEROGA PER ABITAZIONI CON DISABILI GRAVI

1. Ai sensi delle vigenti LL.RR. al fine di assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi, negli edifici ricompresi nelle zone A, con apposito studio particolareggiato dell'intervento e nelle restanti zone urbanistiche e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi funzionali di ampliamento volumetrico realizzati in aderenza agli edifici esistenti, per un massimo di 120 mc. per ciascuna unità immobiliare.

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

a) una certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non emendabile ai sensi dell'art. 3, comma 3, legge 05.02.1992, n. 104, della persona ivi residente;
b) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto;
c) il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

2 bis. Le indicazioni normative, relative ai perimetri di tutela contenuti nel Mosaico dei Beni Storico-Culturali, che ricadono all'interno del centro di antica e prima formazione, sono recepite dalle presenti N.T.A..

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

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

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

ART. 93
ZONA OMOGENEA A (Centro di antica e prima formazione)

1. Comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo. Comprende il centro matrice così come oggetto di riperimetrazione con l'ufficio del Piano Regionale, regolarmente approvata con delibera di C.C. e verifica di conformità del P.P. (approvato con delibera di C.C. n° 2 del 30.01.2001), verificato con successiva determinazione del D.G. del Servizio Pianificazione della R.A.S. n° 2741 del 21.11.2008 e approvato ex art. 9, comma 5, L.R. 28/98 con determinazione n° 1598, in data 15.06.2015 dal Servizio Tutela Paesaggistica di SS e OT.

2. La zona A comprende il centro storico, dotato di P.P., con rilevanti tracce dell'originario impianto storico – urbanistico e architettonico.

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

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

5. Interventi in presenza di P. di R. (Housing sociale)

La tipologia dell'intervento, nell'ambito di P. di R., deve privilegiare la domanda di alloggi possibilmente riconducibili alla tipologia dell'habitat edilizio preesistente e deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti. Sono possibili anche interventi di housing sociale e iniziative inquadrate nel Piano nazionale di edilizia abitativa.

6. I P. di R., riguardanti zone classificate "A", sono soggetti alla verifica di coerenza regionale, qualora prevedano mutamenti dei rapporti preesistenti nelle destinazioni d'uso.

7. I proprietari di immobili, situati all'interno delle aree soggette a piani di recupero, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, possono partecipare all'attuazione anche parziale del piano di recupero; in tal caso, la partecipazione deve essere regolamentata attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune.

8. Interventi in assenza di Piano Attuativo.

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

9. Nella zona urbanistica A, in assenza di piano particolareggiato adeguato al P.P.R., gli interventi ammissibili sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia interna.

10. Per quanto riguarda le altezze massime dei fabbricati e la distanza tra pareti prospicienti, le stesse devono essere conformi all'art. 5 del D.A. n. 2266/83, relativamente alla zona A e alle norme del R.E.

11. Omissis.

12. Interventi in corso

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

13. Potranno essere concesse soltanto varianti che non modifichino la volumetria e/o il rapporto di copertura, già assentito.

14. Nel caso di redazione di nuovo strumento attuativo o di aggiornamento dell'esistente, la pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà, tra l'altro:

- riportare i beni sottoposti a vincoli ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i. e già contenuti nel Repertorio – Mosaico dei beni culturali, allegato al P.U.C.;

- prescrivere particolari norme per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente e del paesaggio urbano;

- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la rivitalizzazione dell'ambiente ed il riuso degli edifici;

- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo.

15. In presenza di area soggetta a pericolosità Hi o Hg, si richiama il rispetto delle norme del successivo art. 154 di recepimento delle N.A. del PAI.

16. L'obbligo della riserva di aree per parcheggi nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione non si applica per gli immobili esistenti in zona A (art. 12, L.R. n° 8/2015).

17. Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della

costruzione.

In particolare, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati gli archi, le volte e tutti gli elementi identitari.

ART. 94
PREVISIONI ATTUATIVE DEL P.P. DELLA ZONA A

Nella tavola I.11 allegata al P.U.C. in scala 1:500 sono indicati:

- il numero di ciascun comparto,
- il numero del lotto (unità edilizia),
- i limiti del Piano Particolareggiato della zona A,
- i limiti del centro matrice così come riperimetrato,
- gli standards urbanistici.

Si rimanda agli allegati della determinazione n° 1598 del 15.6.2015 del Servizio Tutela Paesaggistica per le province di SS e OT.

ART. 95
NORME SUGLI INTERVENTI PER LA ZONA A

La disciplina specifica è rimandata alla pianificazione particolareggiata autorizzata ai sensi dell'art. 9, L.R. n° 28/'98.

ART. 96
NORME SUGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARI TERMICI IN ZONA A

1. L'installazione di impianti fotovoltaici e/o impianti solari termici per uso domestico è assimilabile alla manutenzione straordinaria, ma all'interno della zona A devono essere rispettati i seguenti criteri e prescrizioni:

a) gli impianti tecnologici e di produzione di energia da fonte solare devono essere installati senza che ci sia una diminuzione della qualità complessiva dell'edificato e dei luoghi, garantendo una idonea capacità di assorbimento visuale dell'impianto;
b) devono essere adottati pannelli e sistemi a totale integrazione architettonica, con l'utilizzo (ad esempio) di tegole fotovoltaiche aventi dimensioni analoghe ai coppi in laterizio normalmente usati o di pannelli fotovoltaici così come di seguito indicati;
c) devono essere adottati pannelli aventi caratteristiche cromatiche e configurazioni planimetriche coerenti con la giacitura delle falde, evitando installazioni di elementi posti trasversalmente o in maniera non organica rispetto a tutti gli altri elementi della copertura;
d) devono essere preferiti i pannelli dotati di superfici scure e antiriflettenti (con impatto visivo simile a quello di semplici lucernai), con vetri fotovoltaici trasparenti in silicio mono o policristallini o semi-trasparenti;
e) la superficie dei pannelli non dovrà occupare più del 30% della superficie del tetto per le coperture che misurano più di 70 mq e non più del 45% per le coperture che misurano meno di 70 mq (misurati secondo lo sviluppo reale della/delle falde);
f) è possibile l'utilizzo di elementi costituiti da laminati flessibili per tetti curvi (film sottile);
g) Gli impianti fotovoltaici dovranno avere componenti con le seguenti caratteristiche:

1) Moduli e componenti speciali, sviluppati specificatamente per integrarsi e sostituire elementi architettonici di edifici, energeticamente certificabili, quali:

- coperture degli edifici,
- superfici opache verticali,
- superfici trasparenti o semitrasparenti sulle coperture,
- superfici apribili e assimilabili quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili comprensive degli infissi;

2) Moduli realizzati per svolgere, oltre alla produzione di energia elettrica, anche funzioni architettoniche quali:

- protezione o regolazione termica dell'edificio per garantire il mantenimento dei livelli di fabbisogno energetico dell'edificio,
- tenuta all'acqua e impermeabilizzazione della struttura edilizia sottesa.

Il sistema fotovoltaico deve inserirsi armoniosamente nel disegno architettonico dell'edificio. Non sono ammessi bollitori orizzontali esterni di qualsiasi capacità visibili dalla pubblica via.

h) Per modulo fotovoltaico non convenzionale si intende un modulo fotovoltaico il cui impiego è possibile ed efficace solo per applicazioni di tipo architettonico, risultando esso stesso un elemento edilizio.
A questa categoria appartengono:

a) moduli fotovoltaici flessibili,
b) moduli fotovoltaici rigidi quali:

- nastri in film sottile su supporto rigido,
- tegole fotovoltaiche,
- moduli fotovoltaici trasparenti per facciate, finestre e coperture (opportunamente realizzati e installati per consentire il passaggio della luce all'interno dell'involucro edilizio).

i) Integrazione architettonica del fotovoltaico
Il modulo fotovoltaico non convenzionale o la superficie fotovoltaica, unitamente al sistema di montaggio (nel caso di componente speciale), sostituiscono elementi edilizi tradizionali e garantiscono, oltre la produzione di energia elettrica, le seguenti funzioni tipiche di un involucro edilizio:

- la tenuta all'acqua e la conseguente impermeabilizzazione della struttura edilizia;
- una tenuta meccanica comparabile con quella dell'elemento edilizio sostituito;
- una resistenza termica tale da non compromettere le prestazioni dell'involucro edilizio.

L'integrazione architettonica del fotovoltaico è da considerarsi tale se, a seguito di una eventuale rimozione dei moduli fotovoltaici, viene compromessa la funzionalità dell'involucro edilizio, rendendo la costruzione non più idonea all'uso.

l) Tegole fotovoltaiche (o solari)
Sono considerate tegole fotovoltaiche le due seguenti categorie di prodotti:

a) elementi costituiti da celle fotovoltaiche inserite su un elemento di copertura tradizionale (esempio: cotto fotovoltaico).

Si rappresenta che la tegola (o lastra) è parte del modulo stesso e che l'insieme deve essere assemblato in fabbrica, costituendo un unico prodotto certificato;

b) moduli fotovoltaici rigidi che riproducono un elemento di copertura tradizionale e che hanno forma e dimensioni dell'elemento edilizio che sostituiscono o al quale si affiancano.

Le tegole fotovoltaiche devono essere del tipo progettato in maniera tale da rendere possibile l'installazione e l'accoppiamento tra le stesse, senza richiedere l'ausilio di ulteriori elementi di tenuta o di collegamento quali, ad esempio, scossaline; tale condizione deve essere verificata anche in caso di parziale sostituzione della copertura, tra le tegole fotovoltaiche, con superficie attiva, e i tradizionali elementi di copertura esistenti a cui esse si affiancano.

m) Moduli fotovoltaici trasparenti

m1) Vetri per coperture

I moduli fotovoltaici non convenzionali vetro-vetro trasparenti (in silicio amorfo con trasparenza omogenea) o vetro-vetro semitrasparenti (utilizzo di celle standard distanziate fra di loro o di celle semi-trasparenti) sostituiscono superfici vetrate.
Tali moduli devono essere opportunamente progettati e installati al fine di garantire il passaggio della luce all'interno dell'involucro edilizio.

m2) Vetri per facciate e finestre

I moduli fotovoltaici non convenzionali vetro-vetro (trasparenti, semitrasparenti) sostituiscono le convenzionali specchiature degli infissi.

ART. 97
OPERE INCONGRUE

1. Per opere incongrue si intendono manufatti, edifici e opere materiali, di valore estetico nullo o negativo o in disarmonia con il contesto, che causano la perdita di identità del luogo, con deprezzamento della qualità anche delle zone circostanti.

A – ZONA A VALLE DELL'ABITATO E AI LIMITI DELLA ZONA A (PROGETTO SPECIALE LA ROCCA)

1. Lungo la via Giardino di P. Sanna, nei pressi della "Rocca", si trova una lunga schiera di garage a semplice piano terra e non intonacati esternamente.

Tale immobile rientra entro il perimetro dell'area, oggetto del progetto speciale "La Rocca", e ne viene proposta la riqualificazione (FGL 83, mapp. 7) unitamente alla via e alle aree non edificate circostanti, con progetto unitario di iniziativa pubblica (comparto G2.4).

B – LU LITTIGHEDDU (PROGETTO SPECIALE LU LITTIGHEDDU)

1. Gli edifici incongrui sono indicati nelle N.T.A. del progetto speciale.

2. Le azioni ammissibili sono quelle indicate nella normativa regionale in materia vigente al momento della istanza di titolo abilitativo per l'intervento.

3. Con la delibera di approvazione del P.U.C., gli edifici suddetti sono dichiarati espressamente incongrui.

ART. 98
OPERE DI QUALITA'

OMISSIS.

ART. 99
VUOTI URBANI

OMISSIS.

ART. 100
ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO URBANO OLTRE IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (SOTTOZONE B)

Le sottozone B comprendono le prime espansioni del nucleo antico sorte sulle direttrici della viabilità (via Nazionale, Campizzolu, Pedru Eldi basso).

Tali aree sono caratterizzate da omogeneità del tessuto edilizio, vie in genere rettilinee, abitazioni di modeste dimensioni e aventi scarsi riferimenti all'edilizia tradizionale, anche per i numerosi interventi di ristrutturazione, ampliamento e sostituzione avvenuti negli anni.

1. La pianificazione del P.U.C. individua le seguenti sottozone:

B1 – sottozona vecchio centro: ambito di conferma (contiguo al centro matrice) dell'edificato esistente in zone urbanisticamente saturate;
B2.1 – sottozona completamento centro edificato (ex B2 nel precedente P.U.C.) (espansioni successive al 1950);
B2.2 – sottozona completamento successivo a quello della sottozona B2.1) (ex B3 nel precedente P.U.C.).

2. Le sottozone B1 di edificato urbano, originate dall'ampliamento in stretta aderenza con il centro matrice, conservano i caratteri dell'aggregato urbano compatto e sono le espansioni di esso a partire dal 1900 e fino agli anni '50.

3. A tali sottozone B1 (espansioni compiute fino agli anni '50), si sono addizionate, con successive espansioni, sempre di carattere compatto, a partire dagli anni '50 e fino agli anni '80, altre aree classificate B2, che rappresentano "espansioni da completare e/o da riqualificare".

4. Le suddette diverse classificazioni consentono di individuare meglio le specifiche normative e fare riferimento ai P.P., a suo tempo redatti, per le sottozone B.

5. Tra le destinazioni d'uso degli immobili ricadenti in zona B sono specificatamente escluse:

- attività industriali di qualsiasi tipo;
- ricoveri di animali.

6. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di piani attici nel rispetto delle norme del R.E.

7. Norme sui parcheggi privati valide per tutte le zone B.

a) Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.
b) Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti all'aprile 2015, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.
c) Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
d) Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
e) Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi a e b, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del C.C. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del C.C.

ART. 101
SOTTOZONA B1
(vecchio centro – ambito di conferma)

Questa sottozona è il primo sviluppo urbano fuori del vecchio centro storico ed è stata sottoposta a strumento attuativo (P.P.), approvato con D.A. n° 1405/U in data 29.11.89, valido nella misura indicata al comma 1, art. 17, legge n° 1150/1942.

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

a) Rapporto massimo di copertura: Q = 1,00 mq/mq
b) Altezza massima: mt. 9,50 o pari alla linea di gronda degli edifici adiacenti se questa è posta ad una quota superiore
c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P. vigente oppure secondo quanto previsto dal P.P. (4,00 mc/mq).

Gli interventi edificatori dovranno seguire le indicazioni dello strumento attuativo già approvato.
d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

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

f) Distanza minima dai confini:

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

g) Distacco tra edifici:

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

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

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

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

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

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

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

Si rimanda al comma 7, art. 100.

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

l) In presenza di area soggetta a pericolosità Hi o Hg, si richiama il rispetto delle norme di recepimento del PAI del successivo art. 154.

ART. 102
SOTTOZONA B2.1 (ex B2 del precedente P.U.C.)
(completamento centro edificato)

Questa sottozona perimetra aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi variabili, dovute allo sviluppo edilizio realizzato in aree contigue a quelle della sottozona B1.

Questa sottozona di completamento è stata sottoposta a 2 strumenti attuativi, uno approvato con D.A. n° 1405/U in data 29/11/89 e l'altro (Pedru Eldi vecchio), approvato con delibera di C.C. n° 42 del 27.6.1992, divenuta esecutiva.

I 2 P.P. sono validi per gli obblighi da osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti e per gli allineamenti e le prescrizioni di zona (comma 1, art. 17, legge n° 1150/1942).

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

a) Rapporto massimo di copertura: Q = 1,00 mq/mq
b) Altezza massima: mt. 9,50
c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P. oppure secondo quanto previsto dal P.P. (4,00 mc/mq).

Gli interventi edificatori dovranno seguire le indicazioni dei 2 strumenti attuativi già approvati.

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

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

f) Distanza minima dai confini:

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

g) Distacco tra edifici:

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

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

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

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

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

h) Sup. minima di parcheggio: si rimanda al comma 7, art. 100.
i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

ART. 103
SOTTOZONA B2.2 (ex B3 del precedente P.U.C.)
(completamento periferico)

Questa sottozona comprende aree di completamento periferico, con aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi variabili e dovute allo sviluppo edilizio in aree contigue alla sottozona B2.1.

Tale sottozona di completamento è stata sottoposta a strumenti attuativi nel 1983 (P.P. zone B3.1 e B3.4 approvato con D.A. n° 1220/U del 4.9.1984).

Può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Rapporto massimo di copertura: Q = 0,60 mq/mq
b) Altezza massima: mt. 9,50
c) I.f.f. massimo : 1,90 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto stabilito dal P.P.;
d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

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

f) Distanza minima dai confini:
le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.
g) Distacco tra edifici:
la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

h) Sup. minima di parcheggio: si rimanda al comma 7, art. 100.
i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

SEZIONE IV

ART. 104
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (zone C)
AMBITI DI NUOVO INTERVENTO

1 – Le zone residenziali classificate come zone C, sono:

a – le espansioni recenti di tipo già pianificato dell'aggregato urbano a partire dal 1985 (C1);
b – le aree, attualmente prive di opere di urbanizzazione, destinate alla nuova edificazione residenziale per effetto del fabbisogno abitativo, aree in parte confermate dalle precedenti pianificazioni e in parte di nuova individuazione per rispondere ad esigenze insediative motivate (C3).

2 - Le zone residenziali di espansione sono quelle prive opere di urbanizzazione e destinate dal P.U.C. all'espansione dell'aggregato urbano, nonché le espansioni recenti dell'edificato urbano.

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

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

5 - L'eventuale indicazione cartografica della rete viaria, interna alla zona C individuata dal P.U.C. e delle aree a destinazione pubblica, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità.
In sede di P. di L., tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione, purchè venga accettata dall'A.C.

6 - E' sempre ammesso il mantenimento di edifici esistenti, purchè essi partecipino agli oneri derivanti dal piano di attuazione. In tal caso su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione e ricostruzione, purchè la loro cubatura sia computata nel P. di L.

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

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

9. Il numero degli abitanti insediabili va calcolato con il parametro di 150 mc/ab, sulla base delle analisi effettuate.

10. Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

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

11. Le zone residenziali di espansione C sono suddivise in due sottozone C1 e C3, a sua volta divise in comparti:

C1.1: zone residenziali pubbliche (P.E.E.P. - 167, vigente);
C1.2: zone residenziali già convenzionate;
C1.3: zone residenziali con PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO (PRU) vigente (ex L.R. n°

23/'85), nella zona di Tre Muntiggi - S. Giagu.
C3: zone residenziali d'espansione in programma.

12. I comparti di zona omogenea C devono essere convenzionati entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del P.U.C.

Trascorso tale termine l'A.C. procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche attuative di perequazione urbanistica.

13. Incrementi volumetrici

Al fine di portare avanti politiche di edilizia sociale (social housing), qualora i lottizzanti si impegnino, all'atto della convenzione, alla cessione all'A.C. di standard aggiuntivi nella misura minima di ulteriori 4 mq/ab, in attuazione dei commi 258 e 259 della legge n° 244/2007 (Finanziaria nazionale 2008), consistenti in aree di servizi che siano eccedenti la dotazione minima di cui al D.A. n° 2266/U/83, verrà consentito un "surplus" di capacità edificatoria nella misura massima del 30% rispetto all'indice di fabbricabilità territoriale indicato.

14. Deve essere rispettato l'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

15. In presenza di area soggetta a pericolosità Hi o Hg, si richiama il rispetto delle norme del successivo art. 154 di recepimento delle N.A. del PAI.

16. Norme per i parcheggi privati valide per tutte le zone C.

a) Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.
b) Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti all'aprile 2015, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.
c) Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
d) Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
e) Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi a e b, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del C.C. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del C.C.

Sottozona C1.1 (PEEP)

1. E' quella costituita dal vigente Piano di Zona (ex legge 167 - P.E.E.P.), approvato nella sua versione attualmente vigente, con delibera di C.C. n° 23 del 28.04.1995, divenuta esecutiva (variante n° 3, senza modifiche degli standards).

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

3. E' ammessa la realizzazione di strutture socio-assistenziali d10.

Sottozona C1.2/1 (ex C2.1)

1. E' la sottozona sita lungo la via della Madonnina nel rione Pedru Eldi, a confine con il PEEP in fase di convenzionamento.

Sottozona C1.2/2 (ex C2.4)

1. E' la sottozona posta tra via Ischiriguzzu e via Buloriga, già convenzionata.

Sottozona C1.2/3 (ex C4.2)

1. E' la sottozona già convenzionata sita in via Piave.

Sottozona C1.3 (PRU ex L.R. n° 23/1985): Piano di risanamento urbanistico

1. E' quella perimetrata dal vigente piano attuativo denominato P.R.U. "Tre Muntiggi - S. Giagu", approvato con D.A. n° 720/SV del 24.4.1989 e redatto ai sensi della L.R. n° 23/'1985.

2. Devono essere rispettate integralmente le prescrizioni dettagliate del suddetto P.R.U. con i relativi indici urbanistici che si intendono riapprovati.

3. Questa sottozona C1 è divisa in 2 comparti distinti:

C.1.3/1 (ex C3.2) – Tre Muntiggi
C.1.3/2 (ex C3.1) – S. Giagu

4. L'area, inedificata, del comparto C1.3/1 lungo via Buloriga e non edificabile può essere oggetto di utilizzo quale verde privato.

5. I comparti della sottozona C1 sono:

	Superficie territoriale mq	Ubicazione	Abitanti insediabili N°	i.f.t. mc/mq	Volumetria massima mc
C1.1 (PEEP)	21150	Via A. Moro	150	1,00	22580
C1.2/1	10720	Via della Madonnina (ex C2.1)	43	0,60	6432
C1.2/2	5720	Via Ischiriguzzu – Buloriga (ex C2.4)	23	0,60	3432
C1.2/3	1745	Via Piave (ex C4.2)	6	0,50	872
C1.3 (PRU)	37.151	Tre Muntiggi – S. Giagu	193	0,78 (medio)	28966
TOTALI	**74486**	**--**	**415**	**0,81 (medio)**	**62.282**

Prescrizioni

Devono essere rispettate rispettate le seguenti prescrizioni:
a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 91;
b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale : come da tabella riportata al comma 5 o come da piani attuativi approvati
If fondiario : non viene fissato preventivamente

c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:
- 70% per la residenza;

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

d) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,60 mq/mq;
e) Altezza massima - H = mt. 7,50;
f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;
g) Deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti direzionali e commerciali;
h) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;
i) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 67 delle presenti norme;
l) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.
m) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.
n) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.
o) Standards urbanistici per servizi

1. Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 12 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 150 mc/ab), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.

2. L'A.C. si riserva di destinare le aree, per le dotazioni di servizi pubblici, interamente a parcheggi pubblici.

3. Le aree S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate.

4. Il comune può esercitare il potere, in sede di attuazione dei propri programmi di attuazione di edilizia pubblica, residenziale o non residenziale, di variare le destinazioni delle aree S1, S2, S3 e S4, rinunciando il lottizzante a qualsiasi pretesa in sede di stipula della convenzione.

p) Superficie minima d'intervento - I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a quella dei comparti indicati negli elaborati cartografici del P.U.C. Si richiamano, comunque, integralmente i disposti del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20, che prevede:

"Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari".

q) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere silimari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.
r) Spazi permeabili e a verde privato – Si richiamano le norme dell'art. 56, 56.1 e 56.2

Sottozona C3 : Zone di espansione urbana : Espansioni in programma

1. E' quella destinata alle nuove zone residenziali d'espansione, suddivise in diversi comparti, come rappresentato nelle tavole grafiche.

2. Le sottozone C3 comprendono le espansioni in programma riguardanti le aree non aventi ancora uno strumento di attuazione e aree di nuova individuazione.

3. In queste sottozone sono localizzati i futuri ampliamenti dell'abitato di Sedini, per il soddisfacimento di esigenze insediative non ancora soddisfatte.

4. Il P.U.C. individua aree che possiedono tali requisiti, localizzate e dimensionate a seguito del calcolo del fabbisogno abitativo, ritenute congrue rispetto al contesto paesaggistico e ubicate in zone adiacenti a quelle già dotate di urbanizzazioni.

5. I comparti della sottozona C3 sono 6:

		i.f.t.	Volumetria massima	Abitanti insediabili
Superficie Territoriale	**Ubicazione**	**mc/mq**	**mc**	**n°**
C3.1 = mq 11.738	- prolungamento via A. Moro	0,30	3521	23
C3.2 = mq 5.000	- Via S. Pancrazio (ex C4.1) – La Mandra	0,50	2500	17
C3.3 = mq 2.113	- prolungamento via Leonardo da Vinci	0,40	845	6
C3.4 = mq 5.705	- via Buloriga	0,30	1712	11
C3.5 = mq 3.385	- S.V. S. Giovanni ovest	0,30	1016	7
C3.6 = mq 3.859	- S.V. S. Giovanni est	0,30	1158	8
Totale mq 31.800		medio 0,34	10752	72

6. Prescrizioni

Devono essere rispettate rispettate le seguenti prescrizioni:
a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 91;
b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale : 0,50 mc/mq massimo e come da tabella riportata al comma 5 precedente
If fondiario : 1,00 mc/mq o come da tabella

Nelle sottozone C3.1 (prolungamento via A. Moro)
C3.4 (via Buloriga)
C3.5 (S.V. S. Giovanni ovest)
C3.6 (S.V. S. Giovanni est)

sono state individuate delle aree indicate C3.H che costituiscono le superfici da lasciare inedificate e da utilizzare quale verde privato con suoli permeabili.

Ciò per il massimo rispetto dell'invarianza idraulica e per la densificazione del nuovo edificato su superfici fondiarie inferiori, a parità di indice territoriale di fabbricabilità complessivo che resta i.f.t. = 0,30 mc/mq, mentre l'i.f.f. può essere elevato fino a 1,00 mc/mq.

Ai fini della riduzione del consumo del territorio e della densificazione dell'edificato, si è prevista la individuazione anche grafica nei comparti C3.1, C3.4, C3.5 e C3.6 di aree da destinare al verde privato, pur essendo conteggiabili ai fini dell'indice di edificabilità territoriale.
Tali aree sono indicate con la lettera H (C3.1.H, C3.4.H, C3.5.H, C3.6.H) e sono evidenziate nella tavola grafica della zonizzazione urbana.
Si riporta la seguente tabella:

Comparto	Sup. totale territoriale mq	Sup. area a verde privato (H) mq	Sup. area fondiaria mq	i.f.t. mc/mq	i.f.f. max mc/mq	Volume max edif. mc
C3.1	11.738	C3.1.H 3.040	8.698	0,30	1,00	3.521
C3.4	5.705	C3.4.H 2.733	2.972	0,30	1,00	1.712
C3.5	3.385	C3.5.H 773	2.612	0,30	1,00	1.016
C3.6	3.859	C3.6.H 1.675	2.184	0,30	1,00	1.158
TOTALI	**24.687**	**8.221**	**16.466**	**0,30**	**--**	**7.407**

Il comparto C3.3 (per le ridottissime dimensioni) e il comparto C3.2 (per le pendenze presenti nell'area) non hanno aree di salvaguardia del verde prestabilite.

Nelle aree C3.H possono essere realizzati solo manufatti precari amovibili per la cura del verde, della sup. massima di 6 mq per ogni lotto.

c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:
- 70% per la residenza;
- 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10% per servizi pubblici;

d) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,50 mq/mq;
e) Altezza massima - H = mt. 6,00;
f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;
g) Deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti direzionali e commerciali;
h) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;
i) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 67 delle presenti norme;
l) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.
m) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.
n) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.
o) Standards urbanistici per servizi

1. Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 12 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 150 mc/ab), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.

2. L'A.C. si riserva di destinare le aree, per le dotazioni di servizi pubblici, interamente a parcheggi pubblici.

3. Le aree S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate.

4. Il comune può esercitare il potere, in sede di attuazione dei propri programmi di attuazione di edilizia pubblica, residenziale o non residenziale, di variare le destinazioni delle aree S1, S2, S3 e S4, rinunciando il lottizzante a qualsiasi pretesa in sede di stipula della convenzione.

p) Superficie minima d'intervento - I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a quella dei comparti indicati negli elaborati cartografici del P.U.C. Si richiamano, comunque, integralmente i disposti del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20, che prevede:

"Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari".

q) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere silimari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.
r) Alloggi sociali – Il P. di L. (per i comparti di superficie territoriale superiore a 1 ha) potrà individuare al suo interno un sub-comparto residenziale avente una superficie fondiaria, non inferiore al 20% della sup. fondiaria residenziale prevista complessivamente, da cedere gratuitamente al Comune all'atto della stipula della convenzione, in aggiunta alle superfici degli standard urbanistici per servizi (di cui al precedente punto o).
In tal caso, il P. di L. avrà una potenzialità volumetrica ulteriore pari a + 30% in più della volumetria residenziale totale prevista nel P. di L. da ripartire in parte uguali tra le abitazioni private e gli alloggi sociali.
L'A.C. potrà utilizzare tali aree per interventi di housing sociale a seguito di apposita delibera di C.C.

CAPO III

AMBITO DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO

ART. 105
ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (zona D)

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

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

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

- D.1: sottozona per attività produttive esistenti in ambito urbano, con D.1.6: sottozona attività produttive con piano attuativo pubblico vigente (P.I.P.).,
- D.3: sottozona per nuovi insediamenti produttivi in programma

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

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia/foresteria, di dimensioni tali che non si configuri come residenza, ai fini delle destinazioni d'uso ammesse dal D.A. n° 2266/U/83.
d.1.3 – Uffici pubblici a livello suburbano
d.1.4 - Banche
d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
  d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso, medie strutture di vendita
  d.2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali
  d.2.4 – artigianato di servizio
  d.2.5 - punti vendita di prodotti e accessori realizzati nelle zone D
d.3 – Esercizi pubblici e attrezzature collettive
  d.3.1 – d.3.2 – d.3.6
d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
  d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
  d.4.3 – laboratori di ricerca e per attività produttive ad elevato contenuto di ricerca scientifica
d.5 - Industria e agro-industria
d.6 – Depositi
  d.6.1 - depositi industriali
  d.6.2 - depositi commerciali e artigianali.
d.9 – Attrezzature per l'istruzione e la ricerca
d.11 – Attrezzature e impianti tecnologici a servizio delle aziende produttive

d.12 – Attrezzature varie (speciali).

4. In tutte le sottozone D possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito,magazzini,depositi,silos, rimesse e locali similari.

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

Si richiama il rispetto della disciplina degli scarichi e dell'inquinamento atmosferico e acustico, le norme generali per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

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

7. Ai sensi del D.P.C.M. del 28.03.1983, si considerano le sottozone D1, D3 e D4, come zone prevalentemente industriali (classe V).

Ove, per gli insediamenti produttivi, le opere progettate prevedano nuovi scarichi che comportano allacciamento ai servizi fognari, occorre allegare una dichiarazione attestante che il ciclo produttivo non comporta scarichi liquidi con parametri non accettabili per il depuratore a servizio dell'abitato.

8. Obbligo di piano attuativo

In conformità dell'art. 3 della L.R. n° 20/91, è obbligatoria la redazione del piano attuativo per l'edificazione nelle zone D, salvo per le sottozone D1.1, D1.2 in ambito urbano già edificato e per la sottozona D1.4 in aree già comunali.

9. Volumi tecnici

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

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

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico e similari).

10. Impianti eolici, impianti fotovoltaici, centrali solari, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER).

Si rimanda alla sovraordinata normativa regionale e alle norme del P.U.C. contenute nel R.E.

11. Autorizzazione integrata ambientale (A.I.A.)

Qualora necessaria per l'esercizio dell'attività prevista, dovrà essere richiesto all'organismo competente (SUAPE, ARPAS) il rilascio di apposita autorizzazione integrale ambientale (D.Lgs. n° 128/2010).

12. Risparmio energetico

Ai fini del rilascio del permesso di costruire devono essere rispettate le sovraordinate norme per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e per la produzione di acqua calda sanitaria.

13. Permeabilità

Deve essere rispettato l'indice di permeabilità fondiaria del 30%.

14. In presenza di area soggetta a pericolosità Hi o Hg, si richiama il rispetto delle norme del successivo art. 154 di recepimento delle N.A. del PAI.

ART. 105.1 - SOTTOZONA D1

In questa sottozona, in considerazione del fatto che trattasi di aree che rientrano, prevalentemente, nell'ambito urbano e che risultano già utilizzate da decenni e dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non è necessario un piano di lottizzazione preventivo nei comparti D1.1 e D1.2 (urbani) e D1.4 (ex area comunale), ma gli interventi urbanistico-edilizi dovranno sempre riguardare l'intero comparto.

I comparti della sottozona D1 sono i seguenti:

		Superfici territoriali (mq)
D1.1	(via Nazionale) officina, fabbrica infissi, ecc. (attività esistente-urbano)	5.101
D1.2	(via Nazionale-via Deffenu) mobilificio – esercizio commerciale (attività esistente in ambito totalmente edificato)	327
D1.3	Via Ischiriguzzu – officina mezzi d'opera manutenzioni stradali (attività esistente)	4.327
D1.4	L'Aglioledda – piccoli depositi trasformazione prodotti e logistica (attività esistenti in aree già comunali)	5.160
D1.5	S.P. n° 133 (Muru di La Punta) – logistica impresa mov. terra (attività esistente)	12.298
D1.6	P.I.P. con piano attuativo approvato	30.326
	Totale superficie territoriale D1	**57.539**

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

d.0 - Residenziale abitativa di custodia/foresteria
d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
  d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto
  d.2.3 – medie strutture di vendita con sup. di vendita fino a 800 mq
  d.2.4 - punti vendita di prodotti e accessori realizzati nelle zone D
d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
  d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
d.5 - Industria e agro-industria
d.6 - Depositi
  d.6.1 - depositi industriali
  d.6.2 - depositi commerciali.

ART. 105.1.1 – COMPARTI D1.1 e D1.2 (ambito urbano – via Nazionale)

1. Si tratta di 2 comparti di cui D.1.1 edificato al 60% e D.1.2 edificato al 100% senza ulteriori possibilità, con accesso dalla via Nazionale, entro il perimetro urbano.

2. I comparti D1.1 e D1.2 sono ubicati in zone già completamente urbanizzate e dovranno rispettare i seguenti parametri, anche in assenza di piano attuativo:

a) Rapporto massimo di copertura Q = 0,80 mq/mq o pari all'esistente
b) Altezza massima h = mt 10
c) I.f. fondiario i.f.f. = 3,00 mc/mq

Sono ammessi, per la sola D1.1, incrementi volumetrici pari al 30% in più in cubatura e/o in superficie coperta rispetto alle volumetrie esistenti, purchè legalmente assentite da precedenti permessi di costruire.
Nel caso di interventi che aumentino le volumetrie attuali, dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la cessione, nei limiti della situazione già creatasi dagli insediamenti già esistenti prima dell'attuale P.U.C., delle aree da destinare a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui al D.A. 20.12.83, relative agli standards urbanistici e, segnatamente, dell'art. 8.
d) Distanza minima dai confini: mt. 4 o in aderenza.
e) deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.
f) E' ammessa la costruzione di un alloggio, ad uso abitazione di custodia, purchè di superficie non superiore a 30 mq. netti residenziali, più 10 mq di superfici non residenziali, per ogni comparto.

g) si richiama il rispetto di tutte le norme in materia di disciplina degli scarichi e di inquinamento atmosferico e acustico.
h) - Le aree da destinare ad attrezzature di servizio terziario, inerenti l'attività produttiva, non possono superare il 30% delle sup. utili complessive.

ART. 105.1.2 – COMPARTI D1.4 (L'Aglioledda)

Il comparto D1.4 è caratterizzato dalla presenza, da oltre 40 anni, di piccoli insediamenti artigianali – prevalentemente di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli locali e di logistica connessa, realizzate su aree già comunali.

Stante la piccola superficie dei singoli lotti già utilizzati, sono ammessi interventi di:

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

Nei lotti già edificati è possibile un aumento volumetrico pari al 20% dell'esistente, con altezze max non superiori a 4,5 mt e rispetto delle distanze in base al Codice Civile.

Nei lotti non edificati è possibile l'edificazione con:

i.f.f. = 2 mc/mq;
Rc = 60%;
H max = 4,5 mt
Df = secondo Codice Civile

Le disposizioni dell'art. 8, D.A. n° 2266/U/83 risultano già verificate.
Non è ammessa la costruzione di volumi ad uso residenziale di alcun tipo.

ART. 105.1.3 – COMPARTI D1.3 (reg. Ischiriguzzu) e D1.5 (reg. Lu muru di la Punta – S.P. n° 133)

I comparti sono caratterizzati dalla presenza (avvenuta in assenza di PUA) di locali per piccole attività produttive di imprese rispettivamente dedite a manutenzioni stradali e opere affini e ai movimenti terra, entrambe con edificazione parziale già assentita.

E' possibile ulteriore edificazione con:

- obbligo di piano attuativo convenzionato e impegno a realizzare le relative opere di urbanizzazione.

Parametri urbanistici
- i.f.t. = 1,50 mc/mq
- i.f.f. = non viene fissato
- rapporto massimo di copertura Q = 0,50 mq/mq
- altezza massima: mt 10
- distanza dai confini mt 5 o in aderenza
- rispetto dell'art. 8, D.A. 20.12.83, n° 2266/U
- superficie permeabile non inferiore al 20% delle singole superfici fondiarie

- Per il solo comparto D.1.3 è ammessa la costruzione di un solo edificio con alloggio di custodia nel limite di 80 mq di superficie utile, oltre a 20 mq di superficie non residenziale.

Standard urbanistici per servizi

Dovrà essere concordata con l'A.C. l'ubicazione delle aree da cedere gratuitamente destinate a fasce di rispetto.

Deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

ART. 105.2 - SOTTOZONA D.1.6 – P.I.P.

1. In questa sottozona, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo: P.I.P. (Piano di insediamenti produttivi), già regolarmente approvato e vigente (D.C.C. n° 21 del 25.06.2010).

2. Devono essere rispettate le prescrizioni riportate nelle N.T.A. del P.I.P.

3. All'interno del P.I.P. è stato realizzato l'ecocentro comunale, nel rispetto delle vigenti Linee Guida Regionali in materia.

4. Sono ammesse tutte le realizzazioni di impianti e volumi tecnologici relativi alle necessità di un APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata), così come introdotta dal D.Lgs. n° 112/1998.

5. Su delibera del C.C. può essere variata la destinazione d'uso dei lotti con la previsione anche di esercizi commerciali con superfici di vendita fino a 800 mq.

6. Parametri urbanistici P.I.P. vigente:

St = 30336 mq
Sf = 21030 mq
S4 = 500 mq

Standard di verde più ecocentro = 4928 mq

- Rc = 0,60 mq/mq
- i.f.t. = non viene fissato (stante i limiti sulla Rc e sull'H max)
- i.f.f. = non viene fissato
- Hmax = 8,00 mt
- Lotto minimo = 600 mq
- Superficie permeabile: non inferiore al 20% dell'intera superficie del lotto.

Per tutte le norme si fa riferimento al piano attuativo regolarmente approvato e vigente.

ART. 105.3 - SOTTOZONA D3 (circonvallazione)

In questa sottozona, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo di P. di L..
Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:
d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni
d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto
d.2.3 – medie strutture di vendita con sup. di vendita fino a 1500 mq
d.2.4 - punti vendita di prodotti e accessori ovunque realizzati
d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
d.5 - Industria e agro-industria
d.5.7 – logistica ; d.5.1 ; d.5.6
d.6 - Depositi
d.6.1 - depositi industriali
d.6.2 - depositi commerciali e artigianali

a) - viene stabilito l'indice massimo di fabbricabilità fondiario in 2,00 mc/mq,
b) - rapporto di copertura : Q = 0,50 mq/mq,
c) - non viene stabilita l'altezza massima,
d) – dimensione lotto minima: 500 mq, S territoriale: 8622 mq
e) - distanza minima dai confini : mt. 4,00 o in aderenza;
f) - distanza minima dall'asse stradale mt. 6,00;
g) - distanza minima dal ciglio delle strade comunali: mt 10 o come indicato graficamente nelle tavole del P.U.C.;
h) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U,
i) - è ammessa la costruzione di un locale (solo uno per l'intera sottozona) da destinare all'abitazione del custode/foresteria La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 80 mq. per l'appartamento più 20 mq. per le sup. non residenziali.
l) – dotazione minima di parcheggi: 60% della sup. fondiaria per le attività direzionali 1 mq per 1 mq di Su, per le strutture di vendita di vicinato 1 mq/mq di sup. di vendita, per strutture medio-piccole 1,5 mq/mq di sup. di vendita.
m) – deve essere rispettato l'indice di permeabilità del 30%.

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

ART. 106
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAPE)
Procedimenti di autorizzazione di attività e impianti produttivi e L.R. 05.03.2008, n° 3, art. 1 (commi dal 16 al 30 e s.m.i.)

Si intendono richiamati integralmente i procedimenti alle attività e agli impianti relativi alla localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, per la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione, nonchè per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa, secondo le definizioni di cui al D.P.R. 07.09.2010, n° 160, alla legge 06.08.2008, n° 133 e al D.M. 10.11.2011.

CAPO IV

ART. 107
AMBITI AGRICOLI (Zona E)

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, al turismo rurale, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. Per le sottozone si veda l'art. 108.

1 bis. Ai sensi della L.R. 11.05.2015, n° 11 rientrano nelle zone agricole le attività connesse al concetto di multifunzionalità quali:

a) agriturismo,
b) ittiturismo,
c) pescaturismo,
d) fattoria didattica,
e) fattoria sociale.

2. La zona agricola (E) viene divisa in diverse sottozone come più avanti esplicitato, nel rispetto del D.P.G.R. 03.04.1994, n° 228 "Direttive per le zone agricole" e sulla base degli studi di supporto agronomico, ambientale e vegetazionale del P.U.C. e dei parametri sulla capacità d'uso delle terre, dalla analisi pedologica e agronomico forestale.

3. Le zone agricole sono destinate alla conservazione e al potenziamento dell'attività produttiva agricola, con riferimento alla salvaguardia delle valenze ambientali, paesaggistiche e identitarie.
L'edificazione e l'uso del territorio agricolo perseguono le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo, delle emergenze ambientali di pregio, delle produzioni di qualità, salvaguardando gli elementi identitari e paesaggistici del paesaggio agrario (quali muri a secco, terrazzamenti) per l'interesse collettivo;

b) favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo già insediato storicamente o – comunque – connesso alla conduzione dei fondi;

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

d) preservare la destinazione agricola dei fondi;

e) arginare la diffusione degli insediamenti edilizi abitativi nell'agro, limitando l'edificazione di residenze ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agricola.

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

4 bis. Il paesaggio agricolo comunale è stato identificato e distinto a seguito di studi specialistici in 4 sistemi principali:

a) il sistema agricolo delle aree più settentrionali (Pedra Maiore, M. Figu) definito dalla prevalenza di coltivazioni di ortaggi a pieno campo;
b) il sistema agricolo delle colture specializzate che si estende a valle dell'abitato (valletta rio Baldana, rio Silanis) con elevato frazionamento fondiario, agricoltura part-time;
c) il sistema degli stazzi con presenza storica abitativa (Lu Littigheddu);
d) il sistema agricolo dei pianori e delle colline verso le terre più lontane dall'abitato sia verso ovest (L'Eni) che verso nord con prevalenti seminativi, pascoli, copertura forestale a matrice sughericola, aziende agro-zootecniche su grandi

superfici.

4 ter. Nelle zone agricole (E), considerate le elevate qualità del paesaggio, non sono ammesse attività di cava.

4 quater. E' ammesso – a seguito di regolare autorizzazione da parte degli enti competenti – il prelievo di materiali lapidei necessari per il restauro dell'edilizia locale tradizionale.

5. Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Il criterio generale base per l'ammissibilità al rilascio di titoli abilitativi di nuove costruzioni, è quello che l'edificazione sia funzionale all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo.

5.1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
b) fabbricati per agriturismo e per le attività indicate al precedente comma 1 bis, così come normati successivamente;
c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, previa la dimostrazione del pubblico interesse;
e) punti di ristoro con non più di 20 posti letto, anche indipendenti da un'azienda agricola;
f) fabbricati per aziende agrituristico venatorie (art. 34, L.R. 29.07.98, n° 23);
g) attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura e/o funzione non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

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

d.0 – Residenziale connessa all'utilizzo agricolo del fondo
d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (con particolari vincoli)
d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale, funzionali alla conduzione del fondo.

d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili
d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, alle attività di cui alla L.R. n° 11/2015;
d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente
d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
d.8 – Attrezzature varie connesse ad attività sportive e per il gioco
d.8.2 – impianti sportivi all'aria aperta e attrezzature connesse, al servizio di iniziative agrituristiche (es. campi da golf, parapendio)
d.8.3 – strutture per l'allevamento ippico e attrezzature connesse.
d.11 - Attrezzature tecnologiche
(es. depuratori, serbatoi idrici, laghetti collinari, partitori, impianti per il ciclo dell'acqua, stazioni idriche di sollevamento, impianti per l'emittenza televisiva e per la telefonia mobile, cabine elettriche, ponti radio, ripetitori, tralicci per linee elettriche aeree, impianti per la produzione di energia da FER, compatibilmente con le sovraordinate norme regionali);
d.12 - Attrezzature varie (speciali)
(es. stazioni di servizio e di distribuzione carburanti);

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

6.1. La destinazione d'uso edilizia, in atto dell'unità immobiliare, è quella stabilita dal titolo abilitativo rilasciato, in assenza o indeterminazione di tale atto, è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione del P.U.C.. Per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale, può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

6.2 L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante titolo abilitativo.

7. Definizione delle attività compatibili in zona agricola

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

a - le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice Civile;
b - le attività qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali (quali l'acquacoltura, ai sensi della legge 02.02.1992, n° 102, la cinotecnica, la silvicoltura, le attività di cui alla L.R. n° 11/2015);
c - le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia, della forestazione, dell'avifauna, della cura e della salvaguardia degli animali da compagnia;
d - le attività faunistico-venatorie;
e - le attività agrituristiche e quelle relative al turismo attivo o rurale, al cicloturismo, al trekking, alla sentieristica, alle ippovie;
f - le strutture connesse al turismo equestre e all'incremento ippico, ivi compresi maneggi, galoppatoi e impianti similari o a sport quali il golf, arrampicate;
g - le attività che comportino la costruzione di impianti e attrezzature che, per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, diverse dalla E. In questo caso, dovrà - comunque - essere adottata apposita delibera di C.C., qualunque sia l'entità volumetrica della richiesta;
h – tutte le attività e le azioni necessarie per la partecipazione ai bandi emessi dalla R.A.S. in attuazione a finanziamenti dell'Unione Europea quali:

- edifici per lo sviluppo di aziende agricole multifunzionali e per l'ospitalità agrituristica ivi compreso l'agricampeggio;
- riqualificazione delle strutture e del contesto paesaggistico nelle aziende agricole che offrono servizi agrituristici;
- realizzazione di piccoli impianti aziendali di trasformazione e/o di spazi attrezzati per la vendita di prodotti aziendali (prodotti a km zero);
- realizzazione di spazi aziendali attrezzati per il turismo equestre compresi quelli per il ricovero, la cura e l'addestramento dei cavalli con esclusione di quelli volti ad attività di addestramento ai fini sportivi;
- realizzazione di spazi aziendali attrezzati per lo svolgimento di attività didattiche e/o sociali in fattoria;
- realizzazione in azienda di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle sovraordinate norme regionali e di quelle delle presenti N.T.A. e del R.E..

i – attività agricole connesse (3° comma, art. 2135 c.c.) quali la produzione di energia elettrica e calorica derivante da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche.
l – opere connesse e infrastrutture indispensabili per la conduzione e l'esercizio di impianti alimentati da FER.

E' possibile l'installazione (art. 12, L.R. n° 15/2010), all'interno delle aziende agricole, su strutture appositamente realizzate, nelle aree immediatamente prospicienti edifici al servizio delle attività produttive, di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili aventi potenza fino a 200 KW da parte degli imprenditori di cui all'articolo 1, D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti ed attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura), è soggetta alla disciplina della denuncia di inizio attività (DIA) di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. e successive modifiche ed integrazioni.

7.2 In particolare, potrà essere consentita la realizzazione di locali per

ricovero bombole gas e attività similari, soltanto se ubicati a distanze superiori a mt 300 dal perimetro di delimitazione del centro abitato, così come indicato nelle tavole grafiche.

8. Definizione di azienda agricola

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

2. Per la verifica dell'esistenza di una azienda agricola, sarà necessaria la presentazione di documenti quali:

a - iscrizione alla C.C.I.A.A. o al REA;
b - sussistenza di una posizione fiscale attraverso l'attribuzione di una apposita partita IVA;
c – documenti relativi al rispetto dei presupposti giuridici di cui all'art. 2135 del c.c.;
d - documenti analoghi comprovanti quanto previsto dai punti a) o b).

3. Le società di persone, società semplici, società a responsabilità limitata, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono equiparati agli imprenditori agricoli quando sussistano i requisiti del disposto di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29.03.2004, n° 99.

9. Condizioni di rilascibilità di permessi di costruire (per indice fondiario superiore a 0,03 mc/mq)

Il rilascio di permesso di costruire, connesse con l'utilizzo dell'indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, è subordinato a:

a - dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, ai sensi degli artt. 2135 e 2555 del Codice Civile e secondo le altre prescrizioni delle presenti N.T.A.;
b - dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso dell'esistente volumetria;
c - dimostrazione del possesso (o asservimento) delle seguenti superfici minime fondiarie:

1 - 0,5 ha per colture ortoflorovivaistiche, funghicoltura e impianti serricoli;
2 – 1,00 ha per vigneti, frutteti e oliveti in coltura specializzata,
3 – 1,00 ha per seminativo irriguo e forestazione produttiva,
4 – 3,00 ha per seminativo in asciutto,
5 – 1,00 ha per pascolo e pascolo arborato,
6 – 2,00 ha per impianti di itticoltura o acquacoltura,
7 – 3,00 ha per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati e/o per iniziative agrituristiche o similari;

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

Gli elaborati necessari saranno i seguenti:

aa) documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
bb) descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda e delle infrastrutture tecniche e di servizio, nonchè descrizione della consistenza occupazionale;
cc) programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati, per i quali si richiede il titolo abilitativo, con il programma degli investimenti che l'intervento, nel suo complesso, comporta ed il suo collegamento con gli obiettivi prefissati;
dd) progetto, se necessario, delle opere di sostegno e di difesa del suolo necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità, invarianza idraulica e compatibilità ambientale nelle aree oggetto d'intervento;

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

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

10. Riconoscimento della ruralità dei fabbricati

1) Ai sensi delle normative nazionali vigenti, per essere considerati rurali i fabbricati devono, tra l'altro, soddisfare tutte le seguenti condizioni:

a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione solo:

1 – dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro titolo reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
2 – dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che, con altro titolo idoneo, conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
3 – dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
4 – da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
5 – da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP);

a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese;

b) il terreno, cui il fabbricato è asservito, deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;

c) il volume di affari, derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo, deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.
Il volume d'affari dei soggetti che non presentano le dichiarazioni ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e s.m.i.;

d) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane, con caratteristiche tali che non possano comunque essere riconosciuti rurali.

2) Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

a) alla protezione delle piante,
b) alla conservazione dei prodotti agricoli,
c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento,
d) all'allevamento e al ricovero degli animali,
e) all'agriturismo,
f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collegamento;
g) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
h) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro

consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228.

3) Le porzioni di immobili di cui al comma 2, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A.

4) Fermi restando i requisiti previsti dal comma 1, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purchè entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

5) Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul tereno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

6) Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, purchè risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3, lettere a), b), c). Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

11. Indici fondiari massimi

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

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

12. Prescrizioni di carattere architettonico

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

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

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

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

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

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

7. Si richiama il D.MIBACT 06.10.2005 (G.U. 12.10.2005, n° 238) "Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale…", nonché la legge 24.12.2003, n° 378: "Disposizioni per la tutela e valorizzazione dell'architettura rurale", la direttiva MIBAC 30.10.2008: "Interventi in materia di tutela e valorizzazione dell'architettura rurale" e le disposizioni generali del PPR 2006 e la D.G.R. n° 7/7 del 9.2.2016 sui criteri per l'individuazione dell'insediamento rurale sparso.

8. I muri a secco esistenti devono essere oggetto di restauro e/o ricostruzione, essendo elementi identitari riconosciuti.

9. E' vietato il deposito di materiali da costruzione o di materiali di risulta, se non per il tempo necessario a consentire l'attività edilizia.

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

a – Materiali

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

b – Murature

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

c – Solai, volte, coperture

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

d – Facciate e superfici esterne

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

e – Infissi e serramenti

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

f – Pavimentazioni esterne e recinzioni

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

g – Servizi e impianti tecnologici

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

14. Tipi di interventi ammissibili per sottozone e tipologie aziendali

14.1. Nell'ambito del territorio costiero, così come individuato dal PPR e riportato nel P.U.C., la superficie minima di intervento è fissata in 3 (tre) ettari, fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

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

14.1 - TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE PER SOTTOZONE E TIPOLOGIE AZIENDALI

TIPO DI INTERVENTO		**SOTTOZONE**				
		E1	**E2**	**E3**	**E4**	**E5**
Ampliamento abitazioni e annessi rustici	A	SI	SI	SI	SI	SI
Demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione	B	SI	SI	SI	SI	SI
Edificazione di nuove abitazioni funzionali alla conduzione del fondo	C	SI	SI	SI	SI	NO
Edificazione di annessi rustici	D	SI	SI	SI	SI	SI
Cambio di destinazione	E	SI	SI	SI	SI	NO
Edificazione di allevamento zootecnico industriale intensivo	F	SI	SI	NO	NO	NO

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

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

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

D: l'edificazione di annessi rustici fino ad un rapporto di copertura massimo dello 0,5%, anche tramite ristrutturazione e ampliamento dell'esistente;

E: possibilità di cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici e delle abitazioni esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C., per destinarli ad attività ricreative, turistiche e/o paraturistiche, di interesse collettivo e similare, purchè connesse con la conservazione ed il potenziamento dell'attività produttiva agricola, nel rispetto delle disposizioni della L.R. n° 27/98, art. 8 della L.R. n° 8/2015, art. 7 e della LR. N° 11/2015.

F: sono – in ogni caso – esclusi gli insediamenti relativi ad impianti classificabili come industriali.

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

14.2 - TABELLA DEGLI INTERVENTI POSSIBILI IN ZONE AGRICOLE

TIPOLOGIA PERMESSA	LOTTO MINIMO mq.	INDICE CUBATURA FONDIARIO mc/mq.
Fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali.	10.000	0,20
Impianti serricoli, orticoli a pieno campo e imp. Vivaistici	5.000	0,20
Nuove residenze funzionali all'attività principale che consiste nella conduz. del fondo(1)	30.000	0,03
Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	10.000	0,01
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale	10.000	0,10
Strutture per l'agriturismo	30.000	-- **
Nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati	30.000	0,10(*)
Nuovi punti di ristoro su terreni già impegnati per attrezzature e residenze (2)	60.000	0,10(*)
Installazione su strutture appositamente realizzate di impianti per la produzione di energia elettrica da FER aventi potenza fino a 200 KW (non eolico)	n.i.	non indicato
Serre fotovoltaiche effettive (D.G.R. n° 25/40 in data 1/7/2010, Decreto n° 1820/DecA/73 in data 20.07.2010, D.G.R. n° 27/16 in data 01.06.2011)		

(*) A seguito di delibera del C.C.
(**) Edificazione secondo norme regionali sovraordinate

(1) L'edificazione delle residenze è legata al rispetto dell'art. 112 delle presenti N.T.A.

(2) In fabbricati rurali già esistenti, ovvero in punti di ristoro di cui all’art. 10 del D.P.G.R. 03.08.1994, da realizzarsi secondo tipologie edificatorie locali, in tutte le sottozone E, è possibile esercitare il turismo rurale, così come normato dagli art. 8, 9 e 10 della L.R. 12.08.1998, n° 27.

15. Sup. minime di intervento (Sm)

15.1 - Ai fini edificatori per i fabbricati di cui ai punti a) e c) del precedente comma 5.1, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

15.2 - Per le residenze connesse alla conduzione del fondo, la superficie minima di intervento è di mq. 30.000 (ha 3,00).

15.3 - Per i fabbricati per l'agriturismo, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 3,00.

15.4 - Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

15.5 - Per i nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati, la Sm è stabilita in ha 3,00.

15.6 - Per i nuovi punti di ristoro, su terreni già impegnati per attrezzature e residenze, la Sm è stabilita in ha 6,00.

15.7 - Per gli edifici esistenti, che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti, sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento e restauro senza aumento di volume e di unità abitative ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti comma 12 e 13.

16. Restauro e ampliamento costruzioni esistenti

16.1 - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dall'indice fondiario previsto, nonchè, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
16.2 - La destinazione d'uso o il mutamento della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata nel seguente modo:

- domanda motivata all'Amm/ne Comunale, secondo le norme di cui al R.E.;
- versamento degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 relativi alla nuova tipologia e alla destinazione d'uso richiesto facendo riferimento alle tabelle parametriche approvate dal C.C.;
- dimostrazione della presenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria o impegno sottoscritto per la loro esecuzione;
- presentazione dell'avvenuto accatastamento delle opere.

Le destinazioni d'uso possibili sono quelle indicate al punto 5.2 dell'art. 107.

16.3 - L'ampliamento del volume residenziale esistente può essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo e nella misura massima del 50% in più rispetto al volume residenziale esistente già assentito, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,03 mc/mq.

17. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali, serre fisse e altri insediamenti produttivi agricoli

17.1 - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare, altresì, 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali omogenee A, B e C.
17.2 - I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
17.3 - Le distanze, di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
17.4 - I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale devono essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale

non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.
17.5 - Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del c.c., per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà e di superficie coperta.
Le serre fisse, senza struttura muraria fuori terra, non hanno limiti di volumetria.
17.6 - Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonchè gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
17.7 - Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previo titolo abilitativo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire la prescritta autorizzazione paesaggistica, se necessario.
17.8 – Definizione di serra agricola e regime edilizio

La serra è un fabbricato rurale destinato alla realizzazione di un ambiente artificiale che, mediante il controllo di luce e/o umidità e/o temperatura, permette la produzione intensiva ortoflorofrutticola e/o la moltiplicazione di piante.

La serra è un manufatto realizzato in struttura metallica o lignea, con eventualmente un cordolo e/o muretto di limitata altezza e/o struttura in muratura o calcestruzzo, e chiusura in vetro o materiale similare. Le serre possono essere fisse o mobili. Sono fisse quando permanentemente ancorate al suolo, mobili in caso contrario.
17.9 – Ogni serra fissa, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. Ai sensi della L.R. 23.10.2009 n. 4, articolo 10, le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, sono eseguite senza alcun titolo abilitativo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.
17.10 – Definizione di "serra fotovoltaica effettiva"

Sono considerate "serre fotovoltaiche effettive" quelle con capacità agricola adeguata, con un livello minimo di illuminamento uguale o maggiore al 75%, che vincoli il terreno sottostante ad una produttività agricola superiore a quella del campo aperto. In particolare è considerata "serra fotovoltaica effettiva" quel "manufatto chiuso fisso ed ancorato al terreno" che assolve contemporaneamente a due compiti: quello di fornire prodotti agricoli e/o florovivaistici e quello di produrre energia elettrica da fonte fotovoltaica.
17.11 – Criteri per individuare la serra fotovoltaica effettiva

I criteri per individuare una serra fotovoltaica effettiva sono:

a) il richiedente deve essere un imprenditore agricolo ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, che esercita o intende esercitare l'attività di produzione prodotti agricoli e/o florovivaistici congiuntamente alla produzione di energia fotovoltaica;
b) il livello minimo di illuminamento della serra fotovoltaica, idoneo a soddisfare la tipologia di colture da produrre in serra, deve essere uguale o maggiore del 75%.

17.12 – Per i criteri di individuazione delle serre fotovoltaiche effettive si rimanda ai dispositivi dell'Allegato A5 della D.G.R. n° 27/16 dell'1.6.2011 e alla normativa sovraordinata vigente al momento dell'istanza.

18. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

18.1 - Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 16.12.1992, N° 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. n° 380/2001;
b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
c) ogni altro ampliamento per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, nella misura strettamente necessaria.

18.2 - Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento

dell'edificio esistente sul fronte stradale.
18.3 - Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al comma 14.1, in area agricola adiacente, anche avente superficie inferiore alla superficie minima di cui al precedente punto 15.

19. Smaltimento dei reflui e valutazione dell'impatto ambientale

19.1 - Ferme restando le prescrizioni di cui alle vigenti leggi statali e regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere state dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'ente competente.
19.2 - Valgono, in ogni caso, le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal regolamento comunale.
19.3 - Nelle zone classificate di bonifica, devono, altresì, essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica del Nord Sardegna.
19.4 - Si richiama il rispetto delle norme sovraordinate vigenti sulle procedure di impatto ambientale per determinate tipologie progettuali.
19.5 - Si richiama il rispetto della "Direttiva in materia di disciplina regionale degli scarichi" (delibera G.R. n° 69/25 in data 10.12.2008).

20. Valgono le seguenti norme relative alla legislazione forestale vigente:

- R.D. 30/12/1923, n° 3267, per le zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale e per le zone boscate,
- R.D. 16/05/1926, n° 1126; Regolamento per l'applicazione del R.D. 30.12.1923, n° 3267,
- Legge 14/02/1951, n° 144 sul divieto di abbattimento di olivi,
- Legge 18/07/1956, n° 759: "Coltivazione difesa e sfruttamento della sughera",
- L.R. 18/06/1959, n° 13: "Disciplina ed incoraggiamento della silvicoltura",
- L.R. 09.02.1994, n° 4: "Disciplina e provvidenze a favore della sughericoltura e modifiche alla L.R. 09.06.1989, n° 37"
- L.R. 27.04.2016, n° 8: "Legge forestale della Sardegna".

Nelle zone boscate è d'obbligo acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

21. Depositi attrezzi e vani appoggio (strutture di appoggio non residenziali)
OMISSIS.

22. Piani interrati e seminterrati
Nelle zone E è ammesso, di norma, un piano interrato o seminterrato.
La sup. coperta del piano interrato o seminterrato non può superare quella dell'edificio sovrastante. La superficie di cavedi o scannafossi non potrà superare il 10% della superficie dell'edificio sovrastante.

23. Non applicabilità della legge n° 122/'89
Nelle zone E non è consentita, in nessun caso, l'applicazione delle norme della legge n° 122/'89 sui parcheggi.

24. Strade rurali e di penetrazione agraria (solo per aree direttamente contigue a beni paesaggistici e contesti identitari)
Gli interventi di nuova realizzazione, gestione e manutenzione delle strade rurali devono escludere di norma l'uso dell'asfalto, di cordoli e banchine in cls e devono prevedere l'uso di materiali quali terre stabilizzate, trattamenti antipolvere, inerti legati con resine trasparenti, calcestruzzi colorati
L'uso di asfalti può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative; in tal caso gli interventi sono autorizzati dalla Giunta regionale, previa intesa tra gli enti interessati da raggiungere in sede di conferenza di servizi indetta ai sensi della L.R. 40/1990.

25. Impianti eolici, centrali a collettori solari, fattorie eoliche

1. Si recepiscono le indicazioni delle normative vigenti ed, in particolare:

- Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti di energia eolica (D.G.R. n° 40/11 in data 07.08.2015;

26. Impianti fotovoltaici
- "Linee guida inserimento impianti fotovoltaici" (D.G.R. n° 30/2 del 25.05.2008, D.G.R. n° 25/40 dell'1.7.2010, D.G.R. n° 27/16 dell'1.6.2011),

nonché le direttive e norme regionali e nazionali vigenti al momento della richiesta del provvedimento autorizzativo.

27. Espianto di piante di olivo.

a) La funzione amministrativa riguardante il rilascio dell'autorizzazione all'espianto delle piante d'olivo è trasferita interamente ed esclusivamente alla Provincia o all'autonomia locale competente, a seguito di D.G.R. n° 31/36 del 20.07.2011;
b) tale funzione comprende l'attività di verifica della sussistenza delle condizioni per poter procedere all'espianto e l'irrogazione di eventuali sanzioni amministrative nel caso di espianti non autorizzati;
c) il D.Lgs. Lgt. N. 475/1945 si applica per la parte che riguarda il divieto di abbattimento degli alberi d'olivo, le deroghe all'abbattimento e le sanzioni amministrative nel caso di espianti non autorizzati, sono esercitate dalla Provincia;
d) l'accertamento delle eventuali violazioni del divieto di espianto è di competenza del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale.

ART. 108
INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nella formazione del presente P.U.C. e nel rispetto del D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228, il Comune tutela le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguarda l'integrità dell'azienda agricola e rurale. Le zone agricole sono divise nelle seguenti sottozone:

E1): aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, ubicate sulla parte più settentrionale del territorio comunale (orti irrigui bassa valle del Coghinas di grande rilevanza economica);
E2): aree di primaria importanza (grandi aziende) per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (seminativi);
E3): aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per residenzie connesse alla conduzione del fondo;
E4): area caratterizzata da habitat disperso storico con tipologia a stazzo tipica della valle del fiume Coghinas (Lu Littigheddu, oggetto di progetto speciale);
E5): aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, con attività agro-zootecniche estensive;
E5f): aree con marginalità elevata soggette a rimboschimento da parte dell'Ente Foreste della Sardegna, con funzione di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

2. La ripartizione in sottozone agricole, di cui al presente articolo, è stata determinata a seguito dell'entrata in vigore delle direttive regionali sulle zone agricole (D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228) e mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, secondo lo studio di supporto redatto da tecnico specializzato del settore (Dott. Agr. Candido Maoddi).

3. L'insediamento rurale sparso di Lu Littigheddu è stato oggetto di analisi particolari (anche ai sensi della D.G.R. n° 7/77 in data 09.02.2016) ed è dotato di uno studio di dettaglio chiamato Progetto Speciale. "Lu Littigheddu", allegato al P.U.C..

4. Per i parametri urbanistici si veda il successivo art. 117, nonché l'art. 109, paragrafo 11 e la tabella 14.2.

5. In presenza di area soggetta a pericolosità Hi o Hg, si richiama il rispetto delle norme di recepimento del PAI del successivo art. 154 e seguenti.

ART. 109
AGRITURISMO

1. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3 (3 ettari).

2. Il titolare del permesso, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha. 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

4. Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione delle attività agro-turistiche, ai sensi delle LL.RR. vigenti e, in particolare:

- volumi per il soggiorno turistico,
- volumi per la multifunzionalità prevista dalla L.R. n° 11/2015,
- volumi di supporto per l'agri-campeggio, eco campus,
- infrastrutture quali ippovie, piste ciclabili, sentieri natura,
- realizzazione di aree e piazzole di sosta,
- realizzazione di opere relative:

   a) alle strade poderali di accesso, all'approvvigionamento idrico e all'eventuale impianto di potabilizzazione delle acque;
   b) all'adduzione e distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici;
   c) al trattamento e allo smaltimento delle acque luride;
   d) ai locali polifunzionali per la macellazione e lavorazione delle carni;
   e) ai collegamento telefonici;

- allestimento di piazzole attrezzate per l'agricampeggio e relativi servizi;
- realizzazione di strutture per le attività ricreative, ivi compresi i recinti e le scuderie per le attività di turismo equestre,
- arredamento delle stanze da letto, delle cucine e dei posti di ristoro,
- restauro e ristrutturazione di strutture tipiche del paesaggio agricolo tradizionale sardo, tra le quali: muretti a secco di recinzione, chiudende con siepi di essenze autoctone, piantagioni domestiche, filari alberati,
- sistemazione di cartelli e indicazioni stradali,
- locali e attrezzature per la lavorazione, manipolazione e conservazione dei prodotti aziendali,
- realizzazione e allestimento di locali adibiti a esposizioni etnografiche permanenti,
- laboratori e attrezzature destinate a lavorazioni tradizionali riguardanti la cultura della famiglia rurale, fattorie didattiche, minicaseifici.

5. Gli operatori agrituristici dovranno essere iscritti nell'elenco regionale presso l'Ass. all'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

Si richiamano espressamente tutti gli articoli della vigente L.R. n° 11/2015.

6. La cubatura massima per ogni posto letto deve essere di 50 mc.
La superficie minima per l'intervento deve essere di 3 ha.

6 bis. Locali per attività agrituristiche

   a) per lo svolgimento delle attività agrituristiche possono essere utilizzati, anche parzialmente, gli edifici esistenti all'interno dell'azienda agricola, compresa

l'abitazione dell'imprenditore agricolo;

b) i fondi e gli edifici utilizzati per l'esercizio di attività di agriturismo mantengono la destinazione a uso agricolo e sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sia ai fini catastali che della pianificazione urbanistica;
c) quando l'attività agricola si esercita in un fondo privo di edifici idonei, è autorizzato l'esercizio delle attività di agriturismo nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, a condizione che si garantita la presenza di connotati di spiccata tipicità dell'edificio e del luogo;
d) per gli edifici e manufatti destinati all'esercizio dell'attività agrituristica, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche è assicurata anche con opere provvisionali.

6 ter. Ospitalità in spazi aperti

a) l'ospitalità in spazi aziendali aperti è svolta in aree, denominate agricampeggio, appositamente allestite e attrezzate per la sosta e il soggiorno;
b) gli agricampeggio possono disporre di tende, roulotte, caravan, autocaravan o camper per la sosta e il soggiorno;
c) l'ospitalità in spazi aperti è realizzata esclusivamente in ambienti rurali.

6 quater. Limiti all'esercizio dell'attività agrituristica

L'attività agrituristica è consentita secondo i volumi di seguito indicati:

a) 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 L.R. n° 11/2015.

7. I locali adibiti ad uso agrituristico devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal R.E. per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dal Comune nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

8. Gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

9. Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concessa a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 8. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni.

10. Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a 40 mq. La sistemazione di tale superficie deve essere a prova di acqua e di polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

11. I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.

12. In aggiunta agli ospiti possono essere ospitate persone singole, comitive, gruppi organizzati, per il solo consumo dei pasti, in numero non superiore a 100 coperti per pasto.

13. Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 Ha, il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nella azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto, e/o 5 piazzole e 15 campeggiatori.

Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto

letto e di un campeggiatore per ogni ettaro eccedente i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

14. Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo, viene consentita la modifica di destinazione d'uso e senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale, ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12.08.1998, n. 27.

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

16. La conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere assicurata con opere provvisionali.

17. Si richiamano le seguenti disposizioni e tutte le vigenti leggi di settore:

- L.R. 29.07.1998, n° 23: sulle aziende agrituristico venatorie.
- L.R. 28.07.2017, n° 16: "Norme in materia di turismo".
- L.R. 14.09.2017, n° 21: "Modifiche alla L.R. n° 16/2017.
- L.R. 19.01.2010, n° 1: "Norme per la promozione della qualità dei prodotti della Sardegna, della concorrenza e della tutela ambientale e modifiche alla L.R. 23.06.1998, n° 18".
- L.R. 11.05.2015, n° 11: "Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale e abrogazione dela L.R. 18/1998".

ART. 110
TURISMO RURALE

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

2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile, con delibera del C.C., sino a 0.10 mc/mq.

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

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

a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel P.U.C.
b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

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

a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 28.07.2017, n° 16 e s.m.i.;
b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a, comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287 e s.m.i.;
c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

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

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

8. L'attività di turismo rurale si basa sul riutilizzo di edificato esistente e sul suo recupero.

Pertanto, l'attività di turismo rurale può essere consentita solo per aziende aventi un patrimonio edilizio esistente.

ART. 111
PUNTI DI RISTORO IN ZONE AGRICOLE

1. Sono ammessi punti di ristoro, anche indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile, con delibera del C.C., fino a 0,10 mc/mq.

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

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

4. Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti, le tavole calde e locali similari, nonchè le attrezzature ricettive con numero massimo di 20 posti letto e le connesse attrezzature per le attività sportive e ricreative.

5. La volumetria massima per tali insediamenti non potrà superare i 3000 mc.

6. Nell'ambito di paesaggio costiero, la realizzazione di punti di ristoro è consentita solo in presenza di PUC adeguato al PPR.

ART. 112
EDIFICAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AD USO ABITATIVO

1. L'edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo è consentita, con superficie minima di intervento fisssata in 3 (tre) ettari, solo se:

a - se riferita esclusivamente all'esercizio delle attività definite al comma 7 dell'art. 107 delle presenti N.T.A. e unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

b - per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, o delle figure equivalenti, funzionalmente all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo.

c – Se giustificata da un piano aziendale che descriva le caratteristiche agro-pedologiche del fondo in relazione all'attività produttiva prevista e le esigenze di residenzialità connesse all'attività proposta.

2. Le nuove costruzioni aventi destinazioni residenziali nelle zone E devono – pertanto – essere funzionali allo svolgimento delle attività agro – zootecniche del fondo, ovvero a quelle di trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli, con effettiva connessione funzionale tra edificazione e conduzione agricola o pastorale del fondo.

3. Ciò che rileva è l'esistenza effettiva di un'azienda agricola che richieda la presenza costante in situ degli addetti ai lavori.

ART. 113
ACCORPAMENTO E ASSERVIMENTO DI SUPERFICI FONDIARIE UTILIZZATE

1. Accorpamenti.

Stante il parcellamento delle proprietà, è possibile, ai soli fini del raggiungimento della sup. minima e per la costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione dell'azienda, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purchè sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque, compresa nel territorio comunale).

Tale norma potrà essere applicata solo nel caso che i volumi relativi vengano ubicati a distanza non inferiore a 300 mt. dal perimetro del centro abitato, così come indicato dalla cartografia del P.U.C.

In tale caso, prima del rilascio del permesso di costruire, sarà necessario un atto di vincolo, registrato nei pubblici registri, relativo all'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Tale vincolo potrà essere annullato solo con assenso dell'Amm/ne Comunale.

2. Catasto degli asservimenti

Dell'avvenuta utilizzazione delle aree agricole, ai fini edificatori, viene effettuata idonea registrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposita cartografia e relativo elenco, conservati in forma ufficiale presso il competente ufficio tecnico comunale.

3. Ai sensi del 5° comma dell'art. 3 delle Direttive Regionali sulle zone agricole, al fine di evitare l'ulteriore edificazione in aree definite agricole dal P.U.C., all'atto della presentazione di qualsiasi istanza mediante:

- relazione asseverata;
- segnalazione certificata di inizio di attività;
- permesso di costruire,

il richiedente dovrà evidenziare e computare tutti i volumi esistenti nel fondo o nell'area di riferimento e dichiarare, nelle forme di legge, la assenza di vincoli di inedificabilità o di asservimento a favore di terzi, sotto la sua personale responsabilità.

4. Nel caso di edificazione ai fini residenziali è fatto divieto di considerare il lotto minimo quale risultato della somma di corpi aziendali separati e diversi, ma i corpi aziendali utilizzati devono essere contigui.

ART. 114
STRUTTURE PER L'INCREMENTO IPPICO

1. Nell'ambito di tutte le sottozone agricole E, con l'esclusione della E5, l'attività di allevamento cavalli (anche da corsa e/o di particolare pregio) o similare, potrà essere dotata, oltre, che delle necessarie strutture edilizie, anche delle pertinenze necessarie all'attività dell'allevamento ippico e al supporto logistico delle ippovie.

2. Parametri urbanistici
La superficie coperta, per le strutture di cui sopra, potrà avere un valore non superiore al 10% della superficie fondiaria:
Q = 0,10 mq/mq.

L'indice di cubatura massimo potrà avere un valore non superiore a: i.f.f. = 0,20 mc/mq.

3. Le opere consistenti in modifiche dello stato dei luoghi, rappresentate dagli interventi finalizzati alla dotazione di pertinenze funzionali a raso, potranno interessare al massimo il 40% della superficie fondiaria ed essere combinate con adeguata sistemazione e/o riorganizzazione delle alberature e dei pascoli, nell'ambito di apposito progetto esteso all'intera superficie aziendale.
La dotazione minima di superficie destinata ad alberature dovrà essere non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

4. Nel caso di nuove piantumazioni occorrerà procedere alla messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive di origine autoctona o naturalizzate o provenienti da ecotipi locali.

ART. 115
OMISSIS

ART. 116
DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI ITTICOLTURA O ACQUACOLTURA

Gli impianti di itticoltura o acquacoltura sono considerati annessi agricoli ai fini delle presenti N.T.A.
Il progetto dovrà dimostrare le dimensioni e i volumi delle opere, di cui si chiede la realizzazione, e che dovranno essere commisurate alla capacità produttiva delle vasche.
Il progetto dovrà essere integrato da una relazione che descriva gli effetti previsti:

- sui corpi idrici e sulle falde,
- sul suolo, sulle aree a rischio piena con eventuale studio di compatibilità idraulica,
- sulla morfologia del territorio,
- sulla vegetazione.

La superficie minima aziendale accorpata non deve essere inferiore a ha 2,00 e la dimensione utile delle vasche di allevamento non inferiore a mq. 1.000.

ART. 117
NORME PUNTUALI PER GLI INTERVENTI NELLE DIVERSE SOTTOZONE E

117.1 - Norme edilizie particolari per le zone E

Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

La edificazione dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali le componenti architettoniche, i materiali di finitura, colori e pavimentazioni esterne.

Gli interventi di nuova edificazione, nei limiti dei parametri numerici ammessi, devono rispettare gli aspetti tipologico-funzionali che per quelli architettonico-espressivi.

Nelle costruzioni esistenti, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati i cornicioni, i tetti, le architravi e gli stipiti delle aperture.

1) Tetti

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole color cotto, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

La pendenza delle falde non potrà essere diversa da quella preesistente e/o superare quelle presenti nei fabbricati vicini, senza considerare quelli ove siano state effettuate superfetazioni successive.

Le gronde non potranno essere abolite, ma potrà essere consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, qualora debba essere effettuata la demolizione del tetto.

E' vietato l'uso di lamiere metalliche, lastre ondulate colorate, griglie di qualsiasi materiale.

2) Aperture esterne

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono realizzare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

3) Tinteggiature, pitture e intonaci esterni

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

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare.

Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente.

117.2 – Norme per le sottozona E1

Sono aree all'interno del comprensorio di bonifica della bassa valle del Coghinas, di elevate capacità pedogenetiche, utilizzate prevalentemente come orti irrigui (carciofaie).

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

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

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti non industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del C.C., l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del C.C., per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse;

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.
c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.
d) Superficie minima d'intervento: Sm = 30.000 mq. per residenze e con riferimento alla tab. di cui all'art. 107, punto 14.2 per gli altri interventi.
e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.
f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.
g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).
h) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 11.05.2015, n° 11 "Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale e abrogazione della L.R. 18/1998", e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228, quali:

- edifici per il soggiorno turistico;
- edifici di supporto per l'agri-campeggio;
- edifici per punti di ristoro;
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva, solo se annessi a punti di ristoro.

Gli operatori agrituristici dovranno essere iscritti nell'elenco regionale presso l'Ass. all'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

i) Frazionamenti

Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è di norma vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 5000 mq.
l) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.
m) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.
n) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.
Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

117.3 - Norme per la sottozona E2 (aree di primaria importnza e grandi aziende)

Sono zone caratterizzate da aziende agricole e zootecniche con suoli di media o elevata capacità (campo di Sedini, L'eni).

Presenti seminativi e foraggere, allevamenti semintensivi di bovini e cavalli, attrezzature spesso moderne.

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

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

Le opere di cui al punto 2 non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C..

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti non industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del C.C., l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del C.C., per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse;

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,50, mentre per gli annessi agricoli il limite massimo è mt 8,00.
c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.
d) Superficie minima d'intervento: Sm = 30.000 mq. per residenze e con riferimento alla tab. di cui all'art. 107, punto 14.2 per gli altri interventi.
e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.
f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.
g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).
h) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 11.05.2015, n° 11 "Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale e abrogazione della L.R. 18/1998", e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228
i) Frazionamenti

Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è di norma vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 10000 mq.
l) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.
m) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.
n) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.

117.4 - Norme per la sottozona E3 (con elevato frazionamento fondiario)

Sono aree agricole caratterizzate da un elevato (e storico) frazionamento fondiario, specie nella valletta del rio Baldana ove sono presenti gli utilizzi agricoli (oliveti, frutteti e orti) a servizio della popolazione.

Presenti sistemazioni a terrazzamento da mantenere in funzione della loro utilità per la difesa del suolo sui pendii ripidi.

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

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

Le opere di cui al punto 2 non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C..

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti non industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del C.C., l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del C.C., per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse;

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 3,50, mentre per gli annessi agricoli il limite è di 5,00 mt.
c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.
d) Superficie minima d'intervento: Sm = 30.000 mq. per residenze e con riferimento alla tab. di cui all'art. 107, punto 14.2 per gli altri interventi.
e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.
f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.
g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).
h) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 11.05.2015, n° 11.
i) Frazionamenti

Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è di norma vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 3000 mq.
l) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.
m) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.
n) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.

117.5 - Norme per la sottozona E4 (area caratterizzata da habitat disperso)

La sottozona E4 è inerente all'areale di Lu Littigheddu, caratterizzato da presenza insediativa funzionale alla organizzazione della parte nord-ovest del territorio comunale.

Per rafforzare il ruolo di presidio è stato predisposto un progetto speciale che mira a favorire il mantenimento dei nuclei familiari presenti e la creazione di multifunzionalità rivolta allo sviluppo del turismo rurale.

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo, ove non diversamente stabilito dalle norme del P.S.

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

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

Le opere di cui al punto 2 non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C..

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti non industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del C.C., l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del C.C., per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse;

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 3,50, mentre per gli annessi agricoli il limite è di 5,00 mt.
c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.
d) Superficie minima d'intervento: Sm = 30.000 mq. per residenze e con riferimento alla tab. di cui all'art. 107, punto 14.2 per gli altri interventi.
e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.
f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.
g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).
h) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 11.05.2015, n° 11.
i) Frazionamenti

Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è di norma vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 3000 mq.

Tale norma può essere derogata se adeguatamente motivata per la presenza di insediamenti con tipologia a stazzo.
l) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.

m) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.
n) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.

117.6 - Norme per la sottozona E5 con problematiche di stabilità ambientale

Sono caratterizzate da difficili condizioni geopedologiche, scarsa profondità del terreno, suscettività all'uso agricolo, scarsa rocciosità presente.

Viene individuata una ulteriore sottozona E5f ove è in atto il rimboschimento con interventi pubblici in funzione di difesa del suolo ed esigenze di conservazione.

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

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

Le opere di cui al punto 2 non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C..

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti non industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del C.C., per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse;

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 3,50, mentre per gli annessi agricoli il limite è di 5,00 mt.
c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.
d) Superficie minima d'intervento: Sm = 30.000 mq. per residenze e con riferimento alla tab. di cui all'art. 107, punto 14.2 per gli altri interventi.
e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.
f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.
g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).
h) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 11.05.2015, n° 11.
i) Frazionamenti

Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è di norma vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 10000 mq.

l) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.
m) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.
n) Valgono le disposizioni elencate per le sottozone E1.

ART. 118
DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DEGLI INSEDIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE

1. Si richiama il rispetto di quanto riportato nella "Disciplina regionale degli scarichi" (delibera G.R. n° 69/25 in data 10.12.2008).

2. Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici, aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui alla normativa R.A.S. vigente.

3. L'A.C., tramite il SUAPE, nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo, deve richiedere il parere di conformità all'Ass. Regionale Difesa dell'Ambiente e/o al Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato dell'ATO Sardegna.

4. In particolare, salvo diversa direttiva R.A.S., sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno un ettaro di terreno agricolo di 40 q.li di peso vivo di bestiame;
d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

5. Per quanto riguarda, in particolare, gli allevamenti zootecnici, il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici.

6. In tal caso, la quantità di liquame ammissibile per l'utilizzazione agronomica è quella corrispondente ad un carico non superiore a 40 q.li/ha di peso vivo di bestiame di allevamento.

ART. 119
AREE AGRICOLE BOSCATE – DEFINIZIONE DI BOSCO

1. Rientrano nelle aree agricole boscate:

a – i terreni boscati a norma dell'art. 130 e seguenti del R.D. 3267/1923;
b – i boschi e i terreni coperti da macchia mediterranea evoluta, ai sensi dell'art. 182 R.D. 3267/1923;
c – le aree assimilabili a bosco ai sensi dell'art. 4 della L.R. 27.04.2016, n° 8, come più avanti riportato:

1. costituisce bosco, qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale associata o meno a quelal arbustiva spontanea o di origine artificiale, ivi compresa la macchia mediterranea, in qualsiasi stadio di sviluppo, tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il 20 per cento;

2. sulla determinazione dell'estensione e della larghezza minime non influiscono i confini amministrativi, delle singole proprietà o catastali, e le classificzioni urbanistiche e catastali. La continuità della vegetazione forestale non è, altresì, considerata interrotta dalla presenza di:

a) infrastrutture o aree di qualsiasi uso e natura che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano ampiezza inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza inferiore a 20 metri;
b) viabilità agro-silvo-pastorale;
c) corsi d'acqua minori.

3. Si considerano, altresì, bosco:

a) i castagneti e le sugherete;
b) i rimboschimenti e gli imboschimenti in qualsiasi stadio di sviluppo;
c) le aree già boscate che, a seguito di interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure di danni per calamità naturali, acidentali o per incendio, presentano una copertura arborea o arbustiva temporaneamente anche inferiore al 20 per cento.

4. Sono assimilabili a bosco:

a) i popolamenti ripari e rupestri e la vegetazione retrodunale;
b) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
c) le colonizzazioni spontanee di specie arboree o arbustive su terreni precedentemente non boscati, quando il processo in atto ha determinato l'insediamento di un soprassuolo arboreo o arbustivo, la cui copertura, intesa come proiezione al suolo delle chiome, superi il 20 per cento dell'area o, nel caso di terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, quando siano trascorsi almeno dieni anni dall'ultima lavorazione documentata;
d) qualsiasi radura all'interno di un bosco, purchè la superficie sia inferiore a 2.000 metri quadrati o che, sviluppandosi secondo una direzione prevalente e di qualsiasi superficie, abbia una larghezza inferiore a 20 metri.

5. Non sono considerati bosco:

a) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai, le alberature stradali;
b) i castagneti da frutto in attualità di coltura, gli impianti per arboricoltura da legno o da frutto e le altre colture specializzate con alberi e arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche, ivi compresi le formazioni arboree di origine artificiale realizzate su terreni agricoli a seguito della adesione a misure agro-ambientali promosse nell'ambito delle politiche di sviluppo rurale.

E' fatta salva la definizione bosco a sughera di cui alla legge 18 luglio 1956, n. 759.

Anche le seguenti fattispecie di tipologie di vegetazione sono assimilate a bosco:

- i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, aree protette di qualsiasi natura, siti di interesse comunitario, habitat forestali con alberi patriarchi con aree di rispetto di estensione non inferiore a 2.000 metri;
- le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva o con copertura ridotta a causa di utilizzazioni forestali, avversità bioetiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;
- le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiori a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;
- la macchia-foresta;
- le diverse formazioni a macchia, di seguito definite, presenti nella fascia costiera;
- la macchia mediterranea media e alta;
- gli arborei da seme di specie native di cui al D.Lgs. 10/11/2003 n. 386.

2. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale (vedi N.T.A. del P.P.R.) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati.

ART. 120
OBBLIGHI DA RISPETTARE NELLE ZONE AGRICOLE PER LE AREE BOSCATE

1. In tutte le zone agricole boscate, valgono i seguenti obblighi:

- obbligo di permesso da parte dell'autorità forestale per la riduzione a coltura dei terreni boschivi o comunque ricoperti da formazioni vegetali naturali;
- preventiva autorizzazione dell'Autorità Forestale per l'abbattimento delle piante di qualunque specie.

2. Ai fini della presente normativa, sono considerati boschi i terreni sui quali esiste o venga comunque costituito un popolamento di origine naturale od artificiale di specie legnose forestali arboree od arbustive, a qualsiasi stadio di sviluppo si trovino, da cui si tragga o si possano trarre delle utilità dirette od indirette sotto il profilo produttivo, protettivo, ricreativo o culturale.

3. Sono considerati, altresì, boschi quegli appezzamenti di terreno pertinenti da un complesso boscato che, per cause naturali ed artificiali (incendi), vengono privati temporaneamente della vegetazione di cui al comma precedente.

4. Sono vietati:

a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. 29.07.1998, n° 23 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per l'esercizio della caccia in Sardegna);
b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati;
c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche), 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 e degli interventi pubblici e di interesse pubblico;
d) rimboschimenti con specie esotiche.

5. 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.

ART. 121
ONERI DI COSTRUZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Qualora le opere costruite, in esenzione del regime di oneri di costruzione (ad esempio capannoni per imprenditore agricolo a titolo principale - ex art. 12 della legge n° 153/75), cambiassero destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere, l'A.C. è tenuta a pretendere il pagamento degli oneri di costruzione per la nuova destinazione, in forza dell'ultimo comma dell'art. 16, D.P.R. n° 380/2001.

2. Nella zona E le opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.P.) sono di esecuzione diretta da parte dei titolari del titolo abilitativo, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria viene versato il contributo previsto dall'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001.

3. Qualora le OO.UU.P. non venissero eseguite in tutto o in parte, l'A.C. si riserva di pretendere il pagamento dei relativi oneri connessi al rilascio del titolo abilitativo.

4. L'agriturismo non costituisce un'attività funzionale alla conduzione del fondo ed alle esigenze dell'imprenditore agricolo e, pertanto, non è esente dal contributo di costruzione.

CAPO V

ZONE PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICI

ART. 122
ZONE TURISTICHE (F)

0. Le iniziative ammesse nelle zone F devono essere finalizzate ad un turismo ecosostenibile che permetta uno sviluppo socio-economico del territorio, considerando le attività ad esso connesse per tempi illimitati senza alterare l'ambiente naturale, sociale e ambientale o creare problematiche alle attività agricole ed economiche già presenti.

1. Le zone turistiche sono quelle individuate dallo strumento urbanistico generale per "le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale", ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U.

2. Il P.U.C. privilegia l'insediamento di strutture ricettive alberghiere e di strutture per il turismo attivo e culturale.

3. Le zone turistiche si dividono in due sottozone:

F.3 – zona per campeggi e attività similari
F.4 – zone per nuovi insediamenti turistici

4. Il numero degli abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 60 mc. ad abitante, così suddiviso:

- 50 mc. per residenze,
- 10 mc. per servizi pubblici.

5. Il volume deve essere totalmente computato, salvo quello delle parti di fabbricato totalmente o parzialmente interrato per almeno 2 (due) lati, se destinato a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza interna utile inferiore a mt. 2,00.

6. Le sottozone F, sono sempre oggetto di intervento urbanistico preventivo (P. di L.), sulla base del quale potranno, poi, essere rilasciati i singoli titoli abilitativi.

7. Nelle zone F, l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo, che deve essere redatto nell'ambito dell'intera zona risultante dalla cartografia del P.U.C. e nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuate dal P.U.C.

8. Fino alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo, è sempre ammesso il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali preesistenti e degli edifici esistenti. In tal caso, per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e restauro.

9. E' fatto divieto di procedere a qualsiasi titolo a frazionamenti, prima della approvazione del piano attuativo. Dopo tale approvazione, i frazionamenti dovranno rispettare le indicazioni grafiche del piano attuativo.

10. Nelle zone F è possibile, previa delibera di C.C., variare la tipologia edilizia, il tipo, la forma ed il numero dei lotti, purchè non si modifichi la viabilità e l'ampiezza delle aree di standards.

11. Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 83,33% per la residenza;
- 16,666% per servizi pubblici.

12. Devono essere rispettate le seguenti destinazioni d'uso:

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

d.0 - Residenziale - abitativa
d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario)
d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
d.2.1 - esercizi commerciali al minuto connessi all'attività turistica
d.3 – Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
d.3.1 – attrezzature ricettive, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E.
d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive
d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo e locali similari;
d.3.8 – strutture ricettive extralberghiere
d.3.8.1 – esercizi di affittacamere
d.3.8.2 – attività ricettive in esercizi di ristorazione
d.3.8.3 – attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast
d.3.8.4 – unità abitative ammobiliate ad uso turistico
d.3.8.5 – strutture ricettive – residenziali
d.3.8.6 – case per ferie – case vacanze.
d.6 - Depositi
d.6.2 – depositi soltanto se connessi con l'attività turistica;
d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
d.8.1 - campeggi, aree attrezzate per il tempo libero ed attrezzature connesse nel rispetto della legislazione regionale vigente,
d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,
d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse, strutture per gli sport dell'equitazione, campi da golf.
d.11 - Attrezzature tecnologiche
(es. depuratori, serbatoi idrici, laghetti collinari, stazioni idriche di sollevamento, impianti per l'emittenza televisiva e per la telefonia mobile, cabine elettriche, tralicci per linee aeree, impianti minieolici, impianti fotovoltaici integrati compatibilmente con le sovraordinate norme regionali).

13. In presenza di area soggetta a pericolosità Hi e Hg, si richiama il rispetto delle norme del successivo art. 154 di recepimento delle N.A. del PAI per tutte le sottozone F.

14. Ai sensi dell'art. 7, D.A. n° 2266/U/1983, il 50 per cento della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60 per cento di tali aree devono essere pubbliche.

15. Parcheggi privati

a) Nelle nuove costruzioni devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.
b) Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
c) Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.

ART. 122.1 - ZONE F3 – AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA - CAMPEGGI

1. Per le presenti N.T.A. assumono la denominazione di "campeggio" le aziende ricettive all'aria aperta, in aree recintate e attrezzate, organizzate per la sosta ed il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale.

2. Nelle aziende ricettive all'aria aperta sono ammessi allestimenti mobili di pernottamento, quali tende, roulotte, caravan, mobil-home, maxicaravan o case mobili e pertinenze ed accessori funzionali all'esercizio dell'attività, diretti a soddisfare esigenze di carattere turistico meramente temporanee, anche se collocati in via continuativa. Tali allestimenti devono:

a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
b) non possedere alcun collegamento di natura permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche, gli accessori e le pertinenze devono essere rimovibili in ogni momento.

3. Nei campeggi è consentita la presenza di tende, caravan, autocaravan o altri simili mezzi mobili di pernottamento o altri manufatti in muratura e non, installati a cura del gestore, quali mezzi sussidiari di pernottamento, nel limite di una capacità ricettiva, in termini di posti letto, non superiore al 40 per cento di quella complessiva del campeggio stesso.

4. Possono assumere la denominazione aggiuntiva di "centro vacanze", i campeggi dotati di strutture e servizi per lo svago degli ospiti, con annessi impianti sportivi e servizi per l'esercizio dell'attività sportiva, nonché servizi di ristorazione.

5. La zona F3 individua le aree destinate ad aziende ricettive all'area aperta, così come qui normate e nel rispetto della legislazione regionale e del R.E.. E' previsto un unico comparto a Punta Spinosa – Punta de l'Avru.

6. Si vedano anche gli elaborati del Progetto Speciale "Lu Littigheddu".

7.
F3 – Punta Spinosa (St = 33.215 mq).

Nel suddetto comparto si applicano le seguenti norme di carattere generale:

a. la capacità ricettiva va calcolata con il parametro di 100 mq/ posto tenda (3 persone) e densità territoriale massima di 200 ab/ha.
b. la volumetria per i servizi edilizi fissi riguarda le strutture, con esclusione delle attrezzature precarie e movibili che vengono approntate all'inizio della stagione turistica e smontate a conclusione della stagione stessa, quali gazebo, tensostrutture di piccole dimensioni e strutture simili, il parametro da utilizzare è: i.f.t. = 0,10 mc/mq, con il limite di 3000 mc e H max = 3.0 mt.
c. volumetria per residenze fisse: è consentita la realizzazione di moduli edilizi residenziali fissi. Tale volumetria, con utilizzo dello standard di 25 mc per persona, non potrà comunque superare il 25% della capacità ricettiva totale. I moduli edilizi potranno essere realizzati in forma diffusa e/o raggruppata sulla base di un preliminare studio di fattibilità urbanistico/paesaggistica, nel quale dovrà essere analizzata e documentata l'intera struttura ricettiva e dovranno essere analizzate e confrontate soluzioni progettuali alternative relative alle strutture. Il suddetto studio di fattibilità dovrà essere approvato dal C.C., che potrà anche introdurre variazioni e modifiche migliorative. L'intervento è soggetto a piano attuativo preventivo.
d. tutti i fabbricati ammessi dovranno essere caratterizzati da una tipologia edilizia coerente con quella tradizionale degli stazzi di Lu Littigheddu, con h max = 3,00 mt.
e. I campeggi devono essere recintati con muretti a secco di altezza massima pari a cm 120 fuori terra e rete metallica plastificata verde dell'altezza massima complessiva pari a m 2.50 e fiancheggiati da siepi di essenze sempreverdi e cespugli di essenze autoctone. Devono essere attrezzati e sistemati in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e da consentire un'agevole percorribilità.
Devono, inoltre, essere dotati di rete fognante nel rispetto delle vigenti norme sugli scarichi, di prese di acqua potabile, di rete di illuminazione con punti luce ogni 50

m, nonché di idonee alberature provenienti da specie ed ecotipi locali, coerenti con il PFAR.
f. Le piazzole di stazionamento devono essere pavimentate con materiale permeabile (con esclusione di bitumi e/o calcestruzzo) ed essere debitamente delimitate e numerate con apposito contrassegno, sistemato a prova di acqua e di polvere, dotate ciascuna di presa di corrente elettrica.
g. L'agibilità e la licenza di esercizio del singolo campeggio è autorizzata dall'A.C. previo accertamento dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di allaccio ai pubblici servizi previste nella convenzione.
h. Al progetto dovrà essere allegato:

- il rilievo della vegetazione esistente con particolare riferimento alle macchie arboree esistenti;
- lo studio delle opere di mitigazione ambientale;
- l'ubicazione e lo studio dettagliato degli impianti del ciclo dell'acqua, con particolare riferimento all'impianto di depurazione che dovrà prevedere la utilizzazione delle acque depurate per l'irrigazione delle aree scoperte
- la superficie e l'ubicazione delle aree da cedere all'Amm/ne Comunale;
- i parcheggi interni ed esterni.

i. Standard da rispettare
Il 50% della sup. territoriale dovrà essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.
Il 60% di queste aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico.

l. – Indici di fabbricazione massimi:
ift = 0,10 mc/mq
iff = 0,30 mc/mq

m. – Rapporto di copertura Q = 0,25 mq/mq
n. – Numero massimo piani = 1
o. – Altezza massima = 3 mt
p. - Altezza utile interna piani seminterrati: H max = mt 2,00.
q. - Piani seminterrati: in questa sottozona tutto il volume geometrico, a qualsiasi destinazione prevista, che fuoriesca dal piano di campagna o di sistemazione, verrà cubato.

ART. 122.2 - SOTTOZONA F4

1. La sottozona prevede 4 comparti in ambito extraurbano e 2 comparti in ambito urbano.

F4.1 - Comparto Lu Littigheddu in ambito extraurbano
F4.2 – Villaggio Iknusa
F4.3 – Area Pilaghi in ambito urbano
F4.4 – area La Mandra in ambito urbano (via Nazionale)
F4.5 – area Lu stazzu a Lu Littigheddu
F4.6 – area il Lentischio S.P. 143 per Nulvi.

I comparti comprendono nuovi insediamenti destinati alla attività ricettiva turistica. Devono essere rispettate le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale – abitativa di tipo prevalentemente stagionale (art. 3, D.A. n° 2266/83)
d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia
d.2 – Esercizi commerciali di vicinato legati alla fruizione turistica
d.3 – Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
d.3.1 – attività ricettive alberghiere, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E.
d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo, sale da ballo e locali similari, strutture ricettive extralberghiere
d.3.6.1 – esercizi di affittacamere
d.3.6.2 – attività ricettive in esercizi di ristorazione
d.3.6.3 – attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast
d.3.6.4 – unità abitative ammobiliate ad uso turistico
d.3.6.5 – strutture ricettive – residenziali
d.3.6.6 – case per ferie – case vacanze
d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
d.6 - Depositi
d.6.2 – depositi soltanto se connessi con l'attività turistica;
d.8 – Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
d.8.2 – impianti sportivi e attrezzature connesse,
d.8.3 – strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse, campi da golf.
d.11 - Attrezzature tecnologiche

2. Comparto F4.1 (ambito extraurbano di Littigheddu)

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati.
Essendo tutti gli interventi previsti di nuova edificazione, le unità edilizie dovranno:

- essere caratterizzate dalla tipologia tipica delle cellule sviluppate lungo l'asse ortogonale all'ingresso anche per successive addizioni, secondo la tradizione costruttiva degli stazzi presenti nel territorio comunale;
- riportare e mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il camino ed il comignolo.

b) Indici di fabbricazione massimi e altri parametri urbanistici

F4.1:
If territoriale = 0,38 mc/mq V max edificabile = 4757 mc
If fondiario = 0,75 mc/mq
St = 12686 mq

Superficie da destinare a verde attrezzato, parco, gioco, sport e parcheggi = 6343 mq

min (50% di St)

Superficie da cedere al comune = 3805 mq min (60% di 6343 mq)

c) Vincoli di destinazione: La cubatura realizzabile dovrà riservare il 50% del volume totale per strutture ricettive alberghiere con vincolo di destinazione della durata di almeno 15 anni, registrato e trascritto, mentre la restante parte potrà essere destinata a strutture ricettive extralberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze (CAV), turismo rurale).
d) Superficie minima alloggio: Le cubature a destinazione ricettiva alberghiera dovranno rispettare le norme regionali vigenti.
Le unità ricettive extralberghiere dovranno prevedere obbligatoriamente unità minime abitative di superficie utile netta non inferiore a 45 mq.
e) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,50 mq/mq per F3.1 e Q = 0,25 mq/mq per F3.2.
f) Altezza massima assoluta - H = mt. 3.00 per unità residenziali extralberghiere
- H = mt. 6,50 per i volumi alberghieri con vincolo di destinazione

Le altezze massime vanno misurate nel prospetto di monte.

g) Altezza utile interna piani seminterrati: H max = mt 2,2
H max = mt 2,50 per i volumi alberghieri
h) Numero massimo piani: 2 fuori terra.
i) Piani seminterrati: in questa sottozona tutto il volume geometrico, a qualsiasi destinazione, che fuoriesce dal piano di campagna o di sistemazione verrà cubato.
l) Indice di piantumazione: pari a 100 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico.
m) Opere di urbanizzazione primaria: come dall'art. 67 delle N.T.A., tutti gli allacciamenti idrico, fognari, telefonici per le lunghezze tecnicamente necessarie saranno a carico totale del lottizzante.
n) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 5,00 dai confini di proprietà;
o) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.
La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 10.00, anche se situati sulla medesima proprietà.
p) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 10,00.
q) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.
Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.
r) Si richiama il rispetto integrale delle disposizioni per le zone F, previste nel D.A. n° 2266/U/83.
s) Risorse archeologiche - In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.
t) Obbligo di ottenimento del nulla osta sui progetti da parte della Soprintendenza Archeologica - Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

COMPARTO F.4.2 (EX SOTTOZONA F5) – VILLAGGIO IKNUSA – REGIONE FUNDONI)

Sottozona già dotata di valutazione di impatto ambientale positiva.

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati o a schiera.
Essendo tutti gli interventi previsti di nuova edificazione, le volumetrie dovranno configurare un "villaggio albergo" o "country resort" e:

- essere caratterizzati dalla tipologia tipica dei fabbricati del territorio aperto, soprattutto per i volumi da adibire a residenze stagionali;

- riportare e mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il forno ed il camino.

b) Indici di fabbricazioni massimi
If territoriale = 0,15 mc/mq

If fondiario max = 0,40 mc/mq

b1) Volume massimo ammesso = 32.145 mc
c) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,30 mq/mq;
d) Altezza massima assoluta - H = mt. 6.50;
e) Numero massimo piani: 2 fuori terra;
f) Indice di piantumazione: pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;
g) Opere di urbanizzazione primaria: si veda l'art. 67 delle presenti norme;
h) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 4,00 dai confini di proprietà;
i) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 8.
La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00, anche se situati sulla medesima proprietà.
l) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 15,00.
m) Superficie minima d'intervento - L'A.C. si riserva, nel caso di P. di L. di superficie inferiore ad 1 ha, di destinare le aree per le dotazioni di servizi pubblici interamente a parcheggi pubblici.
I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq. o ai comparti così come delimitati dal P.U.C.
n) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.
Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.
o) Si richiama il rispetto integrale delle disposizioni per le zone F, previste nel D.A. n° 2266/U/83.
p) Risorse archeologiche - In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla S.A.B.A.P.
q) Obbligo di ottenimento del nulla osta sui progetti da parte della Soprintendenza Archeologica - Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

3. Comparti F4.3 e F4.4 (in ambito urbano)

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati.
Essendo tutti gli interventi previsti di nuova edificazione, le unità edilizie dovranno:

- essere caratterizzate dalla tipologia tipica delle cellule sviluppate lungo l'asse ortogonale all'ingresso anche per successive addizioni, secondo la tradizione costruttiva delle case di memoria storica dell'abitato;
- riportare e mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il camino ed il comignolo.

b) Indici di fabbricazione massimi

F4.3: (reg. Pilaghi) S territoriale = 36.819 mq
If territoriale = 0,38 mc/mq
If fondiario = 0,75 mc/mq

F4.4: (reg. La Mandra) S territoriale = 19.583 mq
If territoriale = 0,38 mc/mq

If fondiario = 0,75 mc/mq.

c) Vincoli di destinazione: La cubatura realizzabile dovrà riservare il 20% del volume totale per destinazioni ricettive alberghiere con vincolo di destinazione della durata di almeno 15 anni, registrato e trascritto, mentre la restante parte potrà essere destinata a strutture ricettive extralberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze (CAV), turismo rurale).
d) Superficie minima alloggio: Le cubature a destinazione ricettiva alberghiera dovranno rispettare le norme regionali vigenti.
Le unità ricettive extralberghiere dovranno prevedere obbligatoriamente unità minime abitative di superficie utile netta non inferiore a 45 mq.

I parametri delle sottozone F4.3 e F4.4 sono:

Sottozona	N° abitanti	Sup. territoriale Mq	Ubicazione	i.f.t. mc/mq	Volumetria massima mc
F4.3	233	36.819	A monte di via Azuni (reg. Pilaghi)	0,38	13.991
F4.4	122	19.583	Tra via Nazionale e via San Pancrazio (reg. La Mandra)	0,38	7.343
Totale	**355**	**55.402**		**0,38**	**21.334**

e) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,50 mq/mq.
f) Altezza massima assoluta - H = mt. 6.50.

Le altezze massime vanno misurate nel prospetto di monte.

g) Altezza utile interna piani seminterrati: H max = mt 2,20.
h) Numero massimo piani: 2 fuori terra.
i) Piani seminterrati: in questa sottozona tutto il volume geometrico, a qualsiasi destinazione, che fuoriesce dal piano di campagna o di sistemazione verrà cubato.
l) Indice di piantumazione: pari a 100 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico.
m) Opere di urbanizzazione primaria: come dall'art. 67 delle N.T.A., tutti gli allacciamenti idrico, fognari, telefonici per le lunghezze tecnicamente necessarie saranno a carico totale del lottizzante.
n) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 4,00 dai confini di proprietà;
o) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.

La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00, anche se situati sulla medesima proprietà.
p) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 10,00.
q) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.

Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.
r) Si richiama il rispetto integrale delle disposizioni per le zone F, previste nel D.A. n° 2266/U/83.
s) Risorse archeologiche - In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.
t) Obbligo di ottenimento del nulla osta sui progetti da parte della Soprintendenza Archeologica - Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.
u) Indice di permeabilità – Dovrà essere garantito un indice di permeabilità fondiaria del 30%.

SOTTOZONA F4.5 e F4.6 (INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI)

Gli insediamenti turistici esistenti sono:

F4.5 – BeB "Lu Stazzu" a Lu Littigheddu;
F4.6 – Il Lentischio (casa vacanze) lungo la S.P. n° 143 a Montigiu Biancu.

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati o a schiera. Essendo i nuovi interventi previsti di completamento, le tipologie edilizie dovranno:

- essere caratterizzate dalla tipologia tipica dei fabbricati del territorio aperto;
- mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il forno ed il camino.

b) Indici di fabbricazioni massime
If territoriale = come da tabella sotto riportata.

If fondiario max = 0,30 mc/mq.

c) Vincoli di destinazione: La cubatura realizzabile dovrà riservare il 50% del volume totale per strutture ricettive alberghiere con vincolo di destinazione della durata di almeno 15 anni, registrato e trascritto, mentre la restante parte potrà essere destinata a strutture ricettive extralberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze (CAV), turismo rurale).
d) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,10 mq/mq;
e) Altezza massima assoluta - H = mt. 3.50;
f) Numero massimo piani: 1 fuori terra;
g) Indice di piantumazione: pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;
h) Opere di urbanizzazione primaria: in caso di intervento di completamento, il richiedente il titolo abilitativo dovrà dimostrare l'esistenza di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria o assumere l'impegno ad eseguirle con le modalità previste per i piani attuativi (allacciamenti, fidejussione)
i) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 4,00 dai confini di proprietà;
l) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 8.
La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00, anche se situati sulla medesima proprietà.

COMPARTO	N° abitanti	Sup. territoriale mq	Sup. coperta attuale mq	Volume edificato mc	Volume di completamento mc	Volume totale ammissibile mc	i.f.t. max mc/mq	i.f.f. max mc/mq	Rc max %
F4.5	32	20.802	321	906,59	653,41	1.560	0,075	0,30	10,00
F4.6 (*)	44	37.192	558	1.673	1.000	2.673	0,072	0,30	10,00
TOTALI	76	57.994	879	2579,59	1653,41	4233	0,73 (medio)	0,30	--

(*) L'area dell'iniziativa turistica ricade anche su superfici ulteriori comprese nel confinante comune di Nulvi.

m) Modalità di attuazione
In caso di intervento, è previsto il rispetto delle seguenti condizioni:
n) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.
Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.

CAPO VI

ZONE DI INTERESSE GENERALE

ART. 123
ZONE DI INTERESSE GENERALE (G)

1. Le zone di interesse generale sono quelle destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, edifici, attrezzature ed impianti pubblici e/o privati di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine ENEL, centrali TELECOM, impianti tecnologici del ciclo dell'acqua, impianti per servizi di interesse generale.

2. E' suddivisa in 3 sottozone:
G1: attrezz. e servizi generali, insediamenti di carattere commerciale e direzionale, cimiteri, aree attrezzate di utilizzo turistico o paraturistico.
G2: parchi, strutture per lo sport e le attività ricreative, per il tempo libero, discoteche, attività commerciali.
G4: impianti di depurazione, potabilizzazione, serbatoi idrici, pozzi pubblici, fasce delle condotte acquedottistiche e fognarie, inceneritori, impianti destinati allo smaltimento, riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi, discariche per materiali inerti, inceneritori, centrali e cabine elettriche, aree per ponti radio e/o torri per l'emittenza radiotelevisiva, torri per telefonia cellulare, centrali telefoniche.

3. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.91, n° 20, è obbligatoria in tutte le sottozone G la predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

4. Il piano attuativo può configurarsi anche in un Programma Integrato (L.R. 16/94) che preveda la regolazione dei rapporti tra soggetti interessati, le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione e le eventuali opere di urbanizzazione.

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

d.0.1 - Residenziale - abitativa di custodia
(con opportune limitazioni)
d.1 - Uffici, studi professionali
d.1.1 - uffici e studi professionali privati
d.1.2 - uffici pubblici
d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
d.2.1 - esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq
d.2.2 – pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione alimenti e bevande
d.2.3 – medie strutture di vendita con superfici di vendita fino a 800 mq
d.2.4 – grandi strutture di vendita con superfici di vendita superiore a 800 mq (allo stato non previste nel territorio comunale)
d.2.5 – centro commerciale
d.2.6 – commercio all'ingrosso
d.2.7 – distribuzione di carburanti e attività connesse

6. In dette zone sono ammesse residenze solo per le famiglie degli addetti agli impianti ed attrezzature, come abitazioni di custodia (vedi il successivo punto i).
Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelle di cui all'art. 18 della L. n. 765/67), così come modificato dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 sui parcheggi).

7. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di

apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

8. Indice fondiario massimo = non viene stabilito.

9. Rapporto massimo di copertura Q = 0,60 mq/mq., incrementabile in base a motivate esigenze e previa delibera di C.C.

10. Parcheggi di pertinenza delle costruzioni: previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942, n° 1150, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare ai parcheggi, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del C.C. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del C.C.

11. E' ammesso in ogni caso l'ampliamento in volume e sup. coperta nella misura del 30% in più rispetto all'esistente nel caso di edifici già realizzati, sedi di pubblici esercizi o di attività di interesse pubblico, previa delibera del C.C. e predisposizione di opere di urbanizzazione e piano attuativo adeguati.

12. Deve essere sempre garantito lo smaltimento dei reflui nelle fognature o in appositi impianti di depurazione, con relativo nulla osta dell'autorità competente.

13. E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per comparto da destinare all'abitazione del custode.
La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 30 mq. per l'appartamento vero e proprio e di 10 mq. per le sup. non residenziali.

14. E' ammessa la realizzazione di costruzioni precarie da parte di enti pubblici all'interno delle zone G, nel rispetto delle norme contenute nel R.E.

15. In presenza di edifici esistenti privati è sempre ammesso il restauro e la ristrutturazione senza incrementi volumetrici.

16. E' prescritto l'indice di permeabilità del 30%, da ottenersi anche mediante tetti verdi.

ART. 123.1 - SOTTOZONA G1

La sottozona G1 ha due comparti: G1.1 e G1.2

G.1.1 - L'AGLIOLEDDA - RSA

Realizzazione di una residenza sanitaria assistita o di struttura socio – sanitaria equivalente, secondo il progetto di interesse pubblico già assentito, con piano attuativo già convenzionato e approvazione definitiva a seguito di D.C.C. n° 27 del 10.06.2003. Sup. territoriale = mq 46.007

I parametri del piano attuativo approvato sono:

- indice di fabbricabilità territoriale (i.f.t.) = 1.00 mc/mq;
- altezza massima = 7.50 mt;
- distacchi dai confini = 10 mt;
- distacchi tra fabbricati = 10 mt;
- rapporto di superficie coperta = 0.35 mq/mq;
- spazi ad uso pubblico = 80% Sup. lorda calpestabile;
- superficie destinata a verde ad uso pubblico = 50% (80% S.L.C.);
- superficie parcheggi ad uso pubblico = maggiore del 50% (80% S.L.C.);
- superficie parcheggi privati = 1 mq / 10 mc;
- destinazione d'uso = Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) – Servizi socio assistenziali;
- destinazioni d'uso compatibili = Attrezzature sanitarie e assistenziali;
- tipo edilizio = libero senza limiti di fronte.

In caso di mancata realizzazione del piano attuativo da parte del soggetto convenzionato, potranno essere – comunque – mantenuti gli stessi indici sempre per iniziative di pubblico interesse per tutte le attività indicate al punto 1 precedente.

In alternativa alle suddette destinazioni, potranno essere previste – a seguito di delibera di C.C. – altre attività sempre inquadrabili nel campo dei servizi di interesse generale e delle attrezzature di servizio, quali:

- Strutture per lo sport a livello intercomunale,
- Strutture per l'istruzione e la cultura,
- Strutture per attività ricreative,
- Parchi, strutture di supporto per l'attività turistica.

G.1.2 – AREA CIMITERIALE

E' previsto il titolo abilitativo diretto per i progetti delle tombe e delle edicole funerarie, per tutti gli interventi (ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione) all'interno del Cimitero, salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria).

E' possibile l'ampliamento del Cimitero, con progetto di iniziativa comunale.

Vincoli e indici saranno definiti nel piano attuativo, che verrà approvato dal C.C..

ART. 123.2 - SOTTOZONA G2

1. In questa sottozona è prevista la realizzazione di:

- parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;
- insediamenti di supporto all'offerta turistica e alla fruizione dei beni culturali.

2. In questa sottozona dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3. 1° comma della L.R. n° 20/'91;
b) - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.
Per i comparti già edificati si vedano le disposizioni specifiche.
c) - distanza minima dal ciglio delle strade comunali, provinciali e statali come da D.P.R. 26.4.93, n° 147;
d) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83,
e) - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per comparto da destinare all'abitazione del custode.
La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 30 mq. per l'appartamento vero e proprio e 10 di mq. per le sup. non residenziali.

Le sottozone G2 si dividono in 6 comparti:

G2.1 – L'Aglioledda (privata) (incrocio Li Tuppi)	:	12.774	mq
G2.2 – Ex Consorzio Agrario (via Nazionale)	:	2.738	mq
G2.3 – Ex cinema (via Ambulatorio)	:	383	mq
G2.4 – Area a valle della Rocca (Progetto speciale)	:	4.577	mq
G2.5 – Reg. S. Giagu – circonvallazione	:	3.316	mq
G2.6 – Area a servizio della chiesa di S. Pancrazio	:	12.930	mq
Totali		36.718	mq

COMPARTO G2.1 - L'AGLIOLEDDA (terreni privati lungo via S. Pancrazio – incrocio Li Tuppi)

In questo comparto, si potranno realizzare le attività previste all'art. 123, con tutte le destinazioni d'uso ammissibili.

COMPARTO G2.2 – EX CONSORZIO AGRARIO – VIA NAZIONALE

1. Nell'area (S = 2739 mq) in ambito urbano, già edificata e nel contesto di zone B completamente urbanizzate, è ammessa la demolizione, la nuova costruzione e/o la ristrutturazione anche con aumenti volumetrici non superiori al 30% rispetto all'esistente, con progetto unitario e nel rispetto delle vigenti normative sul risparmio energetico.

2. L'edificio potrà avere qualsiasi destinazione connessa all'accoglienza turistica o servizi similari, nonché spazi per attività commerciali: d01.1, d1.1, d1.2, d2, d3, d4.

3. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo a seguito di delibera di C.C.

4. Si richiamano integralmente i disposti delle presenti N.T.A., in materia di inquinamento acustico.

5. Superficie di cessione: dovrà essere garantita una superficie, corrispondente alla quantità minima di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti e previsti, da cedere gratuitamente al Comune. Tale superficie ceduta dovrà essere destinata a spazio pubblico o ad uso pubblico, e adibita a parcheggi, per una quota pari ad almeno la metà, con esclusione delle superfici destinate a sede viaria.

6. Le aree, destinate a superficie di cessione, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune con la firma di una apposita convenzione, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo degli interventi previsti.

7. Altezza degli edifici: i nuovi volumi dovranno essere realizzati rispettando l'altezza massima di m. 9.50 e con previsione di un numero massimo di 3 piani fuori terra oppure con l'altezza massima dell'edificato esistente.

8. Aree destinate a verde: le aree destinate a verde, di superficie non inferiore al 15% della intera superficie del comparto, dovranno essere adeguatamente sistemate ed attrezzate con utilizzo di piante ed essenze autoctone.

9. Aree destinate a parcheggio: dovranno essere adeguatamente pavimentate e delimitate con diretta accessibilità dalle vie.

COMPARTO G2.3 – EDIFICIO EX CINEMA (VIA AMBULATORIO)

1. Nell'area (S = 384 mq) in oggetto in ambito urbano, già edificata nel contesto delle zone B completamente urbanizzate, è ammessa la ristrutturazione anche con aumenti volumetrici non superiori al 20% rispetto all'esistente, con progetto unitario, nel rispetto delle vigenti normative sul risparmio energetico in vigore.

2. L'edificio dovrà avere destinazioni connesse all'uso di cinema, teatro, discoteca e similari nonché spazi per attività commerciali e direzionali: d01.1, d1.1, d1.2, d2, d3, d4.

3. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo a seguito di delibera di C.C.

4. Si richiamano integralmente i disposti delle presenti N.T.A., in materia di inquinamento acustico.

COMPARTO G2.4 – AREA A VALLE DELLA ROCCA – VIA GIARDINO DI PAOLINO SANNA

Gli interventi previsti sono quelli indicati nelle norme del Progetto Speciale "La Rocca" al quale bisogna fare riferimento.

COMPARTO G.2.5 – S. GIAGU (terreni privati lungo la circonvallazione)

Nell'area in oggetto è prevista la edificazione di servizi generali come indicati all'art. 123 con tutte le destinazioni d'uso ammissibili.

COMPARTO G.2.6 – S. PANCRAZIO AREA SOSTA (area di proprietà comunale)

1. Nell'area extraurbana, sita a distanza di alcune centinaia di metri dalla chiesa di S. Pancrazio (S = 12.930 mq) sono previste attrezzature per l'ospitalità ed il ristoro in occasione delle feste e delle tradizioni devozionali del santo.

Sono previsti locali per i servizi igienici, la ristorazione e aree per parcheggio, secondo un progetto pubblico per 1000 mc fuori terra.

ART. 123.3 - SOTTOZONA G4

1. Valgono le normative di cui alla sottozona G1, salvo il rapporto di copertura che è libero, la mancanza di prescrizioni per i parcheggi ed il divieto di costruzione di alloggi di custodia.

2. Per le discariche e gli impianti di depurazione è richiesto lo studio geotecnico ed idrogeologico ai sensi delle norme tecniche vigenti.

3. Anche se non indicate graficamente nelle tavole del P.U.C., si intendono comunque valide le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale.

4. Per le discariche e gli impianti di smaltimento dei R.S.U. (rifiuti solidi urbani), valgono le norme regionali e nazionali vigenti.

5. Nelle zone G all'interno delle zone di tutela paesistica, così come perimetrate dal P.U.C., in recepimento delle indicazioni del P.R.R., è previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

La sottozona G4 si suddivide in 6 comparti:

G4.1 – Discarica comunale di inerti dell'Aglioledda		mq	12.033
G4.2 – Centrali telefoniche, cabine Enel, aree per torri di telecomunicazione		mq	1.459
G4.3 – Opere connesse al ciclo dell'acqua		mq	130.000
G4.4 - Impianti di depurazione acque reflue		mq	1.082
G4.5 – Ex discarica comunale di Lu Saraghinu		mq	79.723
G4.6 – Distributore carburanti S.S. 134		mq	3.105
	Totale	mq	227.402

In dette zone sono ammesse residenze solo come abitazioni di custodia (vedi il successivo punto i).

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelle di cui all'art. 18 della L. n. 765/67), così come modificato dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 sui parcheggi).

In questa sottozona dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

a - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3, 1° comma della L.R. n° 20/'91;
b - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.
c - Indice fondiario massimo = non viene stabilito.
d - Rapporto massimo di copertura Q= 0,60 mq/mq., incrementabile in base a motivate esigenze e previa delibera di C.C.
e - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni: previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942, n° 1150, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.
f - Altezza massima: mt. 9,50 con possibilità di deroga da parte del C.C., se necessaria e motivata dal tipo di attività prevista.
g - E' ammesso in ogni caso l'ampliamento in volume e sup. coperta nella misura del 30% in più rispetto all'esistente nel caso di edifici già realizzati, sedi di pubblici esercizi o di attività di interesse pubblico, previa delibera del C.C. e predisposizione di opere di urbanizzazione e piano attuativo adeguati.
h - Deve essere sempre garantito lo smaltimento dei reflui nelle fognature comunali o in appositi impianti di depurazione, con relativo nulla osta dell'autorità competente.
i - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per comparto da destinare all'abitazione del custode.

La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 30 mq. per l'appartamento vero e proprio e di 10 mq. per le sup. non residenziali.
l - è ammessa la realizzazione di costruzioni precarie da parte di enti pubblici all'interno delle zone G, nel rispetto delle norme contenute nel R.E.
m – in presenza di edifici esistenti è sempre ammesso il restauro e la ristrutturazione

senza incrementi volumetrici.

Parcheggi

I parcheggi dovranno essere ricavati all'interno della zona così perimetrata.

La loro realizzazione dovrà garantire la permeabilità del suolo, con tipologie di pavimentazioni drenanti o con masselli ecologici.

I parcheggi dovranno essere dimensionati in relazione alla capacità degli impianti, con superficie minima non inferiore ad 1/5 dell'intera superficie asservita all'impianto, ad eccezione delle sottozone G4.2, G4.3 e G4.4.

COMPARTO G4.1 - AREA DISCARICA COMUNALE CONTROLLATA DI INERTI

Essendo l'area di proprietà comunale, oltre l'attività autorizzata di discarica per inerti, potranno essere consentite altre destinazioni solo a seguito di delibera di C.C., nonché impianti per energia da fonti rinnovabili e opere di riforestazione.

COMPARTO G4.2 - CENTRALE TELECOM - CABINE ENEL – AREE PER TORRI DI PONTI RADIO – STAZIONI TV, TELEFONIA CELLULARE

COMPATIBILITA': Funzioni come preesistenza.
INTERVENTI : Manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti.
VINCOLI : Altezza max non superiore a quella preesistente
INDICI : I.f.t. 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici
Nel caso di realizzazione di tralicci, torri e opere similari, aventi emissioni elettromagnetiche, sarà necessario uno studio di impatto ambientale con la valutazione delle suddette emissioni e relativo nullaosta da parte dell'ARPAS, nel rispetto del regolamento comunale in materia e delle sovraordinate norme nazionali e regionali.

Parametri urbanistici

- i.f.t. = 1,20 mc/mq
- Rc = 0,30 mq/mq
- indice di piantumazione : 50 piante/ha.

SOTTOZONA G4.3 - SERBATOI IDRICI, IMPIANTI DI POTABILIZZAZIONE, OPERE CONNESSE CON IL CICLO DELL'ACQUA SIA POTABILE CHE PER IRRIGAZIONE, OPERE DI PRESA SORGENTI

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse all'approvvigionamento idrico potabile e agli impianti per l'irrigazione (serbatoi, bottini, partitori, opere di presa, potabilizzzatori e opere similari)
INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento e potenziamento impianto di potabilizzazione di Pedra Maiori, nuovo acquedotto a servizio di Sedini, Lu Littigheddu e relativi serbatoi e opere connesse
INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50, salvo per impianti tecnologici particolari
Ift = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere concessi indici maggiori in funzione del pubblico interesse, a seguito di delibera motivata del C.C.
Per l'impianto di potabilizzazione di Pedra Maiori è previsto un incremento dei volumi fino al 20% rispetto all'esistente.
Per i serbatoi l'i.f.t. viene determinato dal progetto esecutivo di iniziativa pubblica o di interesse pubblico.

SOTTOZONA G4.4 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE ABITATO DI SEDINI

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse con la depurazione delle acque reflue
INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione
INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50, salvo impianti tecnologici particolari.
Ift = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere concessi nuovi indici in funzione del pubblico interesse, a seguito di delibera motivata del C.C.
PRESCRIZIONI : La rumorosità dell'impianto dovrà essere contenuta nei requisiti di legge.
Tutte le possibili forme di fumi e di inquinamento (acustico, idrico) dovranno essere minimizzate con la adeguata gestione e manutenzione degli impianti.

Ai fini della mitigazione dell'impianto acustico, olfattivo e visivo, la barriera verde perimetrale dovrà essere realizzata mediante l'impiego di piante arboree e arbustive autoctone sempreverdi disposte su più file. In particolare:

1. la parte più esterna della barriera verde dovrà essere realizzata con specie a portamento arboreo (Quercus ilex e Ceratonia siliqua) poste a distanza non superiore a 6 metri tra loro; inoltre, dovranno essere impiantati individui di altezza compresa tra 1,5 e 2,0 metri assicurando l'alternanza delle specie vegetali all'interno del filare;

2. la parte più interna della barriera verde dovrà essere realizzata con specie a portamento arbustivo assicurando l'equilibrio numerico tra quelle a portamento arborescente (Pistacia lentiscus, Arbutus unedo, Phillyrea latifoglia, Laurus nobilis e quelle basso – arbustive (Helichrysum microphyllum, Lavandula stoechas, Cistus monspeliensis, Viburnum tinus, Rosmarinus officinalis);

3. tutto il materiale vegetale dovrà provenire da ecotipi locali e dovrà essere escluso l'impianto di specie vegetali o di varietà tipicamente ornamentali.

SOTTOZONA G.4.5 - LU SARAGHINU (terreni comunali lungo la S.P. n° 133))

Nell'area G.4.5 (già usata in passato quale discarica), sono previste opere di caratterizzazione e bonifica del terreno e successiva installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di qualsiasi tipo e opere di riforestazione.

Altre attività particolari potranno essere autorizzate solo a seguito di delibera di C.C.

Sono sempre possibili opere di riforestazione e di attrezzature per verde extraurbano o altre destinazioni solo a seguito di progetto di opera pubblica o di interesse pubblico approvato con delibera di C.C.

SOTTOZONA G.4.6 – DISTRIBUTORE DI CARBURANTI – S.S. 134 – REG. LU RUAGGIU

Si richiamano le successive norme indicate per le aree di rispetto stradale (AR6).

ART. 124
AREE DI RILEVANTE VALORE NATURALISTICO
IL PROGETTO SPECIALE: VALLE DEL SILANIS – CONCA NIEDDA – S. PANCRAZIO

1 – DESCRIZIONE

Il progetto speciale (PS) comprende aree di particolare valore paesaggistico e ambientale in cui prevale la presenza di ambiti naturali, subnaturali e seminaturali come definiti dalle N.T.A. del PPR.

Si rimanda agli elaborati del P.S. per le specifiche norme.

2 – OBIETTIVI STRATEGICI

Le aree di rilevante valore naturalistico sono luoghi sottoposti a regime d'uso e controllo speciale, dove è consentito solo ciò che si considera compatibile e caratterizzante e alle quali si attribuisce un ruolo attivo che le rende partecipi del processo di sviluppo dell'intero territorio. Obiettivi strategici del P.U.C. per le zone perimetrate entro il PS sono:

- la protezione e la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico quale risorsa importante per lo sviluppo sociale ed economico dell'intero territorio comunale, unitamente alla salvaguardia delle risorse archeologiche, architettoniche, speleologiche, naturali e geomorfologiche;

- la regolamentazione dell'utilizzo e il miglioramento delle condizioni di fruibilità delle risorse agricole, forestali e naturali presenti all'interno dell'area parco compatibilmente con le esigenze legate alla sua tutela;

- la conservazione delle attività agricole esistenti all'interno dell'area, da considerarsi ambiti agricoli di rilievo storico-paesaggistico.

3 – OBIETTIVI SPECIFICI

Il valore ambientale dell'area è di livello elevato con areali totalmente integri.

Dal punto di vista ambientale è caratterizzato dalla presenza di aree naturali di pregio, quali falesie, geositi, cavità carsiche, punti d'acqua, beni culturali di rilevanza regionale, corso del rio Silanis.

L'area riveste, inoltre, particolare importanza conservazionistica per la presenza di flora e di tipi di vegetazione di rilevante interesse vegetazionale e flogistico. Anche l'importanza della fauna presente è riconosciuta da tempo, in particolare per la ricchezza di avifauna.

Dal punto di vista urbanistico l'area comprende al suo interno:

- Areali della sottozona G4.3 (opere di captazione sorgenti)
- areali di diverse sottozone E2, E3 e E5;
- areali di diverse sottozone omogenee H1, H2 e H3;
- aree di rispetto AR1, AR2;
- aree relative alle piccole attrezzature di supporto G2.6,

per le quali si rimanda alla normativa specifica del PS.

Obiettivi specifici del P.U.C. per il PS sono:

- la valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale, archeologico e identitario esistente all'interno dell'area;
- la conservazione delle attività zootecniche, silvo-forestali e agricole esistenti;
- la regolamentazione della fruizione naturalistica e turistica dell'area in misura compatibile con la tutela ambientale e paesaggistica dell'area stessa, adottando tutte le misure necessarie per il mantenimento del loro equilibrio;
- il mantenimento della struttura originaria della vegetazione;
- la definizione degli spazi destinati alla sosta e di quelli nei quali è vietato il transito di mezzi motorizzati;
- la definizione di servizi destinati a migliorare la fruibilità dell'area comunque compatibili con la tutela ambientale e paesaggistica.

Il comparto territoriale individuato è stato sottoposto ad uno specifico piano urbanistico di dettaglio, denominato progetto speciale (PS).

Il PS contiene al suo interno le prescrizioni e gli indirizzi analitici riferiti all'insieme delle attività ritenute compatibili con i valori ambientali, naturalistici e paesaggistici dell'area.

4 – VALORE INDICATIVO

Le norme del P.S. hanno tutte valore indicativo, salvo quanto specificato per la sottozona G2.6.

ART. 124 BIS
IL PROGETTO SPECIALE: LU LITTIGHEDDU

1 – DESCRIZIONE

Il PS comprende le aree di riferimento degli stazzi di Lu Littigheddu.

2 – OBIETTIVI STRATEGICI

Il recupero del patrimonio abitativo esistente e gli incrementi contingentati si singoli stazzi sono sviluppati con una serie di elaborati, con i relativi parametri urbanistici per i quali si rimanda al PS.

3 – VALORE INDICATIVO

Le norme del P.S. "Lu Littigheddu" hanno tutte valore indicativo, salvo quanto contenuto nella tabella 1 del P.S. che esplicita la distribuzione degli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio con le relative planimetrie di supporto.

E' richiamato il rispetto dei vincoli paesaggistici e idrogeologici.

E' stata verificata la congruenza delle cubature dell'habitat disperso in rifrimento alla contestuale sottozona agricola E4.

4 – VERIFICA PARAMETRI

E' stata verificata la congruità delle cubature ammissibili in relazione alla superficie dell'habitat disperso.

ART. 124 TER
IL PROGETTO SPECIALE: LA ROCCA

1 – DESCRIZIONE

Il PS comprende le aree della Rocca, quelle necessarie per la sua fruizione e accessibilità e le aree non edificate a valle, lungo il rio Baldana, ai limiti del centro di antica e prima formazione di Sedini.

2 – OBIETTIVI STRATEGICI

Il recupero del verde, l'accessibilità ecosostenibile, la protezione e valorizzazione dei beni storico – culturali presenti sono sviluppati con una serie di elaborati, con i relativi parametri urbanistici, per i quali si rimanda al PS.

3 – VALORE INDICATIVO

Le norme del P.S. "La Rocca" hanno tutte valore indicativo, salvo per quanto specificato all'art. 19: Sottozona G2.4 delle N.T.A. del P.S..

CAPO VII
AMBITI DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA

ART. 125
ZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA (zona H)

1. Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia ambientale, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolare interesse archeologico, paesaggistico, speleologico o di particolare interesse per la collettività.

2. Sono consentiti, soltanto, i seguenti interventi:

a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ad opere pubbliche o di interesse pubblico;
c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni.

3. La zona H è suddivisa in 3 (tre) sottozone, con 5 (cinque) zone di rispetto (AR) che definiscono un ulteriore livello di tutela e ulteriori limitazioni alla fruizione, ma all'interno delle quali si conserva la destinazione di zona (ad esempio quella agricola).

H1 – Zone archeologiche

Sono le aree di sedime dei monumenti archeologici e quelle circostanti, tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

H2 – Zone di pregio paesaggistico - architettonico

Sono le aree di sedime dei beni architettonici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Le sottozone H1 e H2 si suddividono in 2 sottocategorie ciascuna:

H1.1: zone archeologiche che comprendono i beni "da repertorio"
H1.2: zone archeologiche che comprendono i beni "di nuova individuazione"
H2.1: zone di pregio paesaggistico-architettonico che comprendono i beni "da repertorio"
H2.2: zone di pregio paesaggistico-architettonico che comprendono i beni di "nuova individuazione"

il tutto come da Repertorio Mosaico, con verbale conclusivo dell'attività di copianificazione, sottoscritto in data 19.12.2013.

H3 – Zone di salvaguardia ambientale

Sono le aree di salvaguardia dei beni di pregio ambientale, aree di bonifica ambientale, aree di particolare valore paesaggistico e ambientale.

AR1 - Area di rispetto 1 – per i beni paesaggistici, storico-culturali "da repertorio"

Gli interventi in beni archeologici sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica. Sono le aree delimitate col secondo perimetro di tutela per tutti i beni "da repertorio", limitrofe alle sottozone H1.1 e H2.1.

AR2 - Area di rispetto 2 –per i beni storico-culturali "di nuova individuazione"

Sono le aree limitrofe alle sottozone H1.2 e H2.2, delimitate col secondo perimetro di tutela per "i beni di nuova individuazione".

AR3 - Area di rispetto 3 – per i beni ambientali

Sono aree limitrofe alla sottozona H3. In tali aree è consentita l'edificazione nei limiti indicati al successivo comma 4.

AR5 - Area di rispetto 5 – cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

AR6 - Area di rispetto 6 – stradale

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

4. Si richiamano esplicitamente le schede dei beni paesaggistici, con le relative norme di tutela, relative ai 25 beni "da repertorio" come da tabella a), di cui al verbale conclusivo dell'attività di copianificazione, sottoscritto in data 19.12.2013, con riferimento all'Allegato ASC.B1.

5. Si richiamano esplicitamente le schede dei beni di "nuova individuazione" in numero di 35, di cui al verbale conclusivo dell'attività di copianificazione, sottoscritto in data 19.12.2013, con riferimento all'Allegato ASC.B2.

6. Nelle zone H1, H2 e H3 è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967, n° 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici, con esclusione degli edifici, attrezzature e impianti di interesse pubblico.

7. Per la distinzione tra iniziativa pubblica e quella di pubblico interesse, si veda la Circolare Ministero LL.PP. n° 3210 del 28/10/1967.

8. In tutte le zone H e nelle relative aree di rispetto non è consentita nuova attività di cava.

ART. 126
SOTTOZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (H1.1 e H1.2)

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle zone di interesse archeologico; a tale scopo, in considerazione dell'interesse intrinseco e della potenzialità ai fini della valorizzazione e fruizione, vengono recepite e fatte salve le indicazioni e prescrizioni delle leggi in vigore.

2. In particolare, sono assoggettati alla tutela quale sottozona H1:

- tutte le zone di interesse archeologico ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 (art. 142, lett. m), ovvero non solo le testimonianze in sè, ma anche quelle aree che, pur prive di testimonianze, costituiscono le interconnessioni tra tali zone ed il territorio circostante e siano riconosciute necessarie ai fini della miglior lettura, comprensione e salvaguardia delle testimonianze stesse.

3. Sono le aree di salvaguardia archeologica, individuate dal Primo Perimetro di tutela, così come indicate nel Mosaico dei beni storico culturali.

4. Modalità d'intervento.
Le modalità d'intervento sono contenute nelle singole schede del Mosaico dei beni storico culturali.
In ogni caso, le sottozone H1.1 e H1.2 sono destinate alla salvaguardia e alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate alle zone archeologiche in genere, con la eventuale realizzazione di semplici strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene.

ART. 126.1 – VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO IN SEDE DI PROGETTO PRELIMINARE

1. La verifica dell'interesse archeologico relativo a qualsiasi opera va effettuata in tutto il territorio comunale.

2. Ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, l'interessato all'intervento trasmette al soprintendente territorialmente competente, copia del progetto o uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché per le opere a rete, alle fotointerpretazioni.

3. La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti.

4. Il Soprintendente, qualora, sulla base degli elementi trasmessi e delle ulteriori informazioni disponibili, ravvisi l'esistenza di un interesse archeologico nelle aree oggetto di progettazione, può richiedere motivatamente, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento del progetto preliminare ovvero dello stralcio di cui al comma 1, la sottoposizione dell'intervento alla procedura di saggi preventivi e nuovi elementi.

5. In tale evenienza, il MIBACT procede, contestualmente alla richiesta di saggi preventivi, alla comunicazione di avvio del procedimento di verifica o di dichiarazione dell'interesse culturale.

ART. 127
SOTTOZONE DI PREGIO PAESAGGISTICO-ARCHITETTONICO (H2.1 e H2.2)

1. Le aree di pregio paesaggistico architettonico comprendono le aree dei beni paesaggistici individuate nelle tavole grafiche del P.U.C. e sono sottoposte alle seguenti specifiche norme.

2. Sono le aree di pregio paesaggistico individuate dal Primo Perimetro di tutela dei Beni Architettonici, così come indicate nelle schede del Mosaico dei beni storico culturali.

3. Le sottozone H2.1 e H2.2 sono destinate alla salvaguardia, conservazione, recupero e alla fruizione culturale, comprendente le attività connesse ai beni, quali:

- attività scientifiche finalizzate allo studio, monitoraggio e conservazione della risorsa,
- fruizione dell'ambiente a scopi didattici e ricreativi, con realizzazione di infrastrutture leggere e temporanee che consentano la valorizzazione del bene (segnaletica, sentieri di accesso, capanni per accoglienza, punti di osservazione, strutture leggere amovibili);
- opere di difesa, restauro e ripristino dell'ambiente naturale quando alterato dalle attività antropiche;
- recupero e restauro di strutture esistenti;
- realizzazione e sistemazione di stradelli e piste necessarie alla gestione e manutenzione del bene;
- interventi per la difesa del suolo e dell'assetto idrogeologico del bene.

4. Gli interventi devono essere esclusivamente rivolti al consolidamento, al restauro e alle opere necessarie per la conservazione del bene.

5. Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento specifiche sono contenute nelle schede del Mosaico dei Beni Storico Culturali, relative al 1° perimetro o perimetro di tutela assoluta.

ART. 128
SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (H3)

1. Sono le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia del verde, di particolari tipi di flora e di fauna e di interesse ambientale e paesaggistico, tutte quelle relative alle altre zone vincolate dal D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., le aree di salvaguardia delle risorse idriche, ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. n° 152/2006.

2. In tali zone, sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela della specie e del verde salvaguardato, al consolidamento idrogeologico dei terreni, al rimboschimento.

3. Le costruzioni esistenti possono essere soggette ad interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- consolidamento statico;
- restauro conservativo;
- ampliamenti entro l'indice ammesso (0,001 mc/mq), fatto salvo un incremento massimo di volumetria pari al 10% di quella esistente, esclusivamente destinato a volumi tecnici, locali tecnologici e simili.

4. Sono ammesse, altresì, le attività agro - silvo - pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

5. Gli edifici esistenti all'interno della zona H3, a qualunque uso destinati, potranno essere convertiti per l'utilizzo nell'ambito di iniziative di agriturismo, turismo rurale, servizi turistici in genere, senza incremento di volume, nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica.

8. E' obbligatorio il rispetto di tutti i vincoli derivanti dalla vigente legislazione forestale nazionale e regionale ed, in particolar modo, le zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, ai sensi del R.D. 30.12.1923, n° 3267.

ART. 128 BIS
BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI

1. Sono sottoposti a tutela tutti i beni paesaggistici ambientali di cui all'art. 142, D.Lgs. n° 42/2004:

a) i corsi d'acqua iscritti agli elenchi in base al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvate con R.D. 11.12.1933, n° 1775; e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di mt. 150 (rio Silanis, rio Preadu);

b) i territori coperti da boschi e quelli percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 4, L.R. 27.04.2016, n° 8: "Legge forestale della Sardegna";

c) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 mt dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.

Sono, inoltre, sottoposte a tutela i beni paesaggistici ambientali ex art. 143, D.Lgs. 42/2004:

d) le aree comprese nel "territorio costiero" così come indicate dal PPR e recepite nel P.U.C.;
e) i corsi d'acqua presenti nella cartografia del PPR (art. 143, d.Lgs. n° 42/2004) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di mt. 150 (rio Toltu e rio Buroni - Preadu);
f) le grotte e le caverne.

2. Vengono richiamati esplicitamente i contenuti della tav. A-12: "Carta dei beni paesaggistici ambientali" e della tav. A-11: "Carta delle componenti

ambientali di paesaggio".

3. I beni paesaggistici ambientali sono oggetto di conservazione e tutela, finalizzzate al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

4. Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del D.Lgs. 22.01.2004, n° 42 e s.m.i., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica;

5. I beni paesaggistici ambientali sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

6. L'A.C. può promuovere programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici ambientali al fine di:

   a) prevenire eventuali situazioni di rischio;
   b) costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
   c) migliorare la funzionalità ecosistemica;
   d) attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificae il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

ART. 128 TER
COMPONENTI AMBIENTALI DI PAESAGGIO

1. L'assetto ambientale territoriale comunale è costituito dalle seguenti componenti di paesaggio, individuate e descritte nella tavola A-11:

1) Aree natuali e subnaturali,
2) Aree seminaturali,
3) Aree agro-forestali.

2. Le norme relative alla disciplina urbanistica vera e propria delle specifiche zonizzazioni (E, H) delle aree extraubane tengono conto delle caratteristiche paesaggistico ambientali del territorio aperto di Sedini.

Pertanto, le aree naturali e sub naturali, le aree seminatuali e quelle ad utilizzazione agro-forestale sono normate dalle presenti N.T.A. con riferimento al titolo V, capo IV e capo VII.

ART. 129
TUTELA DEL PATRIMONIO SPELEOLOGICO E DELLE AREE CARSICHE

1. Oltre alla disciplina prevista dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e dal PPR, anche ai sensi della L.R. n° 4 del 7.8.2007, in tutto il territorio comunale è vietato distruggere, occludere o danneggiare il patrimonio speleologico e le aree carsiche.

2. Non è consentita alcuna forma di fruizione dei beni tutelati quando ciò possa determinarne la distruzione o alterarne la consistenza attuale.

3. All'interno delle grotte è vietato inoltre:

a) alterare il regime idrico carsico; gli eventuali prelievi di acqua dai corpi idrici carsici devono essere preventivamente autorizzati dalle autorità competenti nel rispetto della normativa vigente; l'Assessore della difesa dell'ambiente, con proprio decreto, individua i prelievi d'acqua che per la loro rilevanza o per l'importanza delle aree interessate devono essere sottoposti a valutazione di impatto ambientale o a valutazione di incidenza ambientale;
b) effettuare scavi o sbancamenti, fatta eccezione per interventi strettamente indispensabili per l'esplorazione o per operazioni di soccorso;

c) asportare o danneggiare concrezioni, animali o resti di essi, vegetali, fossili, reperti paleontologici e paleobotanici, salvo che nei casi espressamente autorizzati dall'Assessore della difesa dell'ambiente per esclusive ragioni di ricerca e di studio;
d) svolgere qualsiasi attività che possa creare disturbo alla fauna nidificante, nei periodi stabiliti con decreto dell'Assessore della difesa dell'ambiente.

4. Si fa riferimento al Catasto Speleologico Regionale che ha censito 21 beni speleologici, beni riportati nella cartografia dell'Assetto Ambientale del P.U.C.

ART. 130
AREE DI RISPETTO DEI BENI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI DA REPERTORIO (AR1)

1. Sono indicate come area di rispetto 1 le zone limitrofe alle sottozone H1.1 e H2.1 dei beni "da repertorio" (2° perimetro di tutela o tutela condizionata).

2. Sono consentiti solo gli interventi indicati nelle schede del Repertorio – Mosaico validato.

ART. 131
AREE DI RISPETTO BENI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI DI "NUOVA INDIVIDUAZIONE" (AR2)

1. Comprendono le aree limitrofe alle sottozona H1.1 e H2.2, sono le aree delimitate con il 2° perimetro dei beni archeologici e architettonici.

2. Sono consentiti solo gli interventi indicati dalle schede del singolo bene, così come indicato nel Repertorio Mosaico validato.

ART. 132
AREE DI RISPETTO AMBIENTALE: 3 (AR3)

1. Comprendono le aree limitrofe alla zona H3.

2. Sono le sottozone di rispetto dei beni ambientali, delle sorgenti e del verde privato e comprendono fasce all'esterno e/o all'interno dell'abitato che, anche a prescindere dall'ampiezza e dal significato ambientale, devono essere sottoposte a speciale tutela, pur mantenendone la fruizione e la proprietà privata.

3. E' vietata l'edificazione di residenze ed altre costruzioni, con l'eccezione di depositi attrezzi e derrate agricole, purchè nei limiti consentiti dall'indice di 0,001 mc/mq.
Le aree di rispetto 3 sono, pertanto, delle zone a capacità insediativa bassissima.

4. Nelle aree di rispetto 3 è prescritto il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo esistente.

5. Nelle costruzioni, eventualmente esistenti su tali aree, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle presenti N.T.A..

6. L'abbattimento delle essenze arboree esistenti può avvenire solo previa autorizzazione dell'A.C., che può imporre la messa a dimora di altre essenze.

7. Le tettoie, i manufatti precari amovibili e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie completa non superiore a 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni porzione di terreno di diversa proprietà.

8. E' fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dall'A.C. Si veda il precedente comma 3.

9. Le zone di rispetto AR3 dei beni ambientali sono caratterizzate da:

- divieto di qualsiasi azione che possa compromettere la tutela del bene;
- la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualsiasi natura;
- tutta l'area delimitata viene assoggettata all'autorizzazione paesaggistica;
- sui beni esistenti all'interno delle aree di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e le attività di studio, ricerca, restauro previa autorizzazione del competente organo del MIBACT, fatto salvo quanto detto al precedente comma 2.

10. Zona di tutela assoluta per le sorgenti (minimo 10 mt), art. 94, D.Lgs. 152/2006

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci (10) metri, anche se non indicata graficamente nelle tavole del P.U.C.
Sono relative alle sorgenti di Funtana di Boi, S. Lorenzo, Lu Saltu, S. Pancrazio, Vena Manna, Lu Coloru e Badde Silanos. Si vedano i commi 5 e 9 del successivo articolo 154.

11. Zona di rispetto – aree di captazione delle risorse idriche (minimo 200 mt)

11.1 Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e, comunque, devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

11.2 Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati,
b) accumulo di concimi organici,
c) dispersione, nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade,
d) aree cimiteriali,
e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti,
f) apertura di cave e pozzi,
g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate,
h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive,
i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli,
l) impianti di trattamento di rifiuti,
m) pascolo e stazzo di bestiame;

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

11.3 Le zone AR3 di rispetto delle sorgenti e di captazione delle risorse idriche non sono zone ad edificabilità nulla, ma zone all’interno delle quali si conserva la destinazione di zona (ad esempio quella agricola).

ART. 134
AREA DI RISPETTO 5: CIMITERIALE E DEPURATIVO (AR5)

1. Sono le zone di rispetto che comprendono le parti del territorio destinato alla salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane limitrofe ai camposanti e agli impianti di depurazione dei reflui urbani.

2. In tali aree è preclusa la edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

3. In tali zone è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative, parcheggi, manufatti precari, opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

4. Oltre a quanto stabilito dall'art. 125 sono ammesse soltanto piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto, nonchè per il deposito degli attrezzi agricoli e delle altre attività svolte.

5. In base all'art. 28, comma 2, legge 01.08.2002, n° 166, il raggio della zona di rispetto cimiteriale non edificabile è stato fissato in 50 mt., come riportato nella tavola della zonizzazione del centro urbano.

6. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10%.

7. In base ai disposti della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento in data 4.2.1977 (S.O.G.U. 21.2.77, n° 48), il raggio della zona di rispetto intorno ai depuratori di acque reflue è stato fissato in 100 mt. Tale fascia comporta il rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità.

8. Per le aree di rispetto del cimitero:

- è fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

ART. 135
AREA DI RISPETTO 6: STRADALE E DEGLI ELETTRODOTTI (AR6)

1. Sono le zone agricole di rispetto della viabilità e degli elettrodotti e comprendono le parti del territorio destinate alla protezione delle infrastrutture per la energia e la mobilità fuori dal perimetro dei centri abitati.

2. Si intende che queste aree e queste fasce possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

3. Non viene modificata la destinazione di zona.

4. Le fasce di rispetto della viabilità stradale devono avere la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.1992, n° 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", così come modificato dal D.P.R. 26.04.1993, n° 147 ed in ogni caso la larghezza eventualmente indicata nelle planimetrie del P.U.C.

5. Nelle zone di rispetto stradale sono consentiti esclusivamente aree di sosta, parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente e con corsie di accelerazione e decelerazione.

6. Le costruzioni esistenti possono essere esclusivamente oggetto di intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione e ampliamento nei limiti dell'indice fondiario di 0,001 mc/mq e purchè non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la strada e l'elettrodotto.

7. Sono vietate le nuove costruzioni d'uso diverso da quello indicato al precedente comma 5.

8. Per le distanze di rispetto dagli elettrodotti si fa riferimento alla normativa vigente.

9. Al fine di promuovere la fruizione panoramica del territorio e l'osservazione dei paesaggi, il P.U.C. (nei progetti speciali) ha individuato i belvedere, le visuali sensibili e i punti di osservazione del paesaggio di particolare rilevanza come aree che rientrano nelle AR6.

10. I belvedere sono i luoghi deputati alla contemplazione del panorama e dotati di attrezzature finalizzate a tale scopo, al soggiorno e alla ricreazione, anche raggiungibile con mezzi di locomozione meccanici. Per tali luoghi il P.U.C. persegue la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi storico-ambientali, architettonici e urbanistici che connotano il sito e la tutela delle relazioni visuali con il contesto, anche tramite la promozione di specifici programmi di recupero dei sistemi di accessibilità e dei servizi di ricettività e di sistemazione e arredo dei punti di osservazione.

11. Le visuali sensibili rappresentano i luoghi dai quali si possono godere ampie vedute panoramiche degli scenari paesaggistici e che rappresentano, in termini di percezione visuale e valore simbolico, siti di rilevanza regionale da salvaguardare nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle trasformazioni all'intorno.

12. I punti di osservazione del paesaggio sono luoghi, individuati dal Comune come significativi in riferimento all'osservazione delle diverse connotazioni paesaggistiche, con riferimento alle unità tipologiche e agli ambiti geografici individuati nelle tavole grafiche.

13. Ogni sito di cui al comma 12 potrà essere valorizzato con installazioni fisse, in modo che sia reso riconoscibile e identificato come "punto di osservazione del paesaggio", per finalità didattiche e culturali. E', inoltre, facoltà della Amministrazione Comunale implementare ulteriori siti nei rispettivi ambiti di competenza con le medesime finalità del precedente comma 12.

CAPO VIII
AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

ART. 136
CLASSIFICAZIONE

1. Ai fini della funzionalità dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di spazi pubblici, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione urbanistica (art. 6, D.A. n° 2266/U).

2. Le aree destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

a) aree destinate all'istruzione (S1);
b) aree per attrezzature di interesse comune (S2);
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
d) zone per i parcheggi pubblici (S4).

3. La distanza minima per l'edificazione nelle altre zone omogenee, (A, B, C, ..) dal limite delle aree S, è fissata in mt. 4, salvo deroghe da parte del C.C.

4. Nelle aree S, non ancora acquisite al patrimonio comunale, in attesa dell'utilizzo previsto dal P.U.C., è ammessa l'attività agricola. Negli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

5. Le aree destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico sono riservate alle attrezzature (generali e scolastiche), agli impianti e servizi pubblici, alla formazione di aree verdi e parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di sicurezza e/o di esercizio, debbono necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

SEZ. V
AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)

ART. 137
DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

Le aree destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media).

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato;
b) l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt. (H = 10 mt.);
c) nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.;
d) dovranno essere rispettate le norme tecniche sull'edilizia scolastica in vigore.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, con alberi di alto fusto, nonchè a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

SEZ. VI
AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)

ART. 138
DEFINIZIONI

1. Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune sono destinate, in modo esclusivo, a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo e comprendono le parti

del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli:
insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie e amministrative, per pubblici servizi, quali municipio, centro civico polivalente, biblioteca, centro sociale, centro di aggregazione, mercati comunali, caserma dei carabinieri, ufficio postale, protezione civile, esposizioni museali, chiese, edifici per il culto, opere e case parrocchiali, oratori, istituti religiosi, educativi e assistenziali, attrezz. per attività culturali e ricreative, residenze per particolari esigenze pubbliche e sociali, centri residenziali per anziani, ambulatori e strutture dell'A.S.L., cinema e teatri, sedi di uffici pubblici decentrati, spazi di comunicazione sociale, pubblici servizi.

2. Dalle suddette classificazioni sono espressamente escluse aree relative ad attività commerciali di proprietà privata.

ART. 139
SUDDIVISIONE

Le aree per attrezzature di interesse comune si suddividono in:

S2a: quelle già in tutto o in parte edificate;
S2b: quelle da edificare.

Sia nelle sottozone S2a che in S2b, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

ART. 140
PRESCRIZIONI PER LA S2a

L'intervento edilizio diretto deve riguardare l'intera area individuata dalla zonizzazione del P.U.C. e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nel caso di aree comprendenti edifici dedicati al culto od opere assimilabili, dovrà essere presentato il nulla osta della Curia Vescovile, inoltre qualora si intervenga su immobili di rilevante interesse architettonico o ambientale o su aree limitrofe, dovrà essere presentato il nulla osta da parte del Servizio tutela paesaggistica e/o della S.A.B.A.P. di Sassari.

b) Non sono fissati nè rapporto di copertura nè indice di cubatura fondiaria, stante la particolarità degli interventi, che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C., nel rispetto delle esigenze funzionali dell'opera pubblica e secondo i parametri di norme tecniche vigenti.

c) Dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.

ART. 141
PRESCRIZIONE PER LA S2b

L'intervento edilizio deve riguardare l'intera superficie della sottoarea e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 70% dell'area della superficie fondiaria (Q = 0,7 mq/mq);

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a 12 mt. (H = 12 mt.);

c) l'indice di fabbricabilità fondiario è libero;

d) i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942 n° 1150, norma aggiunta dell'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765 e modificata dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n° 122 sui parcheggi, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Quanto prescritto ai punti a e b può essere derogato, previa delibera del C.C., quando trattasi di progetto di opera pubblica o d'interesse pubblico, già approvato in linea tecnica dal relativo organo e rispettante le normative del caso.

SEZ. VII
AREE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)

ART. 142
CLASSIFICAZIONE

1. Le aree destinate a verde pubblico si distinguono in:

a) zone a parco urbano e a verde di quartiere, nuclei elementari di verde, giardini, zone a verde, verde di connettivo e relative attrezzature per il gioco, nonchè per il ristoro relativo alle attività ammesse;
b) zone di impianti sportivi e per il tempo libero collettivo.

2. E' facoltà dell'Amm/ne Comunale far redigere un "Piano del Verde", dotato di autonomia giuridica e tecnica e che si configuri come uno strumento di pianificazione urbanistica e paesistica, allo scopo di ricomporre i rapporti funzionali tra l'aggregato urbano ed il territorio circostante ed, in particolare, tra le aree verdi incluse nel centro urbano e lo spazio verde che lo circonda.

3. Sono escluse le fasce di rispetto lungo le strade e le aree all'interno degli svincoli esterni all'abitato.

4. Nelle aree S3 è possibile la realizzazione di attrezzature polivalenti e flessibili per il tempo libero e per le manifestazioni sportive, sociali, culturali, feste tradizionali e spettacoli connessi quali:

- cavea per spettatori,
- servizi igienici per gli utenti,
- spogliatoi,
- attrezzature leggere per la piccola ristorazione,
- volumi tecnici connessi ai diversi utilizzi.

ART. 143
AREE A PARCO URBANO E A VERDE DI QUARTIERE (S3V)

1. Le aree a parco urbano di cui alla lettera a) del precedente articolo, comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.U.C. a parco.

2. In dette aree sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, tavoli, piste ciclabili e per il gioco dei bambini nonchè chioschi per il ristoro, bibite, giornali e simili.

3. In tali aree è ammesso solo l'intervento edilizio pubblico o di interesse pubblico diretto con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 15% dell'area della superficie fondiaria (Q = 0,15 mq/mq);
b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 (H = 6,5 mt.).

ART. 144
AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (S3S)

Le aree per impianti sportivi sono quelle destinate dal P.U.C. alle attività sportive.

In dette aree, sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo - sportivi nonchè attrezzature per il tempo libero quali chioschi, ritrovi, spogliatoi, biglietterie, magazzini per attrezzi, gradinate e opere similari.

Nelle aree S3S è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

In tali aree è ammesso l'intervento edilizio diretto, pubblico o privato, con le seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 25% della superficie fondiaria (Q = 0,25 mq/mq); nel caso di strutture pubbliche coperte (palazzetti dello sport, bocciodromi) Q max = 0,80 mq/mq.

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 9,0 (H = 9,0 mt.);
c) non viene fissato un indice di cubatura max, bensì il rispetto delle vigenti norme CONI e delle norme sulla sicurezza degli impianti sportivi.

Gli scarichi organici dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale.

SEZ. VIII
AREE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI PUBBLICI (S4)

ART. 145
DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

1. Le aree destinate a spazi di sosta e di parcheggio pubblico comprendono quelle parti di territorio vincolato dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

2. Dette aree sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità, con esclusione di immobili da destinare a parcheggi pubblici anche pluripiano, interrati o in elevazione, ai sensi della legge 24.03.1989, n° 122, senza limitazioni per ciò che riguarda i parametri urbanistici.

3. Le aree individuate per parcheggi nel P.U.C. corrispondono alle esigenze della popolazione insediata e insediabile nelle zone A e B, mentre quelle relative ai nuovi insediamenti nelle zone C dovranno essere reperite all'interno delle sottozone medesime, secondo uno standard pari ad almeno 2,00 mq/ab., in aggiunta alla sup. a parcheggio, prevista dall'art. 18 della L. n° 765/67, così come modificata dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 (1 mq/10 mc).

4. L’area S4 individua le aree destinate al parcheggio, a raso o pluripiano interrati o fuori terra. La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire sempre nel rispetto della proporzione tra parti permeabili e impermeabili. Le prime dovranno essere pari almeno al 30% della superficie complessiva.

5. Per i parcheggi interrati o in elevazione pubblici o di uso pubblico convenzionati sarà il progetto esecutivo dell’opera a dettare i parametri stereometrici. Questi dovranno comunque essere approvati con delibera di C.C.
La convenzione tra ente pubblico e privato dovrà stabilire la quota parte di parcheggi ad uso pubblico, la quota afferente al libero mercato, la durata temporale, le agevolazioni per i residenti.

6. Parcheggi interrati
I parcheggi interrati devono essere progettati secondo le vigenti norme tecniche. La sistemazione superficiale a verde dovrà riguardare almeno il 50% dell’area del parcheggio.
La copertura dovrà essere realizzata con sistemi di verde pensile per ridurre la impermeabilizzazione del territorio.

SEZ. IX

ART. 146
GERARCHIA DELLA VIABILITA'
E DISTANZE DALLE STRADE (AREA DI RISPETTO N° 6 – AR6)

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, da applicare fuori dal perimetro del centro abitato e degli altri insediamenti previsti dal P.U.C., in tutte le zone territoriali omogenee, al di fuori della A e B, si definiscono le seguenti norme:

1. Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli e nel rispetto dell'art. 2 del D. Leg. 30.04.92, n° 285, così come modificato dal D. Leg. 10.09.93, n° 360:

A - Autostrade (omissis);
B - Strade extraurbane principali (omissis);
C - Strade extraurbane secondarie: S.S. n° 134, S.P. n° 133, S.P. n° 141; S.P. n° 143 e S.P. dell'Anglona;
D - Strade urbane di scorrimento;
E - Strade urbane di quartiere;
F - Strade locali (strade comunali per Lu Littigheddu e per S. Pancrazio);
G - Strade vicinali.

Si riporta l'allegata tabella riassuntiva:

DISTANZE DALLE STRADE AI SENSI DEL D.Lgs. n° 285/1992 e s.m.i., D.P.R. n° 495/1992, D.P.R. 26.4.1993, N° 147, D.P.R. 06.03.2006, n° 153.

TIPI DI STRADE	FUORI DEI CENTRI ABITATI – COSTRUZIONI – ZONE E mt.	FUORI DEI CENTRI ABITATI – COSTRUZIONI – ZONE C-D mt.	FUORI DEI CENTRI ABITATI – MURI mt.	DENTRO I CENTRI ABITATI – COSTRUZIONI mt.	DENTRO I CENTRI ABITATI – MURI mt.
C (extraurb. second.)	30	10	3	10	n.s.
D (urbana di scorrim)	--	--	--	10	2
E (urbana di quartiere)	--	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
F (locali)	20	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
G (vicinali)	10	n.s.	n.s. (1)	n.s.	n.s.

n.s = non stabilito.
(1) con la presente norma viene stabilita la distanza dei muri dal confine stradale in mt 3.

In particolare, ai sensi del citato D.P.R. n° 147/'93, si ha:

2. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed, in ogni caso, non può essere inferiore a 3 m.

3. Fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 metri per le strade di tipo C nelle zone agricole;
b) 20 metri per le strade di tipo F nelle zone agricole;
c) 10 metri per le strade vicinali nelle zone agricole (strade tipo G).

4. Fuori dei centri abitati, come delimitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 10 metri per le strade di tipo C.

5. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 3 per le strade di tipo C ed F.

7. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

8. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m. per le strade di tipo D.

9. Per le strade di tipo E ed F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

10. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi, lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, non inferiore a 6 m.

11. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

12. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite, come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

13. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificato dal D.P.R. n° 147/'93;
b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale

indicata dall'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

14. Approvazione di progetti di strade e similari

Per l'approvazione di progetti di strade o altre infrastrutture per la mobilità, non previste dalla cartografia del P.U.C., si applica l'art. 56, 2° comma del D.P.R. 19.06.1979, n° 348 oppure la L.R. 31.07.1996, n° 32.

Vale, in ogni caso, ove indicata graficamente l'ampiezza della striscia avente segno grafico come area di rispetto AR6.

ART. 147
DISCIPLINA DEL SISTEMA VIARIO DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO

1. La pianificazione urbanistica riconosce e disciplina il sistema viario del territorio comunale dal punto di vista paesaggistico, secondo il seguente schema:

a) Strade statali e provinciali. Sono costituite dalle principali direttrici di traffico da considerarsi di interesse paesaggistico in quanto costituiscono il supporto per la fruizione e la comprensione del territorio e del paesaggio comunale. In tale categoria, i progetti delle opere devono assicurare elevati livelli di qualità architettonica. L'inserimento nel paesaggio di nuove infrastrutture deve essere valutato tra soluzioni alternative di tracciati possibili, sulla base dell'impatto visivo, con riferimento a prefissati coni visivi determinati sia dal percorrere l'infrastruttura, che dai punti del territorio di potenziale stazionamento dei percettori, con significativa intrusione sul panorama da parte delle infrastrutture stesse.

Le strade:
- S.S. 134: "di Castelsardo" (strada statale),
- S.P. 133: "di Montilongu" (strada provinciale),
- S.P. 141: raccordo S.S. 134 – S.P. 133 (strada provinciale),
- S.P. 143: "Tergu – Sedini" (strada provinciale),
- S.P. dell'Anglona – 4° lotto: da Pedra Mulschitta al confine con Castelsardo (strada provinciale),

sono tutte strade a specifica valenza paesaggistica, secondo le caratteristiche indicate anche nelle N.T.A. del PPR.

b) Strade storiche

Un tratto di "strada romana" nei pressi di M. Fulcaddu, indicata anche nel mosaico dei beni storico-culturali, ha conservato il tracciato ed il basolato originario.

c) Strade a specifica valenza paesaggistica e panoramica, quali le strade che costituiscono la rete di accesso a parti del territorio di elevato valore paesaggistico o attraversano ambiti di particolare sensibilità. Per tale categoria sono previsti interventi di riqualificazione e valorizzazione attraverso la realizzazione di punti di belvedere e la promozione di progetti di catalogazione e mantenimento delle visuali a più elevato pregio paesaggistico. Non sono consentiti interventi che ne stravolgano le caratteristiche e i tracciati. La segnaletica turistica deve essere inserita in un progetto organico, sulla base di direttive regionali e/o provinciali.

Le strade indicate al punto a) hanno le caratteristiche indicate al punto c).

d) Strade a fruizione turistica

Le strade comunali di accesso alla valle del Silanis, a S. Pancrazio, a Littigheddu, nonché il collegamento tra la S.P. n° 143 e la zona della Punta Spinosa (così come indicato nella tavola I12) sono strade a fruizione turistica.

ART. 148
IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E DI RISTORO DEGLI UTENTI
PROGRAMMAZIONE COMUNALE

1. Le aree di servizio destinate al rifornimento ed al ristoro degli utenti sono dotate di tutti i servizi necessari per il raggiungimento delle finalità suddette, con i distributori di carburante, i relativi depositi, le officine meccaniche e di lavaggio, i locali di ristoro ed, eventualmente, di alloggio, i posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, gli adeguati servizi igienici collettivi ed i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Si richiama la delibera di G. R. 05.12.2003, n° 45/7:

"Linee guida programmatiche regionali di razionalizzazione della rete di distribuzione carburanti".

Nel territorio comunale non esiste un impianto di distribuzione carburante. Nel caso di nuova apertura, se permessa dal Piano Regionale di Razionalizzazione della rete di distribuzione di carburante, le presenti N.T.A. definiscono "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree nelle quali possono essere installati questi impianti" (in base al D. Leg. n°32/1998) e la loro approvazione costituisce atto di programmazione comunale.

Pertanto si prevede massimo 1 impianto su tutto il territorio comunale, con il rispetto dei seguenti parametri (fatto salvo l'impianto esistente lungo la S.S. 134 in località Lu Ruaggiu):

a. zona in cui è possibile l'installazione dell'impianto: D, E o fasce stradali (AR6),
b. tipologia dell'impianto: impianto con post-pagamento,
c. distanza minima: 5000 mt,
d. superficie minima: 3000 mq in zona 3,
e. i.f.f.: 0,25 mc/mq,
f. h max: 5 mt (ad eccezione delle pensiline).

2. Gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

3. Sulle strade di tipo E ed F gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare, in ogni caso, la carreggiata stradale, essere all'esterno della sede stradale e avere accessi attrezzati e canalizzati.

4. Gli impianti di distribuzione di carburanti, con i relativi depositi, le pensiline, le costruzioni esclusivamente adibite a tale servizio, debbono essere posti all'esterno delle sedi stradali. Tali impianti sono vietati nelle zone A, B e C e nelle sottozone di tipo H1, H2, H3, AR1, AR2, AR3 e nelle aree S.

5. Lo spazio minimo da destinare agli impianti di distribuzione di carburante è di 3000 mq., con un rapporto di copertura max del 10%, escluse le pensiline. Il raccordo con la viabilità dovrà essere canalizzato ed attrezzato al fine di garantire la massima sicurezza, con corsie di accelerazione e decelerazione di almeno 80 mt di lunghezza.

6. Sono ammessi distributori di G.P.L. esclusivamente nelle aree esterne al perimetro del centro abitato ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti.

7. Sono ammessi depositi di olii minerali e/o di G.P.L. in tutti i servizi in complessi produttivi. Nelle altre zone, i depositi per commercio al minuto o per uso domestico sono consentiti per una cubatura non superiore a 50 mc. di prodotto.

8. Sono ammesse attrezzature destinate ad autorimesse collettive ed officine per autoveicoli in tutti gli ambiti industriali, artigianali e misti, con le prescrizioni definite in sede di pianificazione particolareggiata o di concessione edilizia diretta.

I distributori ed i depositi di carburante annessi devono comunque rispettare i limiti di cui ai commi precedenti.

9. Le attrezzature tecniche connesse alle funzioni delle stazioni di servizio (colonnine, impianti lavaggio), che non costituiscano volume chiuso e praticabile o superfice coperta praticabile, non sono computabili ai fini degli indici edificatori.

10. Elaborati necessari per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio di impianti di distribuzione carburanti con indicato:

Planimetria in scala 1:100 con indicato:

a. le costruzioni accessorie all'impianto;
b. l'ubicazione dei dispositivi di recupero dei vapori di benzina sulle pompe;
c. le abitazioni e gli altri edifici occupati da persone, con indicazione delle relative distanze dall'impianto e dai punti di emissione dei vapori di benzina;
d. l'ubicazione del disoleatore con la relativa rete di adduzione delle acque meteoriche dell'area del distributore;
e. l'ubicazione degli scarichi dell'autolavaggio e di ogni altro scarico presente.

Relazione tecnica descrittiva dell'impianto e delle attività svolte contenente la descrizione del:

a. sistemi di recupero delle esalazioni di benzina nel rispetto dei termini previsti dalle vigenti norme nazionali;
b. tipologia delle colonnine (con erogazione carburante predosata, con sistema esclusivo di self-service);
c. sistema di tenuta delle cisterne (a doppia camicia o cassa di contenimento);
d. platea per il deposito delle batterie usate (in presenza di officina annessa);
e. misure di prevenzione atte ad impedire lo spandimento degli oli usati. E' necessaria la presenza di un sistema di raccolta degli oli usati conferiti dal pubblico (qualora sia prevista la vendita al dettaglio di oli lubrificanti);
f. principio di funzionamento dell'eventuale disoleatore;
g. tipologia degli scarichi di eventuali autolavaggi e di ogni altro tipo di scarico presente nell'impianto;
h. numero degli addetti;
i. tipologia dei carburanti comprensivi di quelli in deposito.

Elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:100 con indicato:

a. i servizi igienici (per i nuovi impianti, un servizio igienico per gli utenti (separato tra donne, uomini e diversamente abili) ed uno per gli addetti entrambi con antibagno). Negli impianti con autolavaggio e/o autofficina deve essere presente una doccia;
b. il locale per gli addetti e lo spogliatoio dotato di armadietti a doppio comparto;
c. abbattimento delle barriere architettoniche per l'accesso ai servizi igienici ad uso del pubblico e le eventuali altre opere edilizie ad esse destinate;
d. platea per il deposito di batterie usate (in presenza di officina annessa);
e. disoleatore (sezione verticale), nel rispetto della normativa regionale sugli scarichi.

ART. 149
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

La realizzazione di parcheggi di scambio, attrezzature per l'integrazione dei diversi modi di trasporto, interporti, autoporti, terminals, eliporti e attrezzature speciali, può essere autorizzata, previa delibera di C.C., con ubicazione nelle zone D, E e G.

ART. 150
AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

Ai sensi delle disposizioni del Ministero degli Interni, l'area per spettacoli viaggianti, circhi equestri, festival, manifestazioni e spettacoli popolari, luna-park, viene individuata con delibera della G.M. a seconda dell'entità dello spettacolo.

CAPO IX

ART. 151
VINCOLI AREE E MONUMENTI
DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO, PAESAGGISTICO, IDENTITARIO

Si fa riferimento integrale all'allegato Repertorio - Mosaico dei beni culturali, così come copianificato e validato.

ART. 152
ELENCO DEI VINCOLI E DELLE ZONE DI RISPETTO CHE POSSONO ESISTERE SUL TERRITORIO COMUNALE

OMISSIS.

TITOLO X

PROCEDURE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)

ART. 153
CONTENUTO E FINALITA' DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)

La procedura di valutazione di impatto ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

Sono richiamate, integralmente, le normative nazionali e regionali.

CAPO XI

NORME NELLE AREE DI PERICOLOSITA' PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA O GEOMORFOLOGICA

ART. 154
NORME DI RECEPIMENTO DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

1. Il P.U.C. persegue la sicurezza geologica, idrogeologica ed idraulica del territorio recependo le indicazioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico, del Piano Stralcio delle fasce fluviali e del Piano di gestione delle alluvioni e conformando le previsioni di trasformazione alle relative disposizioni normative, sulla base di una verifica di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, con le norme e con la cartografia dei piani regionali, anche a seguito dello Studio di Compatibilità Geologica – Geotecnica e Idraulica del P.U.C. (ex art. 8, comma 2, NdA del PAI), già approvato con delibera del Comitato Istituzionale dell'ADIS n° 07 del 25.09.2013.

2. L'attuazione degli interventi previsti dal P.U.C. deve rispettare le condizioni, prescrizioni e direttive indicate nei suddetti piani e/o studi ed adottare le eventuali azioni di mitigazione e compensative necessarie, tenendo conto delle perimetrazioni contenute nello studio specialistico di compatibilità che si intende allegato e parte integrante e sostanziale del presente P.U.C.

3. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idrogeologico, gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti delle opere pubbliche dovranno contenere uno studio di compatibilità geologica, idrogeologica ed idraulica per tutto il territorio interessato dal progetto ed esteso a quello correlato, contenente una valutazione di dettaglio dell'alterazione del regime delle acque superficiali e sotterranee provocata dalle trasformazioni, nonché idonee misure compensative, tenuto conto degli elaborati di valutazione della compatibilità idraulica e geologica-geotecnica allegati al presente P.U.C. e del parere sull'organo regionale competente espresso in proposito.
In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando soluzioni atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi, prevedendo, altresì, misure idonee ad evitare inquinamenti degli acquiferi e assicurando l'invarianza idraulica.

4. Le norme tecniche dei piani attuativi dovranno prevedere specifiche prescrizioni che, recependo gli esiti dello studio di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica del P.U.C., garantiscano una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti.

5. Si riportano, di seguito, per quanto necessario, le "Norme di attuazione" del PAI, così come vigenti alla data del 29.04.2018. I riferimenti contenuti fanno riferimento ad articoli delle medesime N.T.A. del PAI, che si intendono integralmente riportate e vigenti "ope legis".

6. Nelle aree soggette a vincoli del PAI, del PSFF, del PGRA e a quelli derivanti dalle perimetrazioni delle aree Hi e Hg dello studio di compatibilità geologica – geotecnica e idraulica, ex art. 8 N.A. PAI, valgono le condizioni più restrittive..

7. Ai sensi del comma 8, art. 4. N.T.A. del PAI, per le opere ricadenti nelle aree perimetrate dal PAI, in sede di rilascio del titolo abilitativo, il titolare è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amm/ne Pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti da quanto eseguito.

8. Salvo quanto diversamente indicato dallo studio di compatibilità idraulica sono istituite fasce di tutela dei corpi idrici superficiali così indicabili:

a. lungo il corso dei fiumi e dei torrenti non arginati per una profondità di 50 (cinquanta) metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;

b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 (venticinque) metri dagli argini.

9. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, così come individuate, sono vietati:

a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
b. tutte le nuove edificazioni;
c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici e degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

10. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali così individuate integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della L.R. 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

11. Ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale che a livello attuativo deve rispettare il principio di invarianza idraulica (secondo i dettami dell'art. 47 delle NdA del PAI e secondo la Delibera del Comitato Istituzionale n. 2 del 17.05.2017 e s.m.i.:

Direttiva 2007/60/CE – D.Lgs. 49/2010 "Valutazione e gestione dei rischi di alluvioni – Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico della Regione Autonoma della Sardegna – Aggiornamento delle "Linee guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza idraulica di cui all'articolo 47 delle NA del PAI".

12. Si intendono esplicitamente richiamate le Direttive approvate, ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 19/2006 con la D.G.R. n. 43/2 del 01.09.2015 "Valutazione e gestione dei rischi di alluvioni. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico della Regione Sardegna. Direttiva 2007/60/CE D.Lgs. n. 49/2010" e redatte in attuazione dell'articolo 22 delle NdA del PAI:

- "Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza delle infrastrutture esistenti di attraversamento viario o ferroviario del reticolo idrografico della Sardegna nonché delle altre opere interferenti";

- "Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali tombati esistenti";

- "Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali di guardia esistenti".

13. Si intendono esplicitamente richiamate per tutto il territorio:

a) Le aree di pericolosità da frana individuate dalla variante al PAI, ex art. 37, comma 1, NdA del PAI (DCI n° 3 del 17.12.2015) ed il suo inviluppo con le aree di pericolosità da frana individuate dallo studio ex art. 8, comma 2, NdA PAI (approvato con DCI n° 7 del 25.09.2013);
b) Le aree di pericolosità idraulica derivante dall'inviluppo delle aree individuate dal PAI vigente, dal PSFF (rappresentate tutte all'interno del PGRAA) con le aree di pericolosità idraulica individuata dallo studio ex art. 8, comma 2, NdA del PAI.

14. Si fa riferimento esclusivamente alle seguenti tavole:

- Tav. Z.10b
- Tav. Z.10c
- Tav. Z.13
- Tav. Z.14.

15. Le aree di pericolosità idraulica (Hi1, 2, 3 e 4) e geomorfologica (Hg 1, 2, 3, 4) sono disciplinate dagli articoli da 27 a 34 delle NdA del PAI così come vigenti al momento dell'istanza per la richiesta dal titolo abilitativo o la comunicazione al SUAPE di qualsiasi intervento.

ARTICOLO 155 Indagini geologiche, geotecniche e idrauliche

1. L'approvazione dei piani attuativi ed il rilascio di titoli abilitativi, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, è condizionato all'esecuzione delle indagini geologiche, geotecniche e idrauliche e delle relative relazioni, previste dalle disposizioni di legge vigenti ed, in particolare, dal D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

2. La relazione geologica deve comprendere, sulla base di specifiche indagini geologiche, la identificazione delle formazioni presenti nel sito, lo studio dei tipi litologici, della struttura e dei caratteri fisici del sottosuolo, definisce il modello geologico-tecnico del sottosuolo, illustra e caratterizza gli aspetti stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici, litotecnici e fisici nonché il conseguente livello di pericolosità geologica e il comportamento in assenza ed in presenza delle opere.
Verifica infine la compatibilità geologica ed idrogeologica dell'intervento.

3. La relazione geotecnica deve definire, alla luce di specifiche indagini geotecniche, il comportamento meccanico del terreno.

NORME TECNICHE DEL PAI

All'interno delle aree vincolate con l'inviluppo tra studio di compatibilità (ex art. 8) e Piano per l'Assetto Idrogeologico, valgono unicamente le Norme di Attuazione del PAI; gli articoli di queste sono recepiti dalle N.T.A. del P.U.C. e vengono di seguito riportati dall'articolo 27 all'articolo 34.

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

D.A.LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 (P.A.I.)
Aggiornato con Delibera G.R. n. 17/14 del 26 Aprile 2008
Modificato con D.P.G.R. n° 35 del 21.03.2008
Aggiornato con D.P.G.R. n° 148 del 26.12.2012
Testo coordinato: Ottobre 2015

OMISSIS.

CAPO II AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

ARTICOLO 27 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

   a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
   b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
   c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
   d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
   e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
   f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica

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

   a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
   b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
   c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
   d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
   e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
   f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
   g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
   h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

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

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;

f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;

g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;

h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

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

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

a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;

b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;

d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti[23];

e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

[23] Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dalla fattispecie degli interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI.

f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

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

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

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

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis;

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

ARTICOLO 28 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna *e comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna *e comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna *e comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiarie previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna *e comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

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

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

8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e *per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7*.

ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;
b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;

g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;

h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";

i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;

m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

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

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

ARTICOLO 30 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

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

2. Per i corsi d'acqua o per i tratti degli stessi studiati mediante analisi idrologico-idraulica, nelle aree individuate mediante analisi di tipo geomorfologico che si estendono oltre le fasce di pericolosità moderata individuata col criterio idrologico idraulico si applica la disciplina di cui al comma 1.[24]

ARTICOLO 30bis Disciplina delle aree di esondazione individuate con la sola analisi geomorfologica[25]

1. Per tutti i corsi d'acqua o per i tratti degli stessi nei quali, nell'ambito di studi dell'assetto idrogeologico, a scala regionale o locale, sono state determinate aree di esondazione con la sola analisi di tipo geomorfologico, i Comuni sono tenuti ad effettuare un apposito studio idrologico-idraulico di approfondimento, coerentemente con quanto indicato nelle presenti norme, al fine di determinare le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1).

[24] Comma aggiunto con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 20/05/2015
[25] Articolo introdotto con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 20/05/2015

2. Nelle more degli studi di approfondimento di cui al comma 1, per le opere o per gli interventi che ricadono all'interno delle aree di esondazione, afferenti a uno o più corsi d'acqua, determinate con il solo criterio geomorfologico, i Comuni sono tenuti preliminarmente ad effettuare apposito studio idrologico-idraulico volto a determinare le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1); tale studio dovrà contemplare i corsi d'acqua interessati nella loro interezza o almeno i tronchi degli stessi idraulicamente significativi.

3. Gli studi di cui ai commi 1 e 2 sono approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino e per le aree a pericolosità idraulica così determinate si applicano le relative norme di salvaguardia di cui all'art. 65, comma 7 del Decreto Legislativo 152/2006;

4. Per le aree di esondazione dei corsi d'acqua o dei tratti degli stessi individuate mediante analisi di tipo geomorfologico e oggetto degli studi di cui ai commi 1 e 2, che si estendono oltre le fasce di pericolosità moderata determinate con i richiamati studi, si applica la disciplina di cui all'articolo 30, comma 1.

CAPO III AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

ARTICOLO 31 Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:
   a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
   b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
   c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
   d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
   e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
   f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:
   a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
   b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
   c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
   d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
   e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

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

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

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

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

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

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti[26];
b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;
d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

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

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

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

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;
b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.,m;
c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h.i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;
d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis e del comma 8 [27]

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

8. Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni

[26] Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dalla fattispecie degli interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI.

[27] lettera così modificata dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 35 del 21 marzo 2008

caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio. [28] [29] [30]

ARTICOLO 32 Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.
2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.
3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
   a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
   b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
   c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
   d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
   e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

ARTICOLO 33 Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.
2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
   a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
   b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
   c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
   d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

---

[28] (comma aggiunto dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 35 del 21 marzo 2008)

[29] Vedasi il "Protocollo tecnico "tipo" di cui all'art. 31 c.8 delle n.a. p.a.i. - Indicazioni per le indagini e studi da effettuare nelle zone mappate a pericolosita' di frana per fenomeni di sinkhole" approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 9 del 30/06/2008

[30] Vedasi le integrazioni alle Linee Guida del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) "Indicazioni sulla perimetrazione e assegnazione delle classi di pericolosità per alcune aree della piana del Cixerri e del Sulcis Iglesiente soggette a fenomeni gravitativi (sinkhole)" riportate nell'allegato A alla Deliberazione di Giunta regionale n.45/8 del 21/12/2010.

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

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

a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;

c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

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

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

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

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

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

ARTICOLO 34 Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

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

ART. 156
GLOSSARIO

Il presente glossario forma parte integrante delle N.T.A. del P.U.C..

ABITAZIONE

Consiste in un insieme di vani destinato a residenza, che disponga di un ingresso indipendente e che, quanto a caratteristiche distributive e dotazione di vani accessori, non si presti ad essere suddiviso in parti autonomamente abitabili.

ABITAZIONE DI CUSTODIA

Sono così definite le abitazioni per il personale di custodia, addetto alla sorveglianza di attrezzature o impianti per industria e terziario, nonchè a servizio delle attività agro-silvo-pastorali, ove le esigenze gestionali rendano indispensabile la presenza continuativa del conduttore.

ABITAZIONE FUNZIONALE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA

Sono così definite le abitazioni destinate al servizio della conduzione agraria.

ALLEVAMENTO SUINICOLO DI TIPO AZIENDALE

Sono così definiti gli allevamenti suinicoli aventi una capienza media superiore a 100 capi suini equivalenti, nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo, mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

ALLEVAMENTO DI TIPO INTENSIVO (O INDUSTRIALE)

Sono così definiti gli allevamenti di suini, bovini e per zootecnia minore nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti potenziali dell'azienda non raggiunge il 40%, espresso in unità foraggere, della razione alimentare totale e/o nei quali viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

Sono considerati parte integrante dell'allevamento i fabbricati e gli impianti di servizio annessi, ivi compresi gli impianti per il trattamento di liquami zootecnici o per la produzione di energia o biogas.

ALTEZZA MEDIA DI UN LOCALE

E' definita come il rapporto fra il volume interno e l'area della sua base. Il volume interno è comprensivo di travature ed altri elementi costruttivi aggettanti dall'intradosso della copertura.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Si veda l’indicazione contenuta nel R.E.

ATTIVITA' INSALUBRI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio, comprese negli elenchi allegati al D.M. 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale o di servizio, così classificate da provvedimenti legislativi di recepimento della direttiva CEE 82/501, ovvero da analoghe disposizioni dell'Autorità Statale, Regionale o Provinciale.

AZIENDA AGRICOLA ORGANIZZATA

Si intende il complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente caratteri, quest'ultima, di stabilità e continuità necessari per le produzioni e/o la massima valorizzazione del territorio agricolo.

Tali finalità sono, di norma, individuate dalla consolidata ordinarietà dei luoghi.

L'Azienda si intende estesa sull'intera proprietà (eventualmente formata da più fondi, poderi o lotti), gestiti e condotti in un'unica impresa agricola.

Sono da considerarsi probanti la sussistenza dell'impresa agricola intesa quale

organizzazione economica elementare dei fattori della produzione la presenza dei requisiti di Imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) facente capo a regolare posizione di partita IVA (attività agricola) presso i competenti organi e/o altra certificazione ritenuta idonea dalle presenti norme (SCAU, legge Nazionale 153/''75) riferita ai soggetti.

BARRIERA ARCHITETTONICA

Per barriera architettonica si intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici e strutture e, in particolare, impedisce o rende pericolosa la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale, psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa.

CIGLIO STRADALE

E' la linea limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili) e le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate).

DESTINAZIONE D'USO EDILIZIO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una unità immobiliare, ovvero una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una superficie inedificabile è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO INTERNO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui sono adibite le partizioni interne in cui si articola un'unità immobiliare od una porzione di fabbricato a questa assimilabile. Non ha rilevanza urbanistica.

EMISSIONI IN ATMOSFERA

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

FABBRICATI AGRICOLI DI SERVIZIO AZIENDALI

Sono fabbricati o parte di essi destinati a:

- depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;

- serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;

- ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

FABBRICATO RURALE

Si intende edificio rurale la struttura od il complesso di strutture aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali rispondenti all'attività agricola.

Il concetto di fabbricato rurale è quello evidenziato da leggi nazionali.

FUNZIONI PRODUTTIVE

Sono così denominate le attività ammesse nelle destinazioni d'uso edilizio, indicate nelle norme di attuazione.

INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI

Sono così definiti gli impianti produttivi di tipo artigianale o industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti

agricoli e zootecnici, non legati ad una base conferente territorialmente limitrofa.

LOTTIZZAZIONE

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

Si ha, altresì, lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione, ai sensi della presente norma, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

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

PART-TIME

Sono considerati, agli effetti delle presenti norme, operatori impegnati nella conduzione aziendale con apporto "part-time" i conduttori - persone fisiche - che, nonostante eventuale prevalente attività extra aziendale, singolarmente riescono ad apportare, con il proprio lavoro di campagna, almeno il 30% della forza lavorativa, ordinariamente necessaria alla conduzione aziendale, tenuto conto della realtà in essere (ordinamento culturale, dimensione aziendale, valenza economico-agraria).

Può essere, inoltre, considerata a "part-time" la conduzione aziendale il cui titolare, pur avendo età superiore a 65 anni, dimostra di essere in possesso dei requisiti di "manuale e abituale coltivatore della terra" ai sensi delle leggi vigenti.

PIANI UTILI FUORI TERRA

E' definito utile ogni piano in cui esistano locali aventi altezze media e minima non inferiori ai limiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità. Sono definiti fuori terra i piani utili posti a quota superiore al piano di spiccato.

QUOTA DI SPICCATO

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

RUMOROSITA' DISTURBANTE

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto, o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si abbia il superamento delle soglie previste dalle norme regionali o nazionali vigenti o da quelle contenute nel Piano di Classificazione Acustica comunale.

RURALITA'

Ruralità delle costruzioni: sono da considerarsi pertinenze funzionali dell'azienda agricola organizzata e/o dell'impresa agricola in essere le costruzioni adibite all'uso abitativo utilizzato dagli operatori agricoli insediati o dal proprietario, nonchè gli annessi rustici aventi dimensioni e tipologie rapportate alle esigenze dell'azienda agricola in condizioni di ordinarietà.

Sono, inoltre, da considerarsi tali di norma le strutture edilizie che sono state edificate e/o riorganizzate sulla base di autorizzazione comunale rilasciata in regime agricolo in quanto riconosciute realizzate in base alle esigenze del fondo.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento ai contenuti dell'art. 42 del D.P.R. n. 917/86 e s.m.i.

Ruralità delle attività e/o usi:

sono da considerarsi usi agricoli e/o attività aziendali le attività dirette alla coltivazione del terreno, sorveglianza delle colture e/o degli impianti, alla selvicoltura, alla funghicoltura, floro-vivaismo, all'agriturismo, nonchè:

- l'allevamento di bestiame nel quale l'alimentazione dello stesso sia effettuato regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, (espresso in unità foraggere) da potenziali produzioni aziendali e non viene superato il rapporto massimo di 40 ql di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà. Potrà essere valutata l'opportunità di assimilare ad allevamento aziendale, agli effetti delle presenti norme, gli allevamenti che oltre a prevalenti terreni in proprietà dimostrino di possedere eventuali terreni in diritto reale di godimento per un congruo periodo (allevamento aziendale e/o civile);

- le attività dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorchè non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà del terreno e/o dagli animali allevati su di esso.

PIANO INTERRATO

E' definito piano interrato quello in cui l'intradosso del solaio è sempre a quota inferiore a quella del piano naturale di campagna o del piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede.

Il piano interrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

PIANO SEMINTERRATO

E' definito piano seminterrato il piano che presenti le seguenti caratteristiche:

- parte emergente dal piano naturale di campagna o dal piano di sistemazione definitiva del terreno o dal marciapiede:

sul lato più a monte: max cm. 40, misurati fino all'intradosso del solaio di copertura del p. seminterrato,

sul lato a valle: anche totalmente fuori terra.

Il piano seminterrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

SERRA INDUSTRIALE

Le serre su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo sono da considerarsi industriali qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

SISTEMATICITA'

Un insieme di opere di manutenzione, di opere interne o di adeguamento funzionale, eseguito in un periodo di tempo inferiore a tre anni assume carattere di sistematicità quando eccede l'ambito di una singola unità immobiliare e relative pertinenze, sia in quanto riguardante più unità immobiliari, sia in quanto riferito, oltre che ad una unità immobiliare, anche a parti comuni o esterne del fabbricato.

Non configurano di per sè carattere di sistematicità la modificazione di una partizione verticale divisoria fra due unità immobiliari, intesa al trasferimento di superficie utile dall'una all'altra, nè le opere su parti esterne o comuni mediante le quali è attuato un ampliamento.

SOSTITUZIONE EDILIZIA

E' così definito un intervento di demolizione di costruzioni esistenti inteso a dare luogo a nuove costruzioni, che sostituiscano le precedenti.

SUPERFICIE UTILE

La superficie utile è definita nelle norme del R.E.

SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni si intendono le aggiunte a manufatti o saturazioni di spazi, costituenti parti incongrue all'impianto edilizio o fondiario originario e agli ampliamenti organici dei medesimi.

Per gli interventi che interessano la zona A i manufatti individuati come superfetazioni, a seguito delle analisi preliminari alla progettazione, devono essere demoliti. Il C.C. potrà autorizzare il recupero anche totale del relativo volume edilizio, purchè venga utilizzato per ampliamenti organici dell'edificio sulla base di un progetto orientato alla riqualifazione complessiva degli edifici e degli spazi.

TOLLERANZE

Lo scostamento fra le misure di un'opera indicate dal progetto per il quale è stato rilasciato un titolo abilitativo e le misure delle opere eseguite non deve eccedere i seguenti limiti:

- misure lineari planimetriche: 2 %
- misure lineari altimetriche : 2 %.

Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate; sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq. o mc.

UNITA' FONDIARIA MINIMA

Corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia eccedente la manutenzione straordinaria ed ordinaria, le opere interne e la modificazione allo stato dei luoghi, deve essere definita con progetto unitario esteso a tutti gli immobili esistenti o edificandi nella particella stessa.

Nell'ambito degli interventi di urbanizzazione disciplinati da Piano Particolareggiato o strumento equivalente le unità fondiarie minime coincidono con i lotti edificabili; negli altri casi coincidono con la particella catastale.

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e B, l'unità fondiaria minima si identifica con il lotto.

UNITA' IMMOBILIARE

Consiste in un locale o insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza) oppure da uno spazio privato di uso comune (cortile, scala, ballatoio).

Negli edifici rurali non allibrati al NCEU l'individuazione delle unità immobiliari è effettuata secondo un criterio di analogia.

UNITA' TIPOLOGICA

E' così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione, realizzato e trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

VOLUME

Il volume costruito è quello della figura solida che ha per base le superfici di pavimento immediatamente soprastanti il piano di fondazione, per facce le superfici esterne delle chiusure esterne e per spigoli le intersezioni di tali superfici. Il volume così definito non comprende porticati, logge, balconi od altre parti di costruzione non interamente racchiuse dalle chiusure esterne, nè i volumi tecnici (vds. definizione nel presente Glossario).

Il volume interno è definito secondo il medesimo criterio, assumendo le superfici interne delle chiusure.

La conversione del volume in superficie utile si esegue moltiplicandolo per il coefficiente 3/10 ovvero per il coefficiente 10/45 secondo la destinazione d'uso delle unità immobiliari: vedasi in proposito la definizione di superficie utile.

VOLUMI TECNICI

Il Consiglio Superiore dei LL.PP. ha definito volumi tecnici quei volumi strettamente connessi alla funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quella parte degli impianti tecnici che non possono, per

esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Quindi ha elencato a titolo esemplificativo una serie di impianti tecnici che potrebbero essere considerati V.T. e cioè l'impianto idrico, tecnico, televisivo.

In giurisprudenza, in linea con quanto affermato dal suddetto organo consultivo, sono stati considerati volumi tecnici quei volumi atti ad ospitare impianti tecnici al servizio dell'edificio che, che esigenze tecniche o funzionali, non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato realizzabile secondo le norme del P.U.C.

Si dicono volumi tecnici i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti non praticabili, i volumi tecnici di sommità, ossia tutti i volumi che servono ad incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

I volumi tecnici non sono considerati ai fini del computo del volume o della superficie utile, nè per l'applicazione dei limiti di altezza.

Per gli impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria, assimilabili ai volumi tecnici, si veda la Circolare del Coordinatore dell'Ass. Reg. EE.LL. - Finanze ed Urbanistica 13.12.1988, n° 4501/U (B.U.R.A.S. n° 1 del 7.1.89).

La definizione di volume tecnico è riconducibile alla giurisprudenza consolidata secondo cui i volumi tecnici, da non considerare nel calcolo dei volumi urbanistici, sono solo quei volumi non impiegabili né adattabili ad uso abitativo, strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che non possono trovare collocazione, come detto, all’interno dell’edificio.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Costituiscono, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U, suddivisioni del territorio comunale differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il P.U.C. detta precise norme sull'utilizzazione dei suoli.

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI pag. 1

Art. 1 -- Funzione delle norme di attuazione pag. 1
Art. 2 -- Elementi costitutivi del P.U.C. pag. 3
Art. 3 -- Revisioni periodiche del P.U.C. pag. 3
Art. 4 -- Verifiche contenuti nel P.U.C. pag. 3
Art. 5 -- Abbreviazioni adottate pag. 4
Art. 6 -- Contenuti del P.U.C. pag. 5
Art. 7 -- Formazione, adozione ed approvazione del P.U.C. pag. 6

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.U.C. pag. 7

Art. 8 -- Strumenti per l'attuazione del P.U.C. pag. 7
Art. 9 -- Destinazioni d'uso pag. 7

CAPO I - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.) pag. 10
Art. 10 - Definizione pag. 10
Art. 11 - Efficacia - Contenuto - Approvazione pag. 10

CAPO II - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI pag. 11
Art. 12 - Classificazione pag. 11

SEZ. I - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RECUPERO URBANO pag. 11
Art. 13 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.) pag. 11

SEZ. II -- PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.) pag. 13
Art. 14 - Classificazione pag. 13

SEZ. III -PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA (P.di L.) pag. 13
Art. 15 - Piano di lottizzazione convenzionata pag. 13
Art. 16 - Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo della medesima pag. 13
Art. 17 - Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione pag. 15
Art. 18 – Pareri e competenze sui P. di L. pag. 15
Art. 19 - Convenzione del P. di L. Impegni - Termini - Scadenze pag. 15
Art. 20 – Titolo abilitativo alla lottizzazione pag. 16
Art. 21 - Modalità di attuazione dei Piani di Lottizzaz. pag. 17
Art. 22 - Lottizzazione d'ufficio pag. 17
Art. 23 - Opere di urbanizzazione primarie nei P. di L. pag. 18
Art. 24 – Opere di urbanizzazione secondaria nei P.di L. pag. 18
Art. 24 bis – Standard urbanistici primari e secondari pag. 19
Art. 25 - Mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare o di stipula convenzione pag. 19
Art. 26 - Lottizzazione abusiva - Frazionamenti pag. 19
Art. 27 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) pag. 20
Art. 27 bis – Piano per l'edilizia economica popolare (PEEP) pag. 20
Art. 28 - Programmi di recupero urbano pag. 20
Art. 29 - Programmi integrati di intervento Programmi di riqualificazione urbana pag. 21
Art. 30 - Accordi di programma pag. 21

CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO pag. 23
Art. 31 - Definizione pag. 23
Art. 31.1 – Attività edilizia libera-Opere che possono Essere eseguite senza alcun titolo abilitat. pag. 23
Art. 31.2 - Manutenzione ordinaria: definizione (M.O.) pag. 25
Art. 31.3 - Manutenzione straordinaria: definizione (M.S.) pag. 26
Art. 31.3.1 Opere equiparate alla manutenzione

straordinaria pag. 27

Art. 31.4 - Restauro e risanamento conserv.: definizione pag. 28
Art. 31.5 - Ristrutturazione edilizia: definizione (R) pag. 28
Art. 31.6 - Ristrutturazione urbanistica: definizione pag. 29
Art. 31.7 – Ricostruzione edilizia: definizione pag. 29
Art. 31.8 – Sopraelevazione pag. 29
Art. 31.9 – Ampliamento pag. 29
Art. 31.10 – Interventi di nuova costruzione pag. 29
Art. 31.11 – Demolizione totale o parziale pag. 29
Art. 31.12 – Nuova urbanizzazione pag. 29
Art. 31.13 - Mutamenti di destinazioni d'uso pag. 29
Art. 32 - Modifiche allo stato dei luoghi pag. 29
Art. 33 – Procedura di rilascio, efficacia e durata del Titolo abilitativo pag. 30
Art. 34 OMISSIS.

TITOLO III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI pag. 31

Art. 35 - Indici urbanistici ed edilizi : funzione pag. 31
Art. 36 - Superficie territoriale pag. 31
Art. 37 - Indice di fabbricab. territoriale pag. 31
Art. 38 - Superficie fondiaria pag. 31
Art. 39 - Superficie minima di intervento pag. 31
Art. 40 - Indice di fabbricabilità fondiaria pag. 32
Art. 41 – Indice di utilizzazione territoriale pag. 32
Art. 42 – Indice di utilizzazione fondiaria pag. 32
Art. 43 – Superficie utile pag. 32
Art. 44 – Superficie utile abitabile pag. 32
Art. 45 – Superficie non residenziale pag. 33
Art. 46 – Superficie complessiva ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio pag. 33
Art. 47 – Superficie abitabile pag. 33
Art. 48 - Superficie coperta pag. 33
Art. 49 - Rapporto massimo di copertura pag. 33
Art. 50 - Indice di piantumazione pag. 34
Art. 51 - Altezza di ciascun fronte di una costruzione pag. 34
Art. 52 - Altezza massima del fabbricato pag. 34
Art. 53 – Superficie lorda abitabile pag. 34
Art. 54 – Densità edilizia pag. 35
Art. 55 – Allineamenti stradali pag. 35
Art. 56 – Norme sulla permeabilità dei suoli pag. 36

Art. 56.1 – Superficie permeabile Indice di permeabilità fondiaria pag. 36
Art. 56.2 – Spazi permeabili – Indice di permeabilità pag. 36
Art. 57 - Calcolo dei volumi pag. 38
Art. 58 – Calcoli volumetrici e degli oneri di urbanizzaz. pag. 39
Art. 59 - Piani seminterrati e interrati nelle zone B pag. 40
Art. 60 - Dotazione di parcheggi privati pag. 41
Art. 60.1 Superf. minima degli spazi di sosta delle nuove costruzioni pag. 41
Art. 60.2 - Parcheggi per insediam. di caratt. terziario e commerciale pag. 41
Art. 60.3 - Parcheggi in deroga pag. 42

Art. 61 - Altezza della costruzione pag. 43
Art. 62 - Numero dei piani pag. 43
Art. 63 - Distanza dei confini – Apertura finestre pag. 43
Art. 64 - Distacco tra gli edifici pag. 43
Art. 65 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni pag. 43
Art. 66 - Condizioni essenziali di edificabilità pag. 43

TITOLO IV pag. 45

Art. 67 - Opere di urbanizzazione pag. 45
Art. 68 - Abbattimento barriere architettoniche pag. 45
Art. 69 – Titoli abilitativi gratuiti Omissis
Art. 70 – Permessi di costruire per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione Omissis
Art. 71 -- Classificazione del comune Omissis
Art. 72 -- Esecuzione diretta delle opere di urbanizzaz. primarie Omissis
Art. 73 -- Oneri di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001 nei casi di mutamenti di destinazione d'uso Recupero dei sottotetti Omissis
Art. 74 – Recupero ai fini abitativi di piani seminterrati Piani pilotis e locali a piano terra Omissis
Art. 75 – Reperimento spazi aggiuntivi per parcheggio o loro monetizzazione Omissis
Art. 76 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza Omissis
Art. 77 -- PermessO di costruire in deroga Omissis
Art. 78 -- Vincolo di non edificabilità-Registro fondiario Omissis

TITOLO V – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI – L'ASSETTO AMBIENTALE

Art. 79 – Norme di carattere generale pag. 49
Art. 80 – Componenti del paesaggio pag. 49
Art. 81 – Aree naturali e sub naturali Disciplina degli interventi pag. 49
Art. 82 – Aree seminaturali – Disciplina degli interventi pag. 50
Art. 83 – Aree a forte acclività-Disciplina interventi pag. 51
Art. 83 bis – Aree ad utilizzazione agro-forestale - Disciplina degli interventi pag. 51

TITOLO V - ZONIZZAZIONE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI pag. 52
Art. 84 -- Tipi di zona territoriali omogenee pag. 52
Art. 85 – Efficacia delle destinazioni di zona pag. 52
Art. 86 -- Norme transitorie nelle more della variante aL PAI per le aree a rischio e pericolosità di frana e a rischo o pericolosità piena previste dal PAI, PSFF, PGRA o dagli studi di compatibil. geologica – geotecnica e idraulica pag. 52
Art. 87 -- Norme per la salvaguardia del territorio dal rischio di incendio pag. 54
Art. 88 -- Disposizioni in materia di impatto acustico pag. 54
Art. 89 – Disposizioni in materia di elettrosmog con Regole per gli impianti fissi x telecomunicazioni pag. 56

CAPO II pag. 57
Art. 90 - Individuazione complessi di particolare interesse storico-artistico-culturale pag. 57
Art. 91 - Zone residenziali pag. 57
Art. 92 - Norme particolari in deroga per abitazioni con disabili gravi pag. 59
Art. 93 - Zona omogenea A (Centro di antica e 1^ formaz.) pag. 59
Art. 94 – Previsioni attuative del P.P. della zona A pag. 61
Art. 95 – Norme sugli interventi per la zona A pag. 61
Art. 96 – Norme sugli impianti fotovoltaici e solari Termici in zona A pag. 61
Art. 97 – Opere incongrue pag. 63
Art. 98 – Opere di qualità Omissis
Art. 99 – Vuoti urbani Omissis
Art. 100 - Zone di completamento e riqualificazione

dell'edificato urbano oltre il centro di antica
e prima formazione (sottozone B) pag. 64
Art. 101 - Sottozona B1 (vecchio centro-ambito di conferma) pag. 65
Art. 102 - Sottozona B2.1 (ex B2 del precedente PUC)
(completamento centro edificato) pag. 66
Art. 103 - Sottozona B2.2 (ex B3 del precedente PUC)
(completamento periferico) pag. 66

SEZIONE IV pag. 68
Art. 104 - Zone residenziali di espansione (zone C)
Ambiti di nuovo intervento pag. 68

CAPO III – AMBITO DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO pag. 74
Art. 105 - Zone per insediamenti produttivi (zona D) pag. 74
Art. 105.1 - Sottozona D1 pag. 76
Art. 105.1.1 – Comparti D1.1 e D1.2
(ambito urbano – via Nazionale) pag. 76
Art. 105.1.2 – Comparti D1.4 (L'Aglioledda) pag. 77
Art. 105.1.3 – Comparti D1.3 (reg. Ischiriguzzu) e D1.5
(reg. Lu muru di la Punta – S.P. n° 133) pag. 77
Art. 105.2 - Sottozona D.1.6 – P.I.P. pag. 77
Art. 105.3 – Sottozona D3 (circonvall.) pag. 79

Art. 106 - Sportello Unico attività Produttive (SUAPE) pag. 79

CAPO IV – ZONE AGRICOLE pag. 80
Art. 107 - Ambiti agricoli (Zona E) pag. 80
Art. 108 - Individuazione delle sottozone agricole pag. 93
Art. 109 - Agriturismo pag. 94
Art. 110 – Turismo rurale pag. 96
Art. 111 - Punti di ristoro in zone agricole pag. 98
Art. 112 - Edificazione nuove costruzioni ad uso abitat. pag. 98
Art. 113 - Accorpamento e asservim. Sup. fondiarie utilizz. pag. 98
Art. 114 - Strutture per l'incremento ippico pag. 100
Art. 115 - Omissis
Art. 116 - Disciplina degli impianti di itticoltura
o acquacoltura pag. 100
Art. 117 - Norme puntuali per gli interventi nelle
diverse sottozone E pag. 101
Art. 117.1 - Norme edilizie particolari per zone E pag. 101
Art. 117.2 – Norme per la sottozona E1 pag. 101
Art. 117.3 – Norme per la sottozona E2 (aree di primaria
Importanza e grandi aziende) pag. 102
Art. 117.4 – Norme per la sottozona E3 (con elevato
Frazionamento fondiario) pag. 104
Art. 117.5 – Norme per la sottozona E4
(area caratterizzata da habitat disperso) pag. 105
Art. 117.6 – Norme per la sottozona E5 con problematiche
Di stabilità ambientale pag. 106

Art. 118-- Disciplina degli scarichi degli insediamenti
nelle zone agricole pag. 107
Art. 119 -- Aree agricole boscate-Definizione di bosco pag. 107
Art. 120 – Obblighi da rispettare nelle zone agricole
Per le aree boscate pag. 109
Art. 121 - Oneri di cui alla legge n° 10/77 nelle zone
agricole pag. 110

CAPO V - ZONE PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICI pag. 111

Art. 122 – Zone turistiche (F) pag. 111
Art. 122.1 – Zone F – Aziende ricettive al'aria aperta
Campeggi pag. 113
Art. 122.2 – Sottozona F4 pag. 115

CAPO VI - ZONE DI INTERESSE GENERALE pag. 120
Art. 123 - Zone di interesse generale (G) pag. 120
Art. 123.1 – Sottozona G1 pag. 122
Art. 123.2 – Sottozona G2 pag. 123
Art. 123.3 – Sottozona G4 pag. 125

Art. 124 – Aree di rilevante valore naturalistico
Il progetto speciale: Valle del Silanis, Conca
Niedda – S. Pancrazio pag. 129
Art. 124 bis – Il progetto speciale: Lu Littigheddu pag. 130
Art. 124 ter – Il progetto speciale: La Rocca pag. 130

CAPO VII - AMBITI DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA pag. 125
Art. 125 - Zone di salvaguardia e di tutela (zona H) pag. 125
Art. 126 – Sottozone di interesse archeologico
(H1.1 e H1.2) pag. 133
Art. 127 – Sottozone di pregio
paesaggistico-architettonico (H2.1 e H2.2) pag. 134
Art. 128 – Sottozone di salvaguardia ambientale (H3) pag. 135
Art. 128 bis – Aree soggette a tutela paesaggistica pag. 135
Art. 129 – Tutela del patrimonio speleologico e delle
Aree carsiche pag. 136
Art. 130 – Area di rispetto dei beni archeologici e
Architettonici da repertorio (AR1) pag. 137
Art. 131 – Aree di rispetto beni archeologici e
Architettonici di "Nuova individuazione" (AR2) pag. 137
Art. 132 – Area di rispetto ambientale: 3 (AR3) pag. 138
Art. 133 – Omissis
Art. 134 - Area di rispetto 5: cimiteriale e depurativo
(AR5) pag. 140
Art. 135 – Area di rispetto 6: stradale e degli
Elettrodotti (AR6) pag. 141

CAPO VIII - AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S) pag.142
Art. 136 - Classificazione pag.142

SEZ. V - AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1) pag.142
Art. 137 - Definizione e classificazione pag.142

SEZ. VI - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE
COMUNE (S2) pag.142
Art. 138 - Definizioni pag.142
Art. 139 - Suddivisione pag.143
Art. 140 - Prescrizioni per la S2a pag.143
Art. 141 - Prescrizioni per la S2b pag.143

SEZ. VII - ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3) pag.144
Art. 142 - Classificazione pag.144
Art. 143 - Aree a parco urbano urbano e a verde di quart. pag.144
Art. 144 - Aree per impianti sportivi (S3S) pag.144

SEZ. VIII - AREE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI
PUBBLICI pag.145
Art. 145 - Definizione e classificazione pag.145

SEZ. IX
Art. 146 - Gerarchia della viabilità e distanze
dalle strade (area di rispetto n° 6-AR6) pag. 146
Art. 147 – Disciplina del sistema viario dal punto
Di vista paesaggistico pag. 148
Art. 148 - Impianti di distribuzione carburante
e di ristoro degli utenti
Programmazione comunale pag. 149
Art. 149- Infrastrutture per la mobilità pag. 150

Art. 150- Aree per spettacoli viaggianti pag. 150

CAPO IX
Art. 151- Vincoli aree e monumenti di interesse storico e artistico, paesaggistico, identitario pag. 151
Art. 152- Elenco dei vincoli e delle zone di rispetto che possono esistere sul territorio comunale Omissis

TITOLO X - PROCEDURE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)

Art. 153 -- Contenuto e finalità della procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) pag. 153

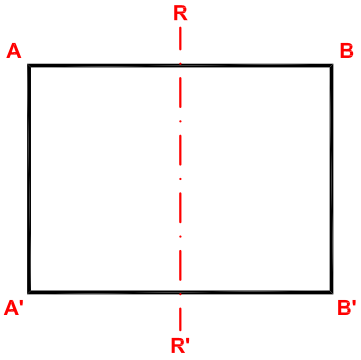
CAPO XI – NORME COMUNI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA O GEOMORFOLOGICA

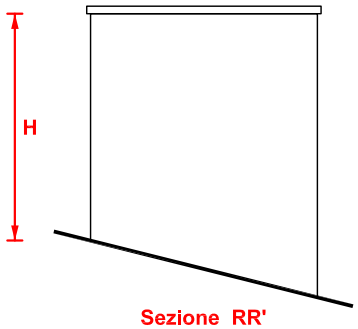
Art. 154 -- Norme di recepimento del Piano di Assetto Idrogeologico pag. 154
Art. 155 -- Indagini geologiche, geotecniche e idrauliche pag. 155
Art. 156 -- Glossario pag. 168

ALLEGATO ALLE N.T.A. PUC SEDINI 2017
SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

*** L'altezza H, in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze.**

1) AA' < 12 m

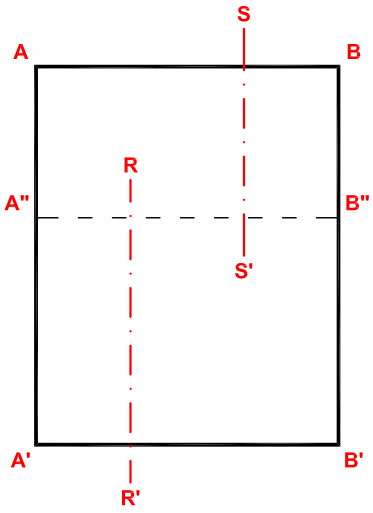


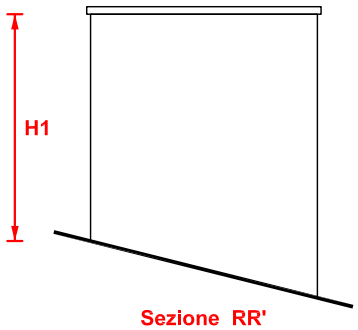


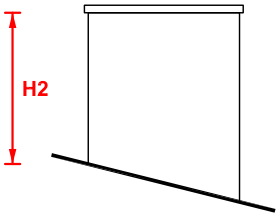
AA' > 12 m

2)

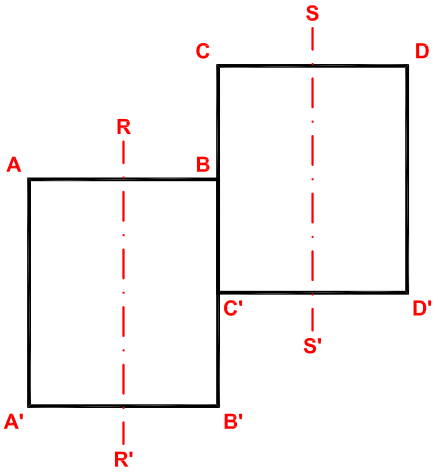
A'A" = 12 m

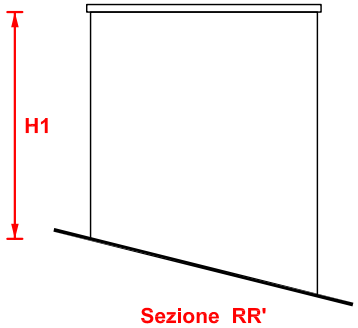


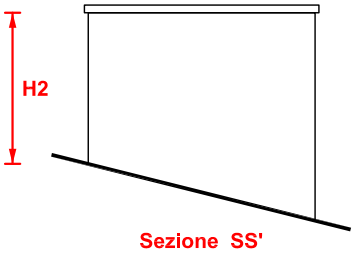




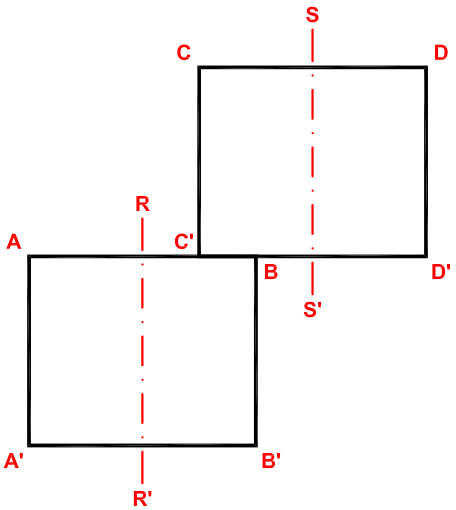
3) corpi sfalsati

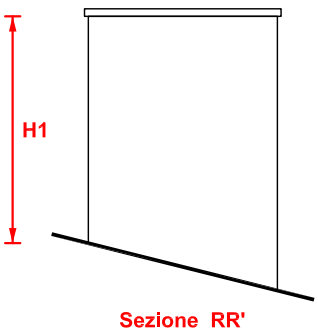


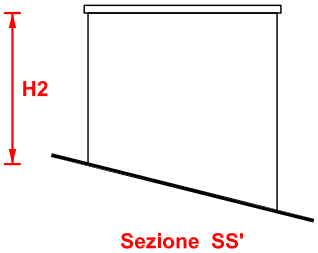




4) corpi sfalsati

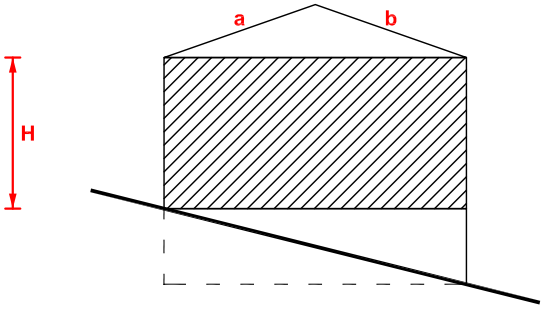




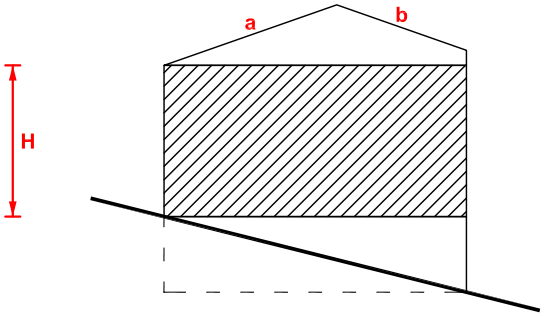


VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

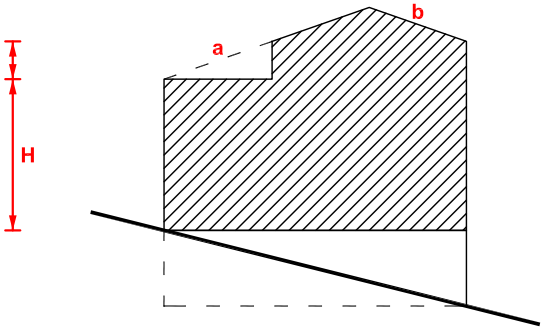
*** Il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio.**
Le parti pianche non si computano indipendentemente
dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



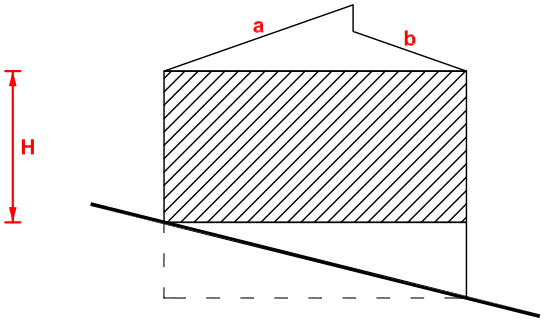
5) Pendenza < 35 %
a = b



6) Pendenza < 35 %
a ≠ b ; (a - b) < 1 / 5 a



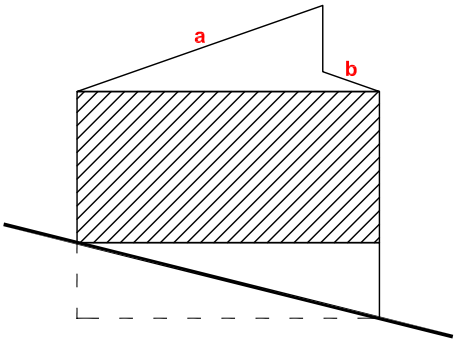
7) Pendenza < 35 %
a ≠ b ; (a - b) > 1 / 5 a



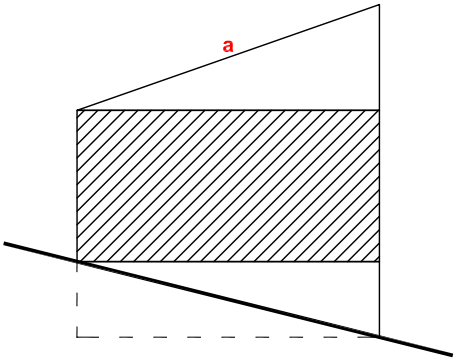
8) Pendenza < 35 %
a = b
a ≠ b ; (a - b) < 1 / 5 a

VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

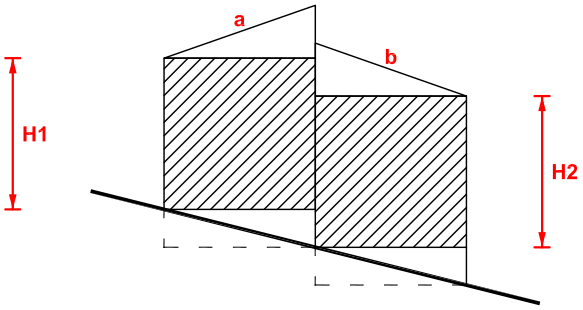
*** Il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio.**
Le parti pianche non si computano indipendentemente
dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



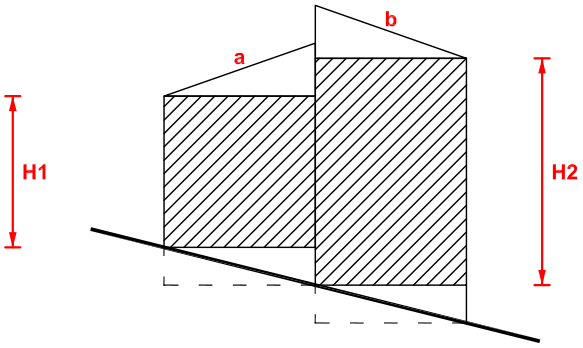
9) Pendenza < 35 %
a ≠ b ; (a - b) > 1 / 5 a



10) Pendenza < 35 %
a ≠ b ; b = 0



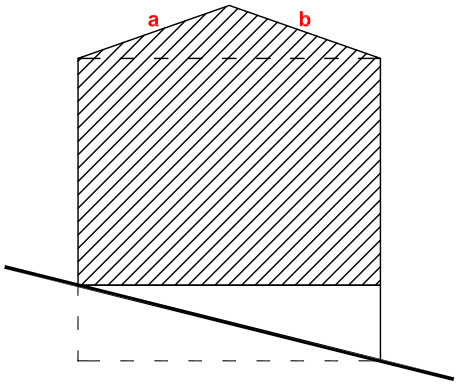
11) Pendenza < 35 %
Corpi sfalsati
a ≠ b ; a = b



12) Pendenza < 35 %
Corpi sfalsati
a = b ; a ≠ b

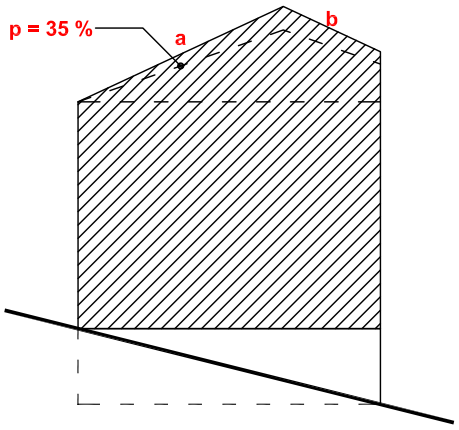
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO

*** Il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio**



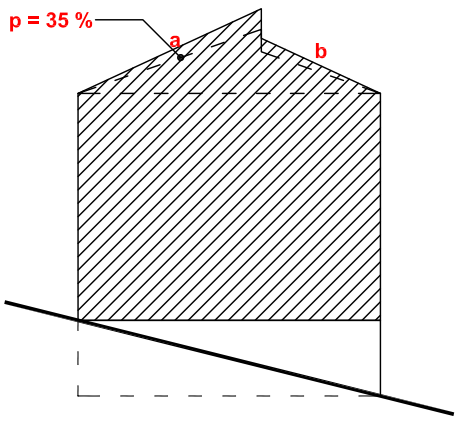
13) Pendenza > 35 %

a = b



14) Pendenza > 35 %

a ≠ b

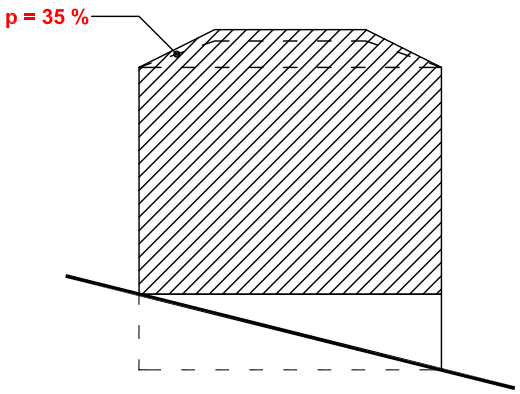


15) Pendenza > 35 %

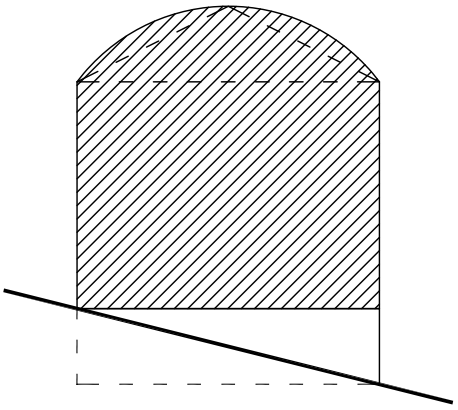
a = b ; a ≠ b

COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO

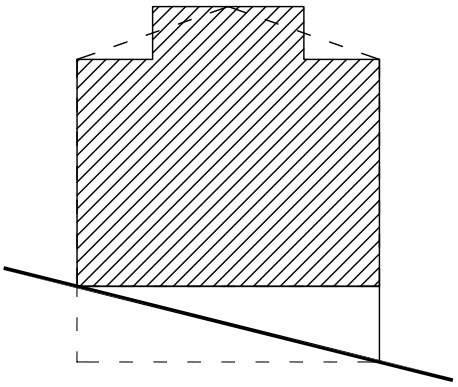
*** Il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio**



16) Pendenza > 35 %



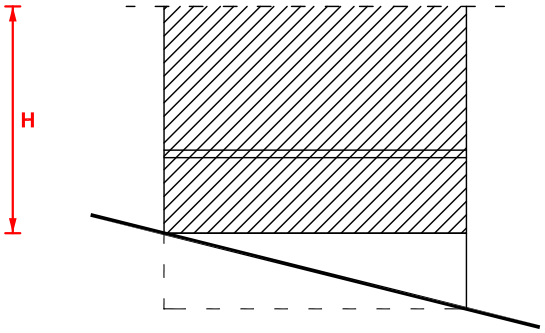
17) Cupola



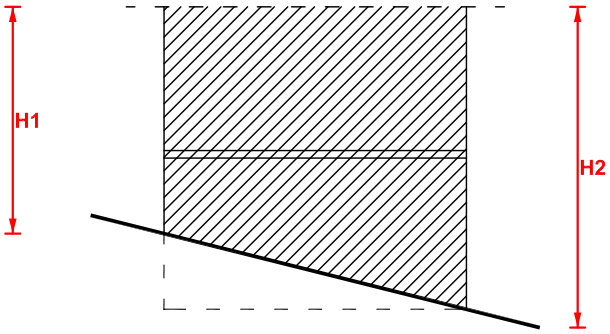
18) Attico

COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO

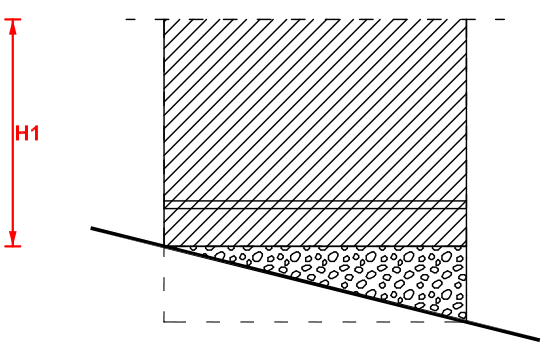
*** Il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio**



19) Seminterrato non adibito ad abitazione



20) Seminterrato adibito ad abitazione



21) Vespaio e massetto fuori terra