

COMUNE DI VALLEDORIA

Provincia di Sassari



PIANO URBANISTICO COMUNALE



GRUPPO DI LAVORO

Giovanni Antonetti(Ingegnere)
Piera Spano(Geologo)
Walter Carta(Dott.Agronomo)
Denise Marras(Archeologo)
Alessia Vargiu(Ingegnere
Idraulico-Collaboratore)
Candido Maoddi(Dott.Agronomo)

IL SINDACO

MARCO MURETTI

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

ANTONELLO OGGIANO(Ingegnere)

	ASSETTO INSEDIATIVO
TAVOLA B	P.U.C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data
FEBBRAIO 2026

Scala
1 : 25000

Sommario**TITOLO I
NORME GENERALI**

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

TITOLO II

- Art.4 - IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL PUC
- Art.5 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
- Art.6 - PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

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

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

Parte II**AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA**

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

Parte III**AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

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

TITOLO III

- Art.7 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE
- Art.8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- Art.9 – LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA (PdL)
- Art.10 – PIANI DI RECUPERO (PR)
- Art.11 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP)

- Art.12 - PIANI DI ZONA (PEEP)
- Art.13 - PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)
- Art.14 - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO (PRU)
- Art.15 – SOSPENSIVA ISTANZA A LOTTIZZARE - LOTTIZZAZIONE D’UFFICIO
- Art.16 – PARAMETRI EDILIZI
- Art.17 – INTERVENTI EDILIZI
 - I.1. “Interventi di manutenzione ordinaria”
 - I.2 “Interventi di manutenzione straordinaria”
 - I.3 “Interventi di restauro e di risanamento conservativo”
 - I.4 “Interventi di ristrutturazione edilizia”
 - I.5 “Ricostruzione edilizia”
 - I.6 “Sopraelevazione”
 - I.7 “Ampliamento”
 - I.8 “Interventi di nuova costruzione”
 - I.9 “Demolizione totale o parziale”
 - I.10 “Ristrutturazione urbanistica”
 - I.11 “Interventi di edilizia libera”

TITOLO IV DIMENSIONAMENTO

- Art.18 - CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA

TITOLO V DESTINAZIONI D'USO

- Art.19 - DESTINAZIONI D'USO

TITOLO VI ZONE OMOGENEE

- Art.20 - INSEDIAMENTI STORICI - ZONA "A"
 - 20.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art.21 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI - ZONA "B"
 - 21.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art.22 - ESPANSIONI URBANE - ZONA "C"
 - 22.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
 - 22.2 - SOTTOZONE
 - 22.2.1 - *Sottozona – “C” Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)*
 - 22.2.2 - *Sottozona – “C3” Espansioni in programma*
- Art.23 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - ZONA "D"
 - 23.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art.24 - USI AGRICOLI - ZONE "E"
 - 24.1 - DEFINIZIONE E INDIRIZZI
 - 24.2 - INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE
 - 24.3 - SOTTOZONE

- 24.3.1 – *Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.*
- 24.3.2 – *Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.*
- 24.3.3 – *Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.*
- 24.3.4 – *Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.*
- 24.4 - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE "E"
- 24.5 - PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO DELLE COLTURE, DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.
- 24.6 - CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI.
- 24.7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE.
- 24.8 - TIPI DI INTERVENTO.
- 24.9 - INDICI E PARAMETRI.
- 24.10 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- 24.11 - NORME PER GLI ALBERGHI RURALI.
- Art.25 - INSEDIAMENTI TURISTICI- ZONA "F"
- 25.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art.26 - SERVIZI GENERALI - ZONA "G"
- 26.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- Art.27 - SALVAGUARDIA - ZONA "H"
- 27.1 -DEFINIZIONE ED INDIRIZZI
- 27.2 - SOTTOZONE E AREE DI RISPETTO
- *H1 - Zona Archeologica*
- *H1 - Zona di rispetto cimiteriale*
- *H1 - Zona di rispetto depuratore e stradale*
- Art.28 - AREE PERCORSE DA INCENDIO
- 28.1 - Modalità di Intervento
- 28.2 - Attività Regolamentate e Interventi di Riqualficazione e Recupero Ambientale
- 28.3 - Categorie di Intervento
- Art.29 - STANDARD URBANISTICI
- 29.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

TITOLO VII

- Art.30 - DEFINIZIONI
- Art.31 - COMPATIBILITÀ TRA STRUTTURE COMMERCIALI E ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)
- Art.32 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI
- Art.33- VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ
- Art.34 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ A LIVELLO PUNTUALE
- Art.35 - CORRELAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

TITOLO IV

- Art.36 - BENI TUTELATI
- Art.37 - STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE
- Art.38 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

- Art.39 - CONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE A SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA REALIZZATE O DA REALIZZARE IN VOLUMETRIE RESIDENZIALI
- Art.40 - GENERALITA' E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI (ART.17 NTA PPR)
- Art.41 - MISURE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI CON VALENZA AMBIENTALE (ART.18 NTA PPR)
- Art.42 - FASCIA COSTIERA. DEFINIZIONE (ART.19 NTA PPR)
- Art.43 - FASCIA COSTIERA. DISCIPLINA (ART.20 NTA PPR)
- Art.44 - COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE (ART.21 NTA PPR)
- Art.45 - AREE NATURALI E SUBNATURALI. DEFINIZIONE (ART.22 NTA PPR)
- Art.46 - AREE NATURALI E SUBNATURALI. PRESCRIZIONI (ART.23 NTA PPR)
- Art.47 - AREE SEMINATURALI. DEFINIZIONE (ART.25 NTA PPR)
- Art.48 - AREE SEMINATURALI (ART.26 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art.49 - AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE (ART.28 NTA PPR). DEFINIZIONE
- Art.50 - AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO -FORESTALE (ART.29 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art.51 - AREE A FORTE ACCLIVITA' (ART.32 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art.52 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE (ART.33 NTA PPR). DEFINIZIONE
- Art.53 - ALTRE AREE TUTELATE (ART.37 NTA PPR)
- Art.54 - AREE DI ULTERIORE INTERESSE NATURALISTICO (ART.38 NTA PPR). DEFINIZIONE
- Art.55 - AREE DI ULTERIORE INTERESSE NATURALISTICO (ART.39 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art.56 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART.41 NTA PPR). DEFINIZIONE
- Art.57 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART.42 NTA PPR). PRESCRIZIONI
- Art.58 - AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA (ART.44 NTA PPR)
- Art.59 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (ART.45 NTA PPR)
- Art.60 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI SU AREE CON PRESENZA DI BOSCHI, FORESTE, MACCHIA MEDITERRANEA (ART.52-TER)
- Art.61 - DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I NORME GENERALI

Art.1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente Piano Urbanistico Comunale (PUC) è redatto ai sensi della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii., le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), unitamente agli allegati sottoscritti, disciplinano l'attuazione del PUC, elaborato in ossequio al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 05.09.2006 ed entrato in vigore il 08.09.2006 pubblicato sul BURAS n.30.

Il PUC si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna e delle presenti NTA, unitamente agli allegati, in prosieguo definite NTA.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC

Il presente PUC sostituisce integralmente lo strumento urbanistico vigente.

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

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

Il Regolamento Edilizio (RE) e le NTA e le relazioni costituiscono il testo normativo inscindibile del PUC.

Le disposizioni contenute nel RE hanno carattere prevalentemente generale.

Le NTA recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del RE e delle NTA prevalgono queste ultime in quanto eccezionali rispetto alle prime.

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano le norme generali contenute nel RE.

In caso di contrasto tra le previsioni indicate da planimetrie a scala differente, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

In caso di difformità tra specifiche disposizioni regolamentari e normative presenti nel PUC, valgono le relative norme regionali e nazionali sovraordinate in materia di governo del territorio.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

TITOLO II PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE - VAS - PAI -

Art.4 - IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL PUC

Il PUC detta norme e previsioni progettuali che assumono natura di:

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

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.5 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Il PUC è stato assoggettato a VAS secondo il disposto del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 48 e 49 della L.R. n.9/2006 e ss.mm.ii. La VAS e il Rapporto Ambientale rappresentano il documento di valutazione e di mitigazione degli impatti che l'attuazione del piano può indurre sulle componenti e sui sistemi ambientali. Tale rapporto reca anche gli indirizzi per il monitoraggio futuro sul rapporto tra realizzazione del progetto ambiente. Ogni variante al PUC, qualora non contempli azioni già sottoposte a VAS, dovrà essere assoggettata a tale procedura.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.6 - PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Il PUC così come previsto dalle norme di attuazione del PPR, recepisce il PAI. A tal proposito si rinvia, comunque ed inderogabilmente, agli articoli relativi alla disciplina delle classi di pericolosità Hi e Hg (articoli 27, 27-bis, 28, 29, 31, 32 e 33 NA del PAI e ss.mm.ii.), a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici (art.8, commi 8 e 9, NA del PAI e ss.mm.ii.) ed ai principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI e ss.mm.ii.).

Ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello di piano attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle NA del PAI e ss.mm.ii.).

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

Parte I

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

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

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

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

Le disposizioni della presente trattazione si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'art.26 delle NTA del PAI.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrare dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'art.31, comma 1, della Legge n.457/1978, come riprodotto, integrato e modificato nell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e loro ss.mm.ii., e consistono in:

- a) manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'art.15 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica.

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

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

- a) se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
- b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25 delle NTA PAI, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal D.P.R. n.207/2011 e ss.mm.ii., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9 del medesimo decreto.

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

Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.09.1998 e ss.mm.ii., nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 delle NTA PAI e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4 della Legge n.183/1989 e ss.mm.ii., 17, comma 6-ter D.L. n.180/98 e ss.mm.ii. aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.35 del 21 marzo 2008 e ss.mm.ii. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

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

- a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- c) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- d) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;
- e) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- f) favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
- g) salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
- h) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- i) adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
- l) non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
- m) assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;

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

o) garantire coerenza con i piani di protezione civile.

I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 27-bis, 28, 29, 31, 32 e 33 delle NTA PAI e dai successivi articoli non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione. Le Linee guida e indicazioni metodologiche per la corretta individuazione e rappresentazione cartografica del reticolo idrografico ai sensi dell'art.30-ter, comma 6, delle NTA PAI, approvate con deliberazione del Comitato Istituzionale n.9 del 03.06.2021, dettano disposizioni al punto 2.3 in materia di significatività degli elementi idrici.

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

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

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

Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni predispongono i piani urgenti di emergenza previsti dall'art.1, comma 4, del D.L. n.180/1998 convertito dalla Legge n.267/1998 e loro ss.mm.ii. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.

Nell'ambito della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio o di opere in alveo, il provvedimento di approvazione degli studi di compatibilità di cui agli articoli 24 e 25, l'atto autorizzativo ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n.523 (Testo unico sulle opere idrauliche) e ss.mm.ii. e il parere di coerenza sul finanziamento da parte dell'Ente finanziatore, sono rilasciati sul progetto di fattibilità tecnica ed economica, come definito dall'art.23, commi 5 e 6, del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii., che dovrà contenere tutti gli elementi utili a consentirne il rilascio, o sul progetto definitivo, come definito dall'art.23, comma 7, del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii., ove disponibile. Nel caso di insiemi complessi di opere di mitigazione del rischio o di opere in alveo con differenti alternative progettuali, l'approvazione dei suddetti studi di compatibilità può essere preceduta da un parere preliminare con il quale il soggetto competente esprime la condivisione delle soluzioni individuate nel "Documento di fattibilità delle alternative progettuali", di cui all'art.23, comma 5, del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii., ovvero nell'analisi delle alternative contenuta nel progetto di fattibilità tecnica ed economica".

Nel caso di proposte di varianti comunali al PAI connesse alla definizione di quadri complessivi di interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico relativi ad aree vaste comunali o sub-comunali, per l'acquisizione del provvedimento di approvazione degli studi di compatibilità ai sensi delle NTA del piano stralcio per l'assetto idrogeologico e dell'atto autorizzativo ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n.523 (Testo unico sulle opere idrauliche) e ss.mm.ii., il soggetto proponente dovrà garantire che, ad avvenuta completa realizzazione del quadro complessivo proposto, sarà assicurata l'osservanza delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) di cui all'art.52 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e delle relative circolari applicative. Al fine di conseguire l'immediata e significativa riduzione del rischio, il provvedimento di approvazione della suddetta variante può prevedere, su motivata e dimostrata richiesta del soggetto proponente, temporaneamente e fino al completamento dell'insieme di opere e congiuntamente ad un sistema di allerta appositamente definito, fasi transitorie relative ad interventi parziali che rispettino adeguati livelli di sicurezza anche se caratterizzati da un franco idraulico inferiore a quello previsto dalle norme vigenti, ma

comunque significativamente superiore a quello ante intervento, e anche se con spalle, pile e rilevati dei ponti localizzati temporaneamente entro la sezione del corso d'acqua interessata dalla piena di progetto. Nel provvedimento di approvazione di cui sopra si dovrà dare atto del formale impegno dell'Amministrazione proponente o del Soggetto attuatore in merito all'adozione dei provvedimenti amministrativi che garantiscono l'effettiva realizzazione nel tempo previsto dell'insieme di opere e interventi; alla conforme variazione degli strumenti urbanistici e alla previsione dei vincoli preordinati all'esproprio delle aree interessate da tutte le infrastrutture previste, con le relative fasce di rispetto; all'assunzione di tutti gli oneri annui di manutenzione delle opere di regimazione, degli attraversamenti dei corsi d'acqua e dei singoli tratti del reticolo idrografico oggetto dell'insieme delle opere e interventi, nonché al suddetto sistema di allerta. Sulla base della motivata proposta, il Comitato Istituzionale con le procedure previste, approva a condizione che, ad avvenuta completa realizzazione del suddetto insieme di interventi, sia garantita l'osservanza delle presenti Norme, delle NTC di cui all'art.52 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e delle relative circolari applicative.

Per la definizione di aree vaste comunali o sub-comunali, si rimanda alle direttive relative ai procedimenti di variante del PAI, in applicazione dei principi semplificazione ed accelerazione dettati dalla Legge n.120/2020 e ss.mm.ii., approvate con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n.1 del 4 dicembre 2020.

In relazione alla progettazione di singoli interventi, non è richiesto alcuno studio di compatibilità idraulica qualora l'intervento interessi elementi idrici non significativi del reticolo idrografico né ricada in area di pericolosità derivante da esondazione di altri elementi del reticolo idrografico, a condizione che i progetti siano corredati da una relazione asseverata redatta dai tecnici di cui al comma 3, lettera a), dell'art.24, da inviare, ai sensi del comma 6 dell'art.30-ter, a fini ricognitivi, all'Autorità di Bacino.

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.6.1.2 - Studi di Compatibilità Geologica e Geotecnica

In applicazione dell'art.23, comma 6, lettera b, di riferimento nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

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

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

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

Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da frana alla formazione di studi geomorfologici equivalenti agli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F di riferimento.

I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità da frana e di rischio geomorfologico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'art.37, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il Sistema Integrato Territoriale (SIT) della Regione.

È attribuita alla competenza dei comuni l'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle NTA PAI, riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale comunale, inerenti al patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ricerca e i prelievi idrici e per la conduzione delle attività agricole, silvocolturali e pastorali. Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo e gli attraversamenti dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla L.R. 2006, n.19/2006 (Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici) e ss.mm.ii.

Laddove le presenti norme prevedano la relazione asseverata, la stessa è redatta e firmata secondo quanto indicato nel comma 3 lett.a) dell'articolo di riferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.6.1.3 - Studi di Compatibilità Idraulica

In applicazione dell'art.23, comma 6, lettera b, di riferimento nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

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

Lo studio di compatibilità idraulica:

- a. è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
- d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da piena alla formazione di studi idraulici equivalenti agli studi di compatibilità idraulica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino.

Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E di riferimento.

I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di

predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'art.37 di riferimento, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

È attribuita alla competenza dei comuni l'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle norme tecniche di attuazione del PAI, riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale comunale, inerenti al patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ricerca e i prelievi idrici e per la conduzione delle attività agricole, selvicolturali e pastorali. Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo e gli attraversamenti dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla L.R. 2006, n.19/2006 (Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici) e ss.mm.ii.

Laddove le presenti norme prevedano la relazione asseverata, la stessa è redatta e firmata secondo quanto indicato nel comma 3 lett.a) dell'articolo di riferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Parte II

AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

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

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 di riferimento, 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 consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
 - b. le opere anche temporanee e gli interventi di manutenzione dei versanti e di manutenzione 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;
- fbis. gli interventi di cui alle lettere b), c), d), e) sono realizzabili a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato venga dimostrato, per il singolo caso, il non peggioramento rispetto alla situazione ante intervento.

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 e tutti gli altri interventi di edilizia libera di cui all'art.15 della L.R. n.23/1985, comma 1, e ss.mm.ii. con esclusione di quelli di cui alle lettere d) e j);

- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975 e ss.mm.ii.), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;
- 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 garantire 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 secondo la disciplina di cui all'art.11 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii. e della direttiva di cui all'art.43 della L.R. n.11/2017 e ss.mm.ii., compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi al non aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975 e ss.mm.ii.), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne; per le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale o turistico-ricettiva;
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientare 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.
- 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. Le nuove reti urbane riferibili a servizi pubblici essenziali sono consentite a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato venga dimostrato che per la loro realizzazione sono previsti scavi da effettuare esclusivamente lungo strade esistenti e per una profondità di scavo limitata; sono, altresì, consentite nuove linee aeree riferibili a servizi pubblici essenziali a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato venga dimostrato che i sistemi sostegno-fondazione risultino adeguatamente dimensionati e verificati rispetto a tutte le possibili azioni che possano compromettere la loro stabilità e che gli scavi e le opere per il loro posizionamento non determinino peggioramento del dissesto ante intervento.

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

- a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. n.334/1999 e ss.mm.ii.;
- d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a, b, c, d, esistenti alla data di approvazione del 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'art.22 di riferimento;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all' art.22 di riferimento.

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

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art.25 di riferimento:

- a. è richiesto per gli interventi consentiti dal comma 1 lettera a) di riferimento;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), e), i) di riferimento;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e), f), g), h) ed i) di riferimento limitatamente agli interventi di cui al primo periodo. 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 di riferimento. 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 NTA PAI.

Gli interventi di cui al comma 2, lettere l) e m), di riferimento sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione.

Per gli interventi di cui al comma 2, lettere b), d), e al comma 3, lettera b) di riferimento, l'Autorità competente all'approvazione degli studi di compatibilità ai sensi della L.R. n.33/2014 e ss.mm.ii., potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo del patrimonio edilizio, pubblico e privato e delle infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi, a cura del proponente l'intervento, con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle NTA, potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Segretario generale dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

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

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 di riferimento, 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'art.31 di riferimento.

Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'art.31, comma 4, di riferimento.

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'art.31, comma 2, lettere e, f, di riferimento 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 rilevanti dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art.25 di riferimento è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b, c, d.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

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

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 di riferimento, 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 di riferimento.

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'art.18 della Legge n.865/1971 e ss.mm.ii.;
- c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
- d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
- f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
- g. la realizzazione di fabbricati e impianti delle aziende agricole, pastorali e selvicolturali, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti per le zone agricole;
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

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

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

All'interno delle aree estrattive, è inoltre consentito, negli ampliamenti e nelle nuove realizzazioni di impianti di lavorazione degli sfridi delle attività estrattive, anche il trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti derivanti da prospezione, estrazione da miniera o cava, nonché dal trattamento fisico o chimico di minerali (CER 01) e dei rifiuti da costruzione e demolizione (CER 17).

Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti. Tale divieto non opera per gli impianti di cui al precedente comma 3-bis di riferimento.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art.25 di riferimento:

- a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a, b, c, e, g, h, i di riferimento. Per gli interventi di cui al comma 2, lettera d, di riferimento 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, di riferimento;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3-bis di riferimento.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. n.334/1999 e ss.mm.ii., "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 09.05.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" e ss.mm.ii.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

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

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 di riferimento, 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.

Nelle aree di pericolosità da frana moderata (Hg1), sono consenti esclusivamente gli interventi previsti dalle relative Norme di Attuazione del PAI.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Parte III

AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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

All'interno delle zone perimetrate per pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) è consentito, in coerenza con le finalità e i principi generali stabiliti dagli articoli 10, 11 e 12 di riferimento e in considerazione degli aspetti socio-economici, lo svolgimento delle attività e la realizzazione di fabbricati e di impianti delle aziende agricole, pastorali, selvicolturali e delle aziende dedite ad acquacoltura e itticoltura senza aumento del rischio, ad eccezione dell'eventuale incremento intrinsecamente connesso a tali attività ed impianti.

Dalle previsioni del comma 1 sono escluse le fasce della profondità di 50 metri dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua.

Nelle aree di cui al comma 1 sono permesse le attività delle aziende agricole, zootecniche e selvicolturali e la realizzazione dei fabbricati e degli impianti connessi alla loro conduzione e alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, purché in condizioni di massima sicurezza idraulica possibile, previa presentazione da parte del proponente di studio di compatibilità e di sicurezza idraulica.

Lo studio di compatibilità e di sicurezza idraulica è redatto con i contenuti dell'articolo 24 di riferimento e identifica, altresì, le adeguate misure e gli interventi per limitare la vulnerabilità degli edifici e dei manufatti e per consentire la tutela della pubblica incolumità. I fabbricati e gli impianti sono realizzabili qualora, compatibilmente con le esigenze aziendali, non siano localizzabili nell'ambito dell'azienda esternamente alle aree di pericolosità molto elevata (Hi4) e sia dimostrato il rispetto delle norme relative alle buone condizioni agronomiche e ambientali (BCAA) per gli aspetti legati alla manutenzione della rete idraulica aziendale e della baulatura e al mantenimento delle condizioni locali specifiche per limitare l'erosione.

Lo studio di compatibilità e di sicurezza idraulica, inoltre, individua gli interventi di adeguamento e di realizzazione delle misure di protezione locale ed individuale, la dismissione obbligatoria e irreversibile dei locali interrati e seminterrati eventualmente esistenti nell'azienda e le altre misure di autoprotezione individuale, comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena. Nello studio sono anche ricomprese le misure strutturali e non strutturali atte alla gestione del rischio, comprese le regole comportamentali e gestionali da tenere in occasione di eventi alluvionali e di allerte per rischio idrogeologico e/o idraulico, anche identificando luoghi sicuri per le persone posti al di sopra della piena con tempo di ritorno pari a 500 anni. In caso di emanazione di avviso di elevata criticità per rischio idrogeologico e/o idraulico (allerta rossa) sono vietate le attività lavorative dell'azienda, salvo quelle strettamente necessarie per la sanità animale.

Al fine di limitare al massimo gli ostacoli per il deflusso della piena, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti per le zone agricole, i fabbricati e impianti di cui ai commi precedenti non possono eccedere la superficie coperta massima pari a 1500 mq nel caso di superficie aziendale superiore ai 100 ettari e pari a 1000 mq in tutti gli altri casi. Da tali limiti sono escluse le serre e gli altri sistemi di protezione delle colture. E', inoltre, sempre vietato realizzare nuovi edifici a destinazione residenziale, turistico-ricettiva e punti di ristoro nonché effettuare mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per adibirli a tali funzioni.

Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono consentiti a condizione che siano realizzati per sopraelevazione a quota superiore a 1,00 m al piano di campagna e comunque a quote superiori a quelle della piena con tempo di ritorno pari a 100 anni, comprese le vie d'accesso, prevedendo idonee opere d'arte per renderle pervie. Sono escluse dall'obbligo della sopraelevazione le strutture per il ricovero e la custodia di attrezzi e macchinari e le serre purché siano realizzate con sistemi costruttivi pervi che consentano, per quanto possibile, il massimo deflusso delle acque, siano orientate e distanziate opportunamente in direzione parallela alla corrente prevalente e interrotte da idonei varchi trasversali al massimo ogni 75 m.

Oltre a quanto previsto al precedente articolo 4, comma 8, di riferimento in sede di rilascio di titolo abilitativo il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a risarcimenti e rimborsi nel caso di allerte e nel caso di eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

I comuni sono obbligati ad adeguare i piani di protezione civile per tenere conto di tali aziende ubicate in aree di pericolosità molto elevata (Hi4).

Sono esclusi dalle previsioni di cui al comma 1 i comuni che non abbiano predisposto i piani comunali di protezione civile per rischio idraulico e idrogeologico di cui al D.Lgs. n.1/2018 "Codice della Protezione Civile" e ss.mm.ii.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

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

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 di riferimento, 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'art.27 di riferimento.

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'art.27, comma 4, di riferimento.

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'art.27, comma 2, lettere e, f, di riferimento 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 1,00 m 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 1,00 m 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 rilevanti dal punto di vista edilizio-urbanistico.

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'art.18 della Legge n. 865/1971 e ss.mm.ii. 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 1,00 m al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. Sono vietate la sopraelevazione del piano naturale di campagna e la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati.

In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 02.04.1968, n.1444 e ss.mm.ii. destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a 1,00 m al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. Sono vietate la sopraelevazione del piano naturale di campagna e la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati.

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.

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

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24 di riferimento è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a, b, c, d, di riferimento e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7 di riferimento.

Gli interventi di cui al comma 3, lettere a, b, c, d, di riferimento sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24 di riferimento è richiesto per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7 di riferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

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

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 di riferimento, 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 di riferimento.

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'art.9 della Legge n.122/1989 e ss.mm.ii. "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.

Tutti gli interventi del precedente comma sono consentiti a condizione che per essi non sia prevista la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24 di riferimento è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a, c, d, e, f, g, h, i, l, m di riferimento.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. n.334/1999 e ss.mm.ii. "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 09.05.2001 e ss.mm.ii. "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

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

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 di riferimento, 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.

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.

Nelle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1), sono consenti esclusivamente gli interventi previsti dalle relative Norme di Attuazione del PAI.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

TITOLO III PROCEDURE ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.7 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica n.1150/1942 e ss.mm.ii. e della Legge n.765/1967 e ss.mm.ii., è suddiviso nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE così come previsto dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20 Dicembre 1983 n.2266/U: "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna" oltre che in ottemperanza del dettato della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii., nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n.8/2004 e ss.mm.ii. e in conformità alle NTA che

regolano l'attuazione del PPR approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 5 settembre 2006.

7.1. ZONE A - INSEDIAMENTI STORICI

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

7.2. ZONE B - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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

7.3. ZONE C - ESPANSIONI URBANE

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

7.4. ZONE D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Industriali, Artigianali e Commerciali: Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

7.5. ZONE E - USI AGRICOLI

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

7.6. ZONE F - INSEDIAMENTI TURISTICI

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

7.7. ZONE G - SERVIZI GENERALI

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

7.8. ZONE H - SALVAGUARDIA

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

7.9. ZONE S - STANDARD URBANISTICI

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

Ogni zona ha una propria normativa ed è contraddistinta dalle lettere caratteristiche del tipo di zona e da un eventuale numero progressivo.

Le delimitazioni delle zone sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10.000 (intero territorio comunale) ed in scala 1:2.000 (centro abitato). In caso di discordanze tra le diverse scale vale quella con l'indicazione di maggior dettaglio.

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Oltre che nel rispetto della NTA del PPR, le previsioni del presente PUC si attuano:

Nelle **zone A** coincidente con il centro matrice e prima formazione mediante piano particolareggiato da sottoporre a verifica di coerenza da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio ai sensi dell'art.9, comma 5, della L.R. n.28/98 e ss.mm.ii., e di coerenza con l'art.52 delle NTA del PPR e ss.mm.ii.

Nella **zona B** con Permesso di Costruire (PdC), o mediante Piano Particolareggiato (PP) e/o Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata (PRIPP);

Nelle **zone C, D e G** è obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo (PUA) di iniziativa Pubblica o Privata;

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

Nelle **zone F**: sono le stesse stabilite per le zone urbanistiche C, D e G dall'art.3 della L.R. n.20/1991 e ss.mm.ii., ovvero piano attuativo ai sensi dell'art.21 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.

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

Le zone sono individuate con delibera del Consiglio Comunale con la procedura prevista per i piani attuativi dall'art.21 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.

Nell'ambito delle suddette zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del PdC è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art.28 della Legge n.457/1978 e ss.mm.ii.

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.9 – LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA (PdL)

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

Il piano attuativo deve essere esteso all'intera sottozona indicata nelle tavole di zonizzazione del PUC.

In caso di piano attuativo di iniziativa privata, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità di predisporre il piano per mancanza dell'assenso degli altri, essi possono, previa autorizzazione, redigere un piano esteso all'intera area. In tale ipotesi, il piano potrà essere attuato mediante stralci funzionali autoequilibrati, ossia tali da garantire piena funzionalità e autonomia (in termini di accessi, viabilità, opere di urbanizzazione, cessione delle aree per gli standard urbanistici, eccetera), ciascuno convenzionabile separatamente. I relativi oneri di urbanizzazione dovranno essere ripartiti tra i diversi proprietari lottizzandi.

Il piano attuativo è finalizzato a dotare l'area interessata dalla trasformazione delle necessarie opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, a individuare i lotti edificabili e le aree destinate ai servizi, nonché a coordinare l'edificazione nuova ed esistente mediante la definizione di idonee tipologie edilizie.

Le tipologie di piano attuativo sono quelle indicate nell'art.21 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.

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

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

Come detto, nei casi in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il PdL per l'intero comparto di intervento previsto dal PUC, uno o più lottizzanti, possono chiedere, previo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale e con il coordinamento dell'ufficio, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'art.3 della L.R. n.20/1991 e ss.mm.ii.

Il lotto minimo previsto nelle lottizzazioni, anche in quelle già convenzionate, può essere ulteriormente diviso a condizione che rimangano immutate tutte le altre norme previste nella lottizzazione. Tale intervento è da considerarsi come una variante al piano attuativo, perciò per la creazione di un ulteriore lotto, delle dimensioni minime prescritte dalle norme vigenti in materia, dovranno osservarsi la procedura prevista dalla L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.

La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle NTA del PdL è la seguente:

- a) domanda con quietanza dei relativi oneri;
- b) progetto esecutivo in quattro copie cartacee ed una in formato digitale su supporto informatico firmata digitalmente;
- c) autorizzazione a lottizzare firmata da tutti i proprietari o aventi diritto interessati o dai loro rappresentanti legali;
- d) titolo giuridico che legittima la richiesta che può, eventualmente, essere dichiarato in conformità a quanto disposto per le istanze di PdC.

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

- *Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale, su cartografia numerica, e della relativa normativa con l'individuazione delle aree interessate dall'intervento preventivo;*
- *Studio di compatibilità paesistico ambientale, se previsto, relativo all'area interessata dall'intervento;*
- *Relazione illustrativa circa i caratteri e la entità dell'intervento, da cui risulti altresì la compatibilità del medesimo con le previsioni del programma pluriennale di attuazione se prescritto;*
- *Planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dall'intervento preventivo, con la individuazione delle quote, delle curve di livello dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche e ambientali, degli eventuali vincoli idrogeologici o paesaggistici, per un'estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento col contesto;*
- *Planimetria delle aree e delle opere relative alle urbanizzazioni primarie ed eventualmente secondarie in scala non inferiore a 1:1000;*

- *Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo;*
- *Planimetria delle aree destinate ai nuovi insediamenti, delle costruzioni da trasformare e delle eventuali demolizioni, con la verifica di tutti gli indici urbanistici ed edilizi;*
- *Progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500, con la individuazione delle aree di uso pubblico e di quella da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;*
- *Tavola delle destinazioni d'uso previste per gli edifici progettati o per quelli da ristrutturare o risanare;*
- *Scheda di controllo dalla quale risultino gli elementi per il riscontro della conformità degli interventi preventivi alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale programma pluriennale di attuazione, ai vincoli eventualmente gravanti sulle aree interessate, nonché alla legislazione vigente in materia di cessione di aree e assunzione di oneri;*
- *Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano;*
- *Titolo di disponibilità legale o atti da cui risultino diritti reali, vincoli o servitù gravanti sulle aree interessate da trasformazioni edilizie (questi documenti sono prescritti solo per gli interventi preventivi di iniziativa privata);*
- *Raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il territorio circostante;*
- *Progetto urbanistico - architettonico relativo a tutte le opere sia pubbliche, sia private previste nell'area, comprendente i singoli edifici con l'indicazione delle linee di gronda, delle coperture e relative pendenze, le strade, la pubblica illuminazione, la sistemazione, piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, gli accessi, i parcheggi e le relative rampe.*
- *elencazione delle particelle con le relative superfici catastali di tutti i proprietari o aventi diritti di ciascuna particella interessata e dei possessori, la quantificazione della complessiva estensione catastale del territorio, nonché certificati catastali riportanti particelle, superfici, destinazione, redditi, eccetera;*
- *planimetria dello stato di fatto rilevato, in rapporto non inferiore a 1:500, con indicazione delle proprietà confinanti, dell'altimetria generale con le curve di livello con equidistanza di un metro, delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, delle alberature, dei manufatti, viabilità e toponomastica, degli impianti e altri particolari quali canali, linee elettriche, condotte fognarie, acquedotti eccetera, con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;*
- *planimetria di progetto dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, nel rapporto almeno di 1:500, indicante: la rete viaria carrabile, ciclabile e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, nonché indicazione di tutti gli accorgimenti tecnici per l'abbattimento delle barriere architettoniche, le aree riservate ai servizi pubblici previsti che devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza; le aree destinate a lotti fondiari privati che devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza;*
- *planimetria, in scala non inferiore ad 1:500, con la posizione di tutti gli edifici previsti, le relative altezze, l'indicazione della loro destinazione d'uso e la delimitazione dei singoli lotti opportunamente numerati con l'indicazione dei distacchi dai confini;*
- *progetto preliminare delle infrastrutture primarie, nel rapporto almeno di 1:500, da realizzare nella lottizzazione compresi gli allacci ai pubblici servizi (rete stradale, marciapiedi, parcheggi, reti fognarie bianche e nere e relativi scarichi, rete idrica, rete gas, rete telefonica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di illuminazione pubblica, sistemazione a verde delle aree libere, eccetera con relativo piano di intervento e costi a totale carico del lottizzante);*
- *piano particellare in scala non inferiore 1:1000, con l'indicazione delle proprietà di tutti i mappali interessati dalla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, da cedere gratuitamente o acquisire a termini di legge al patrimonio comunale;*

- frazionamento approvato nei termini di legge delle aree standards - da depositare dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto del PdL, ma prima della stipula della conseguente convenzione -;
- tipologie edilizie e sezioni con riferimento ad ogni lotto edificabile in scala 1:200, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, e sezioni stradali;
- profili stradali di progetto con l'indicazione della gamma di colori e relativi abbinamenti da utilizzare e materiali di finitura;
- per interventi di particolare importanza possono essere richieste tavole rappresentanti assonometrie o prospettive riferite ai principali punti di visuale;
- una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:
 - * l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalla normativa di attuazione;
 - * i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - * le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni, alle coperture e alle recinzioni per tutti i lotti;
 - * le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare;
- Norme Tecniche di Attuazione contenente al minimo i seguenti dati principali:
 - * superficie dell'intervento;
 - * superficie catastale;
 - * superficie territoriale;
 - * superficie fondiaria complessiva;
 - * superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
 - * superficie utile e/o volumi totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse, sia complessivi che con la ripartizione per singolo lotto;
 - * indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f=V/S_f$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
 - * superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria distinte per tipologia;
 - * superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
 - * altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare (con eventuale rappresentazione di dettaglio);
 - * caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - * attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.);
 - * norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale, verde pubblico e privato, materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori, recinzioni, materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti estremi relativi all'erogazione dei servizi, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, eccetera), numero e caratteristiche degli accessi carrai;
- il piano finanziario di dettaglio dell'intervento con preventivo di spesa di massima delle opere di urbanizzazione primaria;
- lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune e gli aventi diritti e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- relazione geologica e relazione geotecnica redatte da un tecnico abilitato secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988 e dalla Circolare Applicativa del 24.09.88 n.30483 e loro ss.mm.ii., che dovranno contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente e valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento.

Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.

L'autorizzazione a lottizzare è rilasciata, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro 180 giorni dalla delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

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

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

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

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

I Piani di Lottizzazione (PdL) sono corredati da uno schema di convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale che dovrà contemplare:

- *La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorrono a presentare il piano;*
- *La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al piano;*
- *I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui ai punti precedenti, dovranno essere realizzati secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune. In particolare per quanto riguarda i progetti esecutivi delle reti idrica, fognaria acque bianche, telecomunicazioni, eccetera, dovranno essere assunti in convenzione i seguenti impegni prescritti dal Comune e dai relativi e futuri Enti gestori degli stessi.*
- *La distribuzione e l'ubicazione delle superfici destinate a standard all'interno del PdL potrà avvenire in relazione alle caratteristiche geomorfologiche del comparto in rispondenza a specifiche esigenze della Amministrazione. Sono fatti salvi i PdL già adottati alla data di approvazione definitiva del presente RE;*
- *L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;*
- *L'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e le opere stesse entro l'ultimazione dei lavori oggetto del piano e comunque entro 10 anni dalla stipula della convenzione;*
- *La contestuale cessione gratuita, unitamente alla firma della convenzione, delle aree a standard previste nel PdL;*
- *L'impegno ad ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria prima, od almeno contestualmente, della richiesta delle concessioni edilizie per la realizzazione degli edifici previsti nel piano, la cui attuazione potrà avvenire per stralci funzionali programmati. L'impegno ad ultimare comunque le opere di urbanizzazione primaria entro 10 anni dalla stipula della convenzione anche qualora in detto arco di tempo non venga richiesta alcuna concessione edilizia per la realizzazione di edifici all'interno del piano;*
- *I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, se autorizzate, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro 10 anni dalla stipula della*

convenzione. In caso di inadempienza il piano approvato decade automaticamente per la parte non realizzata, restando acquisite al Comune le cessioni gratuite e gli oneri di urbanizzazione dovuti per la parte realizzata;

- I termini stabiliti per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, anche suddivise per fasi, ma comunque da ultimare entro dieci anni dalla stipula della convenzione; in caso di inadempienza dopo eventuale proroga concessa dal Comune per comprovati motivi il PdL approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisite al Comune le cessioni gratuite e gli oneri di urbanizzazione dovuti per la parte realizzata;

- Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

- L'obbligo di trasferire tutti gli impegni, gli oneri, i vincoli e le servitù agli acquirenti di lotti, edifici, immobili o unità immobiliari compresi nel piano.

Entro e non oltre 90 giorni dall'esecutività della deliberazione che approva il PdL, il Dirigente/Responsabile invita i lottizzanti a presentarsi avanti il Segretario Comunale o un Notaio per la stipulazione della convenzione di lottizzazione (CdL).

Ove tutti i convenzionandi non si presentino davanti il Segretario Comunale o il Notaio, il Dirigente/Responsabile comunica formalmente l'avvio del procedimento per la dichiarazione di decadenza del PdL approvato. Qualora entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione i convenzionandi non abbiano provveduto alla firma della convenzione o non abbiano richiesto eventuale giustificata dilazione, il Dirigente/Responsabile propone al Consiglio Comunale la revoca delle deliberazioni di adozione e approvazione del PdL.

La convenzione, una volta stipulata, deve essere trascritta a cura e spese dei lottizzanti.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Preliminarmente alla stipula della convenzione, il lottizzante deve ottenere ogni parere necessario dagli Enti preposti per l'attuazione del PdL.

Le istanze di PdC possono essere presentate esclusivamente per le porzioni del piano nelle quali i sottoservizi principali (rete idrica, elettrificazione primaria, fognatura nera, telefonia/telecomunicazioni, eccetera) risultino già in corso di realizzazione oppure a condizione che i richiedenti assumono formale impegno, previa necessaria autorizzazione, a darvi attuazione contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio.

L'agibilità è dichiarata ai sensi dell'art.30 del RE.

In sede di rilascio dei singoli PdC il Responsabile del Servizio può autorizzare limitate modifiche alle proposte planivolumetriche purché:

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

Ogni variante al PdL che non abbia natura meramente di dettaglio dovrà essere ricondotta a un nuovo assetto planivolumetrico generale, redatto tenendo conto delle opere e degli interventi già realizzati, ed essere sottoposta alla medesima procedura prevista per l'adozione del PdL originario e per il rilascio della relativa autorizzazione/approvazione.

Lo svincolo della cauzione è disposto, su autorizzazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, in concomitanza con la realizzazione - anche parziale - delle opere di urbanizzazione, successivamente al collaudo delle opere medesime, effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale ovvero da tecnico incaricato, con oneri integralmente a carico del lottizzante.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.10 – PIANI DI RECUPERO (PR)

Nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente le domande di Autorizzazione alla stesura del piano firmato dai privati (se di iniziativa privata), deve essere presentata al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica.

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

- a) - inquadramento del PR, art.34 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii., su supporto georeferenziato, nel quale vengono sovrapposti i layer del PUC del catastale e della progettazione con il supporto di un'ortofoto recente in scala 1:10000 – 1:2000;
- b) - tavola di indagine sulla edificazione esistente con particolare riferimento allo stato delle abitazioni, in scala 1:500;
- c) - planimetria di progetto in scala 1:500 con la destinazione d'uso degli edifici e delle eventuali aree libere e con l'indicazione dei tipi di intervento (riqualificazione ambientale, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione);
- d) - planimetria dei comparti in scala 1:500 con la delimitazione delle unità minime di intervento (UMI) distinte per tipi di intervento;
- e) - norme tecniche di attuazione per UMI;
- f) - planivolumetrico dell'intervento di recupero con relative destinazioni d'uso e con l'indicazione dei metodi costruttivi, dei materiali previsti, in scala 1:200, con i relativi profili e sezioni, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie degli alloggi;
- g) - planimetria catastale con elenco delle ditte interessate;
- h) - relazione contenente i criteri che hanno portato alla definizione progettuale, le priorità di attuazione ed il piano finanziario;
- i) - profilo dei fabbricati allo stato attuale con inserimento dei fabbricati in progetto;
- l) - documentazione fotografica;
- m) - lo schema di convenzione, se di iniziativa privata;
- n) – n.1 copia in formato digitale su supporto informatico.

Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.11 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP)

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica previsti dalla Legge n.45/1989 e ss.mm.ii.

Lo strumento in oggetto è approvato, secondo le procedure di cui al precedente art.9, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 e secondo i contenuti previsti dalla Legge n.1150/1942, dalla Legge n.167/1962, e dalla Legge n.865/1971 e ss.mm.ii.

Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.12 - PIANI DI ZONA (PEEP)

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dalla Legge n.167/1962 e ss.mm.ii.

Lo strumento in oggetto è approvato, secondo le procedure di cui al precedente art.9, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 e secondo i contenuti previsti dalla Legge n.1150/1942, dalla Legge n.167/1962, e dalla Legge n.865/1971 e ss.mm.ii.

Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.13 - PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dall'art.27 della Legge n.865/1971 e ss.mm.ii.

Lo strumento in oggetto è approvato, secondo le procedure di cui al precedente art.9, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 e secondo i contenuti previsti dalla Legge n.1150/1942, dalla Legge n.167/1962, e dalla Legge n.865/1971 e ss.mm.ii.

Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.14 - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO (PRU)

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dall'art.32 della Legge n.23/1985 e ss.mm.ii.

Lo strumento in oggetto è approvato, secondo le procedure di cui al precedente art.9, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 e secondo i contenuti previsti dalla Legge n.1150/1942, dalla Legge n.167/1962, e dalla Legge n.865/1971 e ss.mm.ii.

Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.15 – SOSPENSIVA ISTANZA A LOTTIZZARE - LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Ove ne ricorrano i presupposti ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia, il Comune potrà disporre la sospensione dell'esame della domanda di PdL, dandone comunicazione ai richiedenti entro 60 giorni dalla relativa presentazione. Qualora, nei successivi 120 giorni decorrenti dalla comunicazione della sospensione, l'Amministrazione non provveda all'adozione dei pertinenti atti di interruzione o decadenza, la sospensione perderà efficacia e il procedimento relativo al progetto di lottizzazione riprenderà il suo ordinario corso.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i singoli proprietari delle aree, ricadenti in zona soggetta a PdL, a formare il PA o stralcio funzionale di esso, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire, ed un termine di 120 giorni, per presentare il progetto e lo schema di convenzione.

Se essi non aderiscono il Comune provvede alla Lottizzazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione è notificato ai proprietari delle aree, con l'invito ad adempiere alle previsioni di PdL stipulando la Convenzione.

Qualora entro i termini stabiliti dal programma pluriennale di attuazione gli aventi titolo, singolarmente o associati, non abbiano presentato istanza di PdC o di lottizzazione corredata degli atti e documenti richiesti dalle disposizioni vigenti, il Comune procede, ai sensi dell'art.13 della Legge n.10/1977 e ss.mm.ii., all'esproprio delle aree in base alle disposizioni contenute nella Legge n.865/1971 e ss.mm.ii.

Le aree espropriate ai sensi del presente articolo vanno a far parte dei patrimoni comunali.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.16 – PARAMETRI EDILIZI

Per i parametri edilizi si fa riferimento a quanto contenuto nel RE.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.17 – INTERVENTI EDILIZI

Per gli interventi edilizi si fa riferimento a quanto contenuto nel RE, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

I.1. “Interventi di manutenzione ordinaria”

I.2 “Interventi di manutenzione straordinaria”

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

I.4 “Interventi di ristrutturazione edilizia”

I.5 “Ricostruzione edilizia”

I.6 “Sopraelevazione”

I.7 “Ampliamento”

I.8 “Interventi di nuova costruzione”

I.9 “Demolizione totale o parziale”

I.10 “Ristrutturazione urbanistica” e “nuova urbanizzazione”

I.11 “Interventi di edilizia libera”

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

TITOLO IV DIMENSIONAMENTO

Art.18 - CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

TITOLO V DESTINAZIONI D’USO

Art.19 - DESTINAZIONI D’USO

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

L’art.11, comma 1, della L.R. n.23/1985 ss.mm.ii., definisce le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:

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

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

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

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

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

Secondo l'art.4 della delibera G.R. n.52/22 del 22.11.2017 e ss.mm.ii.:

1. sono definite, in riferimento a ciascuna categoria funzionale urbanisticamente rilevante, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) **Residenziale, compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza**
 - a. RES_01 Abitazioni;
 - b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) **Turistico-Ricettiva**
 - a. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
 - b. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
 - c. TR_03 Fabbricati per punti di ristoro;
- c) **Artigianale e Industriale**
 - a. AI_01 Attività produttive di beni;
 - b. AI_02 Industria;
 - c. AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;
- d) **Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**
 - a. DIR_01 Uffici in genere;
 - b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 - d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 - e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 - f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
 - i. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
 - j. COMM_01 Medie strutture di Vendita;
 - k. COMM_02 Grandi strutture di Vendita;
 - l. COMM_03 Centri commerciali;
 - m. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
 - n. SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
 - o. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
 - p. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
- e) **Agricolo-Zootecnica**
 - a. AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;
 - b. AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;

- c. AZ_03 Strutture agrituristiche;

2. Nel caso in cui alcune destinazioni non fossero state previste di procede per analogia.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

TITOLO VI ZONE OMOGENEE

Art.20 - INSEDIAMENTI STORICI

ZONA “A”

Centro Storico

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U e ss.mm.ii.)

20.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

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

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

Viene identificata nello specifico come zona “A1” ossia:

A1 tessuti urbani con rilevanti tracce dell’originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico artistico.

Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

Modalità di Attuazione

La zona “A” verrà attuata mediante piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato nelle aree ricadenti all’interno del perimetro di antica e prima formazione sarà sottoposto all’autorizzazione ex art.9 della L.R. n.28/1998 e ss.mm.ii. da parte del Servizio Tutela del Paesaggio regionale competente per territorio. Nella zona “A”, in mancanza del piano particolareggiato si applicano le disposizioni dell’art.52 delle NTA del PPR.

All’interno del centro di antica e prima formazione, coincidente con la zona A, in caso di interventi edilizi (ad esclusione di quelli esenti) è necessario acquisire l’autorizzazione paesaggistica ex art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Parametri Urbanistici ed edilizi

La disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti è definita dal decreto dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U nonché dalla relativa circolare Assessore EELL n.1/1984 e loro ss.mm.ii.:

- “Art. 5. Nuove costruzioni nei centri storici

Il decreto assessoriale 2266/U, nel dettare le norme sugli indici massimi di fabbricabilità e sui limiti di altezza e di distanza nella zona A, stabilisce che le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le ricostruzioni e le trasformazioni debbano essere previste in sede di piano attuativo. Trattasi di una norma estremamente opportuna, che considera come normali in zona A solo gli interventi di risanamento conservativo, mentre la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione di quelli esistenti è subordinata ad uno studio di piano attuativo che ne garantisca l’armonico inserimento nell’ambiente.

- Art. 5. (Limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata)

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

ZONE A

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

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

- Art. 4. (Limiti di densità edilizia per le diverse zone)

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 presumibilmente insediabili dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 mc. ad abitante per zone A, B e C, dei quali:

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

I parametri di densità edilizia e di altezza dei fabbricati verranno stabiliti dal piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione che verrà redatto a cura dell'Amministrazione Comunale.

Categorie funzionali e Destinazioni d'uso ammissibili

a) Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;

- a. RES_01 Abitazioni;
- b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
- c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) Turistico-Ricettiva

- a. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
- b. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

- a. DIR_01 Uffici in genere;
- b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
- c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
- d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
- e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
- f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
- g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, eccetera;
- h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, eccetera;
- i. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
- j. COMM_01 Medie strutture di Vendita;
- m. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
- n. SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, eccetera);
- o. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
- p. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

Categorie di intervento

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

I.1 manutenzione ordinaria;

I.2 manutenzione straordinaria;

I.3 restauro e risanamento conservativo;

I.4 ristrutturazione edilizia nel rispetto delle tipologie originarie, riguardanti non solo i corpi di fabbrica ma altresì le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità;

I.11 interventi di edilizia libera.

Fino alla verifica di coerenza del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dall'art.52 NTA del PPR.

Si precisa che nella zona A, in assenza di PP adeguato al Piano Paesaggistico Regionale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, è consentito l'intervento di "*ristrutturazione edilizia di tipo conservativo*" che mantiene immutati alcuni strumenti strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente come citato nella L.R. n.8/2015 art.30, comma 9, e ss.mm.ii.

Si rinvia, inoltre e se necessario, alle specifiche disposizioni previste dalle norme in materia di commercio e, in particolare, la DGR n.55/108 del 2000 e le ulteriori disposizioni successive che hanno integrato la materia (Legge regionale n. 5/2006, Delibera G.R. n.9/59 23.02.2012, Delibera G.R. n.34/7 del 12.07.2017 e loro ss.mm.ii.) e fatte salve le specifiche disposizioni in materia di commercio introdotte in maniera espressa dalle NTA e dal RE.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.21 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

ZONA "B"

Completamento Residenziale

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U e ss.mm.ii.)

21.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq. Tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

Modalità di Attuazione

Attuazione diretta mediante trasmissione al portale SUAPE.

Parametri Urbanistici ed edilizi

Le zone identificate

- nel centro urbano di Valledoria con numerazione da B1_22 a B1_93 sono assoggettate a indice di fabbricabilità fondiario pari a 3,00 mc/mq. Le zone identificate con numerazione da B1_1 a B1_21 sono assoggettate a indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,00 mc/mq. In entrambe le tipologie di zona, la superficie coperta (Sc) non potrà eccedere il 50% della superficie del lotto di proprietà;

- nel centro urbano di La Muddizza con numerazione B1 sono assoggettate a indice di fabbricabilità fondiario pari a 3,00 mc/mq. e la superficie coperta (Sc) non potrà eccedere il 50% della superficie del lotto di proprietà;

- nel centro urbano di La Ciaccia con numerazione B1 sono assoggettate ad indice di fabbricabilità fondiario specificatamente disciplinato dalla normativa afferente il relativo Piano Particolareggiato.

L'altezza massima dei fabbricati non deve superare i 9,00 m.

La distanza minima assoluta tra pareti non può essere inferiore a 10,00 m. Le nuove costruzioni nella zona B e nelle zone servizi dovranno sorgere arretrate rispetto al filo della strada di almeno 1,50 m. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

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

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

Per costruzioni già esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, in quanto le sopraelevazioni, e gli ampliamenti sono nuove costruzioni, le distanze tra i fabbricati devono rispettare le normative vigenti.

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione residenziale. E' possibile la monetizzazione dei posti auto nel rispetto dell'art.15 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.

Le iniziative commerciali in nuove o vecchie costruzioni devono disporre di parcheggi calcolati in funzione del tipo di attività, come indicato dalla disposizione della DGR n.55/108 del 2000 e ss.mm.ii. Tale requisito potrà essere rispettato anche in modo consorziato, purché il parcheggio si trovi anche non contiguo ad una distanza massima dai singoli esercizi di 250 m.

Categorie funzionali e destinazioni d'uso ammissibili

a) Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;

a. RES_01 Abitazioni;

b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Doms, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));

c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) Turistico-Ricettiva

a. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;

b. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

a. DIR_01 Uffici in genere;

b. DIR_02 Attività produttive di servizi;

c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;

d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;

e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;

f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;

g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, eccetera;

h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, eccetera;

i. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;

j. COMM_01 Medie strutture di Vendita;

m. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;

n. SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, eccetera);

o. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;

p. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

Categorie di intervento

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

- I.1** Interventi di manutenzione ordinaria
- I.2** Interventi di manutenzione straordinaria
- I.3** Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- I.4** Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5** Ricostruzione edilizia
- I.6** Sopraelevazione
- I.7** Ampliamento
- I.8** Interventi di nuova costruzione
- I.9** Demolizione totale o parziale
- I.10** Ristrutturazione urbanistica
- I.11** Interventi di edilizia libera

Si rinvia, inoltre e se necessario, alle specifiche disposizioni previste dalle norme in materia di commercio e, in particolare, la DGR n.55/108 del 2000 e le ulteriori disposizioni successive che hanno integrato la materia (Legge regionale n. 5/2006, Delibera G.R. n.9/59 23.02.2012, Delibera G.R. n.34/7 del 12.07.2017 e loro ss.mm.ii.) e fatte salve le specifiche disposizioni in materia di commercio introdotte in maniera espressa dalle NTA e dal RE.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art. 22 - ESPANSIONI URBANE

ZONA “C”

Espansione Residenziale

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U e ss.mm.ii.)

22.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

22.2 - SOTTOZONE

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

- *Sottozona – C1 Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati, in corso di attuazione)*
- *Sottozona - C3 Espansioni in programma*
- *Sottozona – C4 Edificato in forma diretta*

Sottozona – C1 Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati in corso di attuazione).

Coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati. Essendo gli ambiti già in parte edificati a seguito di attuazione di specifici PUA valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere.

Zone “C1” - Valledoria

C1/1 - Trattasi di lottizzazione convenzionata attualmente in fase di attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 01.12.2006 e con deliberazione del Consiglio Comunale n.38 del 29.09.2009, disciplinata dalla convenzione urbanistica del 15.11.2007 – Repertorio n.58 – identificata nel Pdf con la sigla “C1” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	34981
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	17490
STANDARD	mq/ab	18.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/2 - Il comparto in oggetto deriva dall'unificazione di due lottizzazioni previste dal previgente Pdf, oggi ricomprese in un unico comparto unitario – identificata nel Pdf con le sigle “C9 e C10” -.

Entrambe le lottizzazioni risultano interamente realizzate e dotate di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Lottizzazione A

Approvazione: deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 28.12.2000;

Convenzione urbanistica: 23.10.2001, Repertorio n.9;

Lottizzazione B

Approvazione urbanistica: seduta del 25.05.1989, protocollo n.3013/U;

Approvazione: deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 29.01.1992;

Convenzione urbanistica: 16.09.1998, Repertorio n.7.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	31580
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	15790
STANDARD	mq/ab	24.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/3 - Trattasi di lottizzazione convenzionata interamente realizzata, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 22.07.1986, disciplinata dalla convenzione urbanistica del 31.01.1989 – Repertorio n.55090 – identificata nel Pdf con la sigla “C3” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	22000
I.F.T.	mc/mq	0.80
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	17600
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50

DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/4 - Trattasi di lottizzazione convenzionata interamente realizzata, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.63 del 31.07.2012, disciplinata dalla convenzione urbanistica del 11.12.2012 – Repertorio n.202 – identificata nel Pdf con la sigla “C4” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	13250
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	6625
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/5 - Trattasi di lottizzazione convenzionata attualmente in fase di attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 30.09.2002, disciplinata dalla convenzione urbanistica del 18.03.2004 – Repertorio n.2 – identificata nel Pdf con la sigla “C5” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	19440
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	9720
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/6 - Trattasi di lottizzazione convenzionata attualmente in fase di attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 30.09.2002, disciplinata dalla convenzione urbanistica del 18.03.2004 – Repertorio n.2 – identificata nel Pdf con la sigla “C12” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	12930
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	6465
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/(167) - Trattasi di lottizzazione convenzionata attualmente in fase di attuazione per circa l'ottanta per cento, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 16.04.1982. E' una lottizzazione destinata ad edilizia economica popolare – identificata nel PdF con la sigla “C167” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	28040
I.F.T.	mc/mq	0.80
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	22432
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

Zone “C1” – La Muddizza

C1/1 - Identificata nel PdF con la sigla “Cxc” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	2163
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	1081
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/2 - Identificata nel PdF con la sigla “Cxd” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	4222
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	2111
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

Zone “C1” – La Ciaccia

C1/1 - La lottizzazione in oggetto è ricompresa nel PdF vigente ed è stata attuata, in ragione dell'eccessivo frazionamento delle particelle catastali, mediante Piano Particolareggiato redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, con oneri a carico dei proprietari. L'intervento risulta realizzato per circa il novantacinque per cento della potenzialità volumetrica assentibile - identificata nel PdF con la sigla “C1” -.

Si fa presente che il piano particolareggiato ha interessato anche la zona B confinante, per cui il calcolo degli standard totali è stato fatto in maniera unitaria in modo da soddisfare le esigenze di entrambe le zone B + C.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	161000
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	80500
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/2 - Trattasi di lottizzazione convenzionata interamente realizzata, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 25.01.1993, disciplinata dalla convenzione urbanistica del 02.03.1994 – Repertorio n.2586 - identificata nel PdF con la sigla “C2” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	28752
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	14376
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/3 - Trattasi di lottizzazione convenzionata interamente realizzata, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 30.07.1982 - identificata nel PdF con la sigla “C3” -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	37000
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	18500
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/4 - Trattasi di lottizzazione convenzionata attualmente in fase di attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 09.04.2002, disciplinata dalla convenzione urbanistica del 25.01.2006 – Repertorio n.16 - identificata nel PdF con la sigla “C4” -.

SUPERFICIE	mq	57309
------------	----	-------

TERRITORIALE		
I.F.T.	mc/mq	0.80-alb. / 0.40-res.
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	30436
STANDARD	mq/ab	24.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C1/5 - Trattasi di lottizzazione convenzionata attualmente in fase di attuazione, trasmessa alla Regione Sardegna il 24.12.1977 - Variante con Convenzione del 04.08.1978 n.985/bis mod.4 vol.46 / Decreto Asses. Urb. N.497/U-Nulla Osta Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ai Beni Arch. Amb. Art. e Storici n.594/7b del 09.04.2002, successiva variante con parere favorevole del 16.11.2005 del Comune di Valledoria ed Ufficio Tutela con Provvedimento n.1250/U del 04.04.2006 - identificata nel Pdf con la sigla "C5" -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	81000
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	40500
STANDARD	mq/ab	27.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Sottozona - C3 Espansioni in programma

Le aree in oggetto sono quelle previste dal PUC. Gli interventi si attuano mediante pianificazione attuativa, attraverso strumenti esecutivi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, piani particolareggiati e altri piani attuativi, secondo i comparti individuati e disciplinati dal PUC.

Gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione sono pertanto orientati al completamento dell'impianto urbano e alla ridefinizione dei tessuti edilizi secondo forme e modalità coerenti con il contesto paesaggistico e con i valori storico-culturali del territorio.

Per le nuove aree di espansione C3, il PUC indirizza i successivi Piani Attuativi verso la configurazione di un tipo insediativo che assuma, quale criterio prioritario, la chiara definizione del margine urbano, inteso come limite del territorio comunale edificato nei confronti del territorio non costruito.

VALLEDORIA

C3/1 -

SUPERFICIE	mq	30080
------------	----	-------

TERRITORIALE		
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	15040
STANDARD	mq/ab	18.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

LA MUDDIZZA

C3/1 -

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	5654
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	2827
STANDARD	mq/ab	18.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

C3/2 -

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	18306
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	9153
STANDARD	mq/ab	18.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

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

Comparto C3

Modalità di Attuazione

È fatto obbligo di predisporre uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto. Sono ammessi interventi per stralci funzionali, purché:

- lo studio attuativo sia comunque redatto con estensione all'intero comparto;
- siano effettuate, nelle forme di legge, le comunicazioni a tutti i proprietari ricompresi nel comparto;
- lo stralcio risulti convenzionabile, con puntuale rispetto degli standard urbanistici e delle dotazioni previste dalla normativa vigente e dagli strumenti di pianificazione applicabili.

La volumetria complessiva assegnata è ripartita come segue:

- 70% destinata alla residenza;

- 20% destinata a servizi connessi alla residenza;
- 10% destinata a volumi per servizi pubblici.

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

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

Parametri Urbanistici ed Edilizi

I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. max	mc/mq	1.00
R.C.	mq/mq	0.30
Altezza max	mt	7.50
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra pareti	mt	10.00
Distanza dalla strada	mt	5.00
Piani fuori terra	n°	2
Lotto minimo	mq	300.00
Divieto di costruzione di scale prospicienti la via pubblica	/	/

Da rispettare quanto previsto dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U cosiddetto Decreto "Floris" *Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.*

"Art. 5. (Limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata).

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

..._OMISSIS_...

Le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici, in relazione alle distanze dei fabbricati. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con zone .A/, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone .A/ predette. È prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dell'asse stradale deve essere superiore a mt. 5 per i Comuni di I e II Classe e a mt. 4 per quelli di III e IV Classe. Nelle porzioni di zone C già compromesse, ove lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze predette, possono trovare applicazione le disposizioni relative alle zone B sulle distanze e sulle altezze.

Per tutte le zone omogenee diverse dalla zona A e dalla zona B obbligatorio il rispetto delle norme di cui al d.m. 1° giugno 1968, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali. Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro

abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.”.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Sottozona – C4 edificato in forma diretta

Le Zone C4 hanno ad oggetto l'edificato spontaneo. Le aree oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione necessitano del completamento delle opere di urbanizzazione. Sono ambiti territoriali destinati all'espansione residenziale programmata, caratterizzati da urbanizzazione non ancora realizzata o parzialmente realizzata e soggette a trasformazione subordinata alla preventiva o contestuale attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'uso principale è residenziale, con possibilità di insediamento di funzioni compatibili quali servizi collettivi, attrezzature di interesse pubblico, spazi verdi, parcheggi, attività di servizio e commercio.

Gli interventi edilizi sono consentiti solo mediante piano attuativo. È ammessa l'edificazione diretta solo nei comparti ove risultino già realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate direttamente dai privati mediante convenzione urbanistica.

Sono consentiti anche in assenza di piano attuativo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutti gli altri interventi di natura edilizia e urbanistica che non determinino, in ogni caso, aumento dell'attuale volumetria. Con espressa esclusione di ogni tipo di ristrutturazione edilizia.

VALLEDORIA

C4/1 - Trattasi di intervento oggetto di concessione edilizia n.18/1980 del 10.06.1980 e agibilità del 13.06.1981, previa deliberazione consiglio comunale n.34 – 26.10.1979 "Deroga agli indici di fabbricabilità ai sensi del D.P.G.R 9743 - 271 del 01/08/1977" - identificata nel PdF con la sigla "C7" -.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	16200
I.F.T.	mc/mq	0.50
I.F.F. massimo	mc/mq	1.00
VOLUME TOTALE	mc	8100
STANDARD	mq/ab	18.00
ALTEZZA MASSIMA	mt	7.50
DISTANZA DAI CONFINI	mt	5.00
DISTANZA TRA PARETI	mt	10.00

Categorie funzionali e destinazioni d'uso ammissibili

a) Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;

a. RES_01 Abitazioni;

b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));

c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) Turistico-Ricettiva

a. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;

b. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

- a. DIR_01 Uffici in genere;
- b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
- c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
- d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
- e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
- f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
- g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, eccetera;
- h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, eccetera;
- i. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
- j. COMM_01 Medie strutture di Vendita;
- m. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
- n. SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, eccetera);
- o. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
- p. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

Si rinvia, inoltre e se necessario, alle specifiche disposizioni previste dalle norme in materia di commercio e, in particolare, la DGR n.55/108 del 2000 e le ulteriori disposizioni successive che hanno integrato la materia (Legge regionale n. 5/2006, Delibera G.R. n.9/59 23.02.2012, Delibera G.R. n.34/7 del 12.07.2017 e loro ss.mm.ii.) e fatte salve le specifiche disposizioni in materia di commercio introdotte in maniera espressa dalle NTA e dal RE.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.23 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONA “D”

Industriali, Artigianali e Commerciali

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U e ss.mm.ii.)

23.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

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

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

Premettendo che l'intero territorio comunale di Valledoria ricade entro la fascia costiera del PPR, la disciplina delle NTA vieta nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

23.2 - SOTTOZONE

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

-D2 insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali.

- Insediamenti produttivi esistenti

D2/01 – Trattasi di area soggetta a piano di insediamenti produttivi esistente nel PdF vigente - identificata nel PdF con la sigla “D1” -.

Superficie Territoriale	mq	22920.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	0.5
Altezza max	mt	10.00
Volume Totale	mc	45840.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	10.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

D2/02 – Trattasi di area soggetta a piano di insediamenti produttivi in fase di attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 20.02.1992 e con deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 19.03.1997 - approvazione da parte dell’Ufficio Tutela con parere favorevole del 28.08.1996 protocollo n.6226 -, disciplinata da Convenzione urbanistica del 14.11.1997. E varianti con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 20.04.2005 e con deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 26.06.2006 - identificata nel PdF con la sigla “D2” -.

Superficie Territoriale	mq	73600.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	0.5
Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	147200.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	10.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

D2/03 - Trattasi di area soggetta a piano di insediamenti produttivi in fase di attuazione, disciplinata dalla convenzione urbanistica del 27.04.1990 e variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.30 del 30.09.2004- identificata nel PdF con la sigla “D3” -.

Superficie Territoriale	mq	34200.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	0.5
Altezza max	mt	10.00
Volume Totale	mc	68400.00
Distanza dai confini	mt	5.00(o in aderenza)
Distanza tra fabbricati	mt	10.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

D2/04 PIP - Trattasi di area soggetta a piano di insediamenti produttivi in fase di attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 14.06.2000 - identificata nel PdF con la sigla “PIP” -.

Superficie Territoriale	mq	61000.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	0.5
Altezza max	mt	9.00

Volume Totale	mc	122000.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

- Insediamenti produttivi di nuova pianificazione

D2/05 –

Superficie Territoriale	mq	37216.00
Indice Territoriale	mc/mq	2.00
Rapporto di copertura	mq/mq	0.5
Altezza max	mt	9.00
Volume Totale	mc	74432.00
Distanza dai confini	mt	10.00
Distanza dal ciglio strada	mt	6.00

Modalità di Attuazione

Nelle zone D è obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

Rispettando quanto previsto dall'art.8, commi 1 e 2, del D.A. 2266/U del 22.12.1983 e ss.mm.ii.:

“Art. 8 (Rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi)

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della l. 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

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% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle 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.

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

Categorie funzionali e destinazioni d'uso ammissibili

c) Artigianale e industriale

a. AI_01 Attività produttive di beni;

b. AI_02 Industria;

c. AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;

d) Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

a. DIR_01 Uffici in genere;

b. DIR_02 Attività produttive di servizi;

i. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;

j. COMM_01 Medie strutture di Vendita;

k. COMM_02 Grandi strutture di Vendita;

l. COMM_03 Centri commerciali;

m. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;

Si rinvia, inoltre e se necessario, alle specifiche disposizioni previste dalle norme in materia di commercio e, in particolare, la DGR n.55/108 del 2000 e le ulteriori disposizioni successive che hanno integrato la materia

(Legge regionale n. 5/2006, Delibera G.R. n.9/59 23.02.2012, Delibera G.R. n.34/7 del 12.07.2017 e loro ss.mm.ii.) e fatte salve le specifiche disposizioni in materia di commercio introdotte in maniera espressa dalle NTA e dal RE.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.24 - USI AGRICOLI

ZONA “E”

Agricole

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U e ss.mm.ii.)

24.1 - DEFINIZIONE E INDIRIZZI

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.2 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.3 SOTTOZONE

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

24.3.1 – Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Sono aree maggiormente produttive per gli usi agricoli, destinate alle colture specializzate.

24.3.2 – Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Sono zone produttive specificatamente destinate all'attività agricola.

24.3.3 – Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali. Sono zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente residenziale.

24.3.4 – Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Sono aree caratterizzate dalla naturalità del territorio e con scarsa vocazione agricola che necessitano di interventi finalizzati al massimo rispetto ambientale.

Categorie di intervento

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

Le categorie di intervento sono le stesse per tutte le sottozone E1, E2, E3, ad eccezione della sottozona E5 in cui si eliminano le categorie d'intervento "ricostruzione edilizia" e "sopraelevazione".

Categorie funzionali e destinazione d'uso ammissibili

- a) **Residenziale, compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza**
 - a. RES_01 Abitazioni;
- b) **Turistico-Ricettiva**
 - c. TR_03 Fabbricati per punti di ristoro;
- e) **Agricolo-Zootecnica**
 - a.AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;
 - b. AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;
 - c. AZ_03 Strutture agrituristiche;

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

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

Le destinazioni d'uso sono le stesse per tutte le sottozone E1, E2, E3 ad eccezione della sottozona E5 in cui si aggiunge la destinazione di "fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali e/o colture specializzate ed alla gestione di allevamenti zootecnici" e si elimina quella di "destinazione produttiva agricola".

Parametri Urbanistici ed Edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi sono uguali nelle sottozone E1, E2, nella sottozona E3 varia solamente l'hmax che riguarda gli impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori, poichè nelle E3 hmax = 6.60 m (incrementabile con approvazione delibera del consiglio comunale di dichiarazione di pubblica utilità).

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

- If = 0,20;
- hmax = 6,00;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00.

- in considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai 30 mq, per superfici superiori all'ha 1,00 e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio;
- per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola. Ai sensi dell'art.26, comma 2 della L.R. n.8/2015 e ss.mm.ii.: nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina l'edificazione di fabbricati per fini residenziali è riservata agli imprenditori agricoli a titolo professionale. Ai sensi dell'art.26, comma 3 della L.R. n.8/2015 e ss.mm.ii. relativamente ai cambi di destinazione d'uso: con le limitazioni di cui al comma 2, è consentito il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della superficie minima di intervento e dell'indice massimo di fabbricabilità, per gli edifici regolarmente autorizzati e accatastati alla data di entrata in vigore della presente modifica legislativa, aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza in edifici ad uso residenziale. I cambi di destinazione d'uso non devono determinare opere di urbanizzazione a rete;
 - $I_f = 0,03$;
 - $h_{max} = 6,00$;
 - lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;
- per impianti serraicoli, impianti orticoli e impianti vivaistici unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola;
- le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria;
 - lotto minimo (s.m.i.) = ha 0,50;
- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla L.R. 23/2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi);
 - $I_f = 0,10$ mc/mq;
 - $h_{max} = 6,00$ m;
 - lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00;
- per punti di ristoro: sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di 6,00 m.
 - Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.
 - quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.
 - Essendo strutture a servizio della viabilità, la distanza minima tra un punto di ristoro e l'altro è pari a 20 km.
- per vani destinati ad agriturismo;
 - $I_f = 0,015$ mc/mq;
 - corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto;
- Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.
 - $h_{max} = 6,00$ m;

- lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori;
- $I_f = 0,10$ mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità);
- $h_{max} = 6,00$ m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

Mentre nelle sottozone **E5 – Aree marginali per attività agricola** i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali o colture arboree specializzate, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola;
 - $I_f = 0,01$ mc/mq;
 - $h_{max} = 6,00$ m;
 - lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;
- per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola;
 - $I_f = 0,03$ mc/mq;
 - $h_{max} = 6,00$ m;
 - lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00;
- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23/2005 ess.mm.ii. che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi);
 - $I_f = 0,10$ mc/mq;
 - $h_{max} = 6,00$ m;
 - lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00;
- per punti di ristoro;
 - sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,00;
 - Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00;
 - quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori;
 - $I_f = 0,10$ mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità);
 - $h_{max} = 6,00$ m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.4 - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E

Per la salvaguardia dei territori rurali e disposizioni relative all'estensione del vincolo paesaggistico si fa riferimento all'art.26 della L.R. n.8/2015 e ss.mm.ii.:

1. *Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano Paesaggistico Regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del*

territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non è consentito raggiungere la superficie minima di intervento (ss.mm.ii.) richiesta con la sommatoria di più fondi, seppure situati nella medesima sottozona urbanistica ma non contigua.

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

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

Al fine di proteggere la risorsa suolo sono vietate le pratiche agricole e le costruzioni che possano compromettere la risorsa e in particolare le lavorazioni del suolo e le costruzioni nelle aree a forte pendenza (> 40%), come citato nell'art.32 delle NTA del PPR:

Art. 32- Aree a forte acclività. Prescrizioni

1. Nelle aree a forte acclività, qualora non contigue ai centri abitati, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico. In terreni con pendenze superiori è sempre consentita la realizzazione di terrazzamenti, utilizzando esclusivamente murature con pietrame locale posizionato a secco, o ciglionamenti.

È fatto divieto di realizzare residenze, in zona agricola E, contermini al centro urbano per una distanza di almeno 500 m dal confine dello stesso centro.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.5 PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DELLE COLTURE

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

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

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

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere dichiarata l'assenza di fabbricati o volumi edificati in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia. Poiché, come quanto affermato nell'art.61 delle NTA del PPR, *i Comuni nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e i soggetti istituzionali, per le rispettive competenze, si conformano alle seguenti prescrizioni:*

...OMISSIS...

e. effettuare un puntuale censimento degli abusi edilizi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati.

...OMISSIS...

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.6 CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

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

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

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

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

In particolare è richiesto che:

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.8 TIPI DI INTERVENTO

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

- * fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- * fabbricati per agriturismo così come normati dagli articoli 3 e 8 del D.P.G.R. n.228 del 03.08.1994 e ss.mm.ii.;
- * fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- * strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi eccetera);
- * è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo;
- * impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre interventi di

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,

I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,

I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,

I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia,

I.7 Ampliamento,

I.8 Interventi di nuova costruzione

I.5 Ricostruzione edilizia in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.9 INDICI E PARAMETRI

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

24.9.1 Indici massimi:

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

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

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

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

24.9.3 Le distanze da osservare sono le seguenti:

dai confini di proprietà

- * gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di 5 m dai confini;
- * nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà;
- * la distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10 m;
- * nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di 30 m;
- * nel caso di strade comunali, la distanza da rispettare è di 20 m;
- * nel caso di strade consortili e vicinali la distanza da rispettare è di 10 m;
- * nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada.

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

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

Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art.878 c.c. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

È necessario, comunque, rispettare le disposizioni contenute nel D.Lgs. n.285/1992 "Codice della Strada" e del Regolamento di Esecuzione Decreto del Presidente della Repubblica 16.12.1992, n.495 e loro ss.mm.ii., nonché del Regolamento per la Tutela ed il Benessere degli Animali nel territorio del Comune di Valledoria.

24.9.4 Indice di copertura

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

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

I limiti di densità edilizia per le zone vengono definiti dall'art.4 del D.A. 2266/U/1983 e ss.mm.ii.:

"Art. 4. (Limiti di densità edilizia per le diverse zone).

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.

-OMISSIS-

Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.

Gli indici massimi di fabbricabilità per le singole zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

-OMISSIS-

ZONE E

L'indice fondiario massimo stabilito in:

a) 0,03 mc/mq per le residenze;

b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; nelle isole di La Maddalena, San Pietro e S. Antioco, quando lo strumento urbanistico ne preveda la possibilità, tale indice può essere elevato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq;

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto b) 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 per i Comuni di II, III e IV classe e di mt. 1000 per i Comuni di I classe.

Per i 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.

La realizzazione dei punti di ristoro ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 per i Comuni di II, III e IV Classe, e mt. 2000 per i Comuni di I Classe, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale. Tali limiti di distanza non si applicano nelle isole di La Maddalena, San Pietro e S. Antioco.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unit, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie); la realizzazione dell'intervento subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.”.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.10 VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli.

Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona.

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

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

I fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n.285 del 30.04.1992 e D.P.R. n.495 del 16.12.1992 e loro ss.mm.ii., ed in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale ed alle aree vincolate da PAI Hi3, Hi4, Hg3, Hg4 sono consentite le seguenti opere:

a) **I.1** Interventi di manutenzione ordinaria;

I.2 Interventi di manutenzione straordinaria;

I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo;

I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia interna;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o verso il bene vincolato.

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

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge n.319/1976 e ss.mm.ii., e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate in vasche di accumulo ed i sistemi depurativi per case isolate; nello stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Provinciale.

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

24.11 – NORME PER GLI ALBERGHI RURALI

24.11.1 Definizione e Normativa

Le direttive di attuazione, adottate ai sensi dell'art.24 della L.R. n.16/2017 (Norme in materia di turismo) e ss.mm.ii., disciplinano le caratteristiche, i requisiti, le modalità strutturali e di esercizio, la classificazione delle strutture ricettive alberghiere di cui all'art.13, comma 1, lett. a) della citata legge.

Per "alberghi rurali" si intendono le strutture ricettive alberghiere, a gestione unitaria e aperte al pubblico, ubicate in fabbricati rurali o complessi immobiliari rurali esistenti, o in strutture di nuova realizzazione, arredati nel rispetto delle tradizioni locali, nei quali siano offerti vitto, con bevande e pietanze tipiche della regione e preparate prevalentemente con l'impiego di materie prime di produzione locale ed eventuali altri servizi finalizzati anche alla fruizione dell'ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell'enogastronomia del luogo. Si rinvia all'Allegato C della L.R. n.16 del 2017 per la loro disciplina di dettaglio.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art. 25 - INSEDIAMENTI TURISTICI

ZONA "F"

Zone Turistiche

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U e ss.mm.ii.)

25.1 – DEFINIZIONE E INDIRIZZI

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

25.2 SOTTOZONE F

Il PUC ha identificato le seguenti sottozone F come contenute nella determina RAS EE.LL. n.615 protocollo n.14015 del 10.04.2017:

Sottozona F – Insediamenti turistici pianificati ESISTENTI

- **Sottozona F1_1 località San Pietro a Mare.**

La lottizzazione in oggetto era stata individuata nello studio di disciplina della zona F del Comune di Valledoria. È stata iniziata nel 27.06.1967 con approvazione del Sindaco e anche della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ai Monumenti e Gallerie di Sassari. Successivamente con decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n.904/U del 22.06.1992 veniva concesso al Sindaco del Comune di Valledoria il nullaosta necessario per la lottizzazione dell'area in oggetto - identificata nel PdF con la sigla "F12 (san Pietro a mare)" -.

I parametri urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq	380000.00
I.F.T.	mc/mq	0.40
I.F.F. max	mc/mq	0.70
Rapporto di copertura	mq/mq	14/100
Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	110316.00
Distanza dai confini	mt	7.50
Distanza tra fabbricati	mt	15.00
Distanza dal ciglio strada	mt	7.50

La lottizzazione è stata attuata parzialmente mancando l'edificazione di alcuni lotti. La parte realizzata è completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria. In fase di verifica delle volumetrie relative al dimensionamento costiero, la lottizzazione in oggetto, essendo l'unica ancora in essere nel Comune di Valledoria ed essendo lo stesso Comune in eccesso di volumetria rispetto alla potenzialità costiera, la parte residua è stata diminuita del 26,33% con Determinazione n.369 del 08.05.2006 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Edilizia della Regione Autonoma della Sardegna.

Specificatamente ed esclusivamente per la presente sottozona, per quanto riguardo il rapporto di copertura individuato nella sopra estesa tabella – ovvero il 14% -, si prescrivono i seguenti indici di trasformabilità:

- a) 10% della superficie totale del lotto, "Superficie edificata", si intende quella destinata a fabbricati in genere, loggiati, piscine, porticati e simili: questa superficie, da misurare a filo esterno delle murature, consente aggetti di gronda non superiori a 30 cm; eventuali eccedenze negli aggetti vanno calcolate secondo la loro proiezione sul terreno e sono da considerare in aggiunta alla "superficie coperta" di cui alla successiva lett. b); le piscine, ancorché considerata "superficie edificata", possono essere realizzate disgiunte tra loro e dai fabbricati principali;
- b) 4%, della superficie totale del lotto, "Superficie coperta", per le seguenti strutture: pensiline, parcheggi, passi carrai d'ingresso ai lotti, ai fabbricati e ai parcheggi, camminamenti e marciapiedi, costruiti in calcestruzzo, con materiali bituminosi o con elementi prefabbricati, messi in opera con malte cementizie, tali da rendere le superfici impermeabili, docce all'aperto, barbecue, muri di recinzione di larghezza superiore a 20 centimetri, nonché le seguenti opere non interrate: fosse settiche, impianti fognari, impianti idrici e serbatoi di varia natura.

- **Sottozona F1_2 località Baia Verde.**

La lottizzazione in oggetto era stata individuata nello studio di disciplina della zona F del Comune di Valledoria. Con decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Primaria e Urbanistica n.515/U del

18.04.1980 veniva concesso al Sindaco del Comune di Valledoria il nullaosta necessario per la lottizzazione dell'area in oggetto - identificata nel PdF con la sigla "F11" -.

I *parametri urbanistici ed edilizi* della sottozona sono i seguenti:

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

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

- **Sottozona F3_1 Camping La Foce.**

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

a) Con decreto n.1113/U del 08.11.1978 veniva concesso al Sindaco del Comune di Valledoria il nullaosta necessario per la lottizzazione per le costruzioni del camping La Foce.

b) Con decreto n.1775/U del 01.12.1982 veniva concesso al Sindaco del Comune il nullaosta per una variante al piano di lottizzazione.

identificata nel PdF con la sigla "la foce" -.

I *parametri urbanistici ed edilizi* della sottozona sono i seguenti:

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

La lottizzazione è stata ultimata completamente.

- **Sottozona F3_2 International Camping.**

La lottizzazione in oggetto era stata individuata nello studio di disciplina della zona F del Comune di Valledoria. Con decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Residenza e Urbanistica n.1269/U del 29.09.1981 veniva concesso al Sindaco del Comune di Valledoria il nullaosta necessario per la lottizzazione dell'area in oggetto - identificata nel PdF con la sigla "F10k" -.

I *parametri urbanistici ed edilizi* della sottozona sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq	70000.00
I.F.T.	mc/mq	-
I.F.F. max	mc/mq	-
Rapporto di copertura	mq/mq	-

Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	3399.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	15.00
Distanza dal ciglio strada	mt	7.50

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

• **Sottozona F3_3 Camping Baia dei Ginepri.**

Il campeggio in oggetto venne realizzato con concessione diretta moltissimi anni fa - identificata nel PdF con la sigla "baia ginepri" -.

I *parametri urbanistici ed edilizi* della sottozona sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq	95000.00
I.F.T.	mc/mq	-
I.F.F. max	mc/mq	-
Rapporto di copertura	mq/mq	-
Altezza max	mt	7.50
Volume Totale	mc	950.00
Distanza dai confini	mt	5.00
Distanza tra fabbricati	mt	15.00
Distanza dal ciglio strada	mt	7.50

La lottizzazione è stata ultimata completamente.

Modalità di Attuazione

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

Parametri Urbanistici ed Edilizi

Si rispettano gli articoli 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 e ss.mm.ii.:

"Art. 4. (Limiti di densità edilizia per le diverse zone).

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.

-OMISSIS-

Per le zone F costiere la capacità insediativa massima, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale determinata secondo i seguenti parametri:

- 2 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza superiore a 50 mt.;
- 1,5 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza compresa tra 50 e 30 mt.;
- 1 posto-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza inferiore a 30 mt.;
- 0,5 posti bagnante/ml per costa rocciosa.

Almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.

-OMISSIS-

Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrati per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.

Gli indici massimi di fabbricabilità per le singole zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

-OMISSIS-

ZONE F

E' prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq."

"Art. 5. (Limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata).

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

-OMISSIS-

Le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici, in relazione alle distanze dei fabbricati. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con zone .A/, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone .A/ predette.

E prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dell'asse stradale deve essere superiore a mt. 5 per i Comuni di I e II Classe e a mt. 4 per quelli di III e IV Classe.

Per tutte le zone omogenee diverse dalla zona A e dalla zona B obbligatorio il rispetto delle norme di cui al d.m. 1' giugno 1968, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali. Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6."

Destinazioni d'uso ammissibili**a) Residenziale, compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a.** RES_01 Abitazioni;
- **b.** RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
- **c.** RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) Turistico-Ricettiva

- **a.** TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
- **b.** TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- **h.** DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, eccetera;

Norme comuni a tutti i campeggi

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art. 26 - SERVIZI GENERALI**ZONA "G"****Zone per Servizi Generali**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U e ss.mm.ii.)

26.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

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

Per tutte le zone "G" è previsto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo.

26.2 SOTTOZONE

Nel PUC di progetto vengono inserite le seguenti Zone "G" con i sottostanti parametri:

<i>ID</i>	<i>ST</i> (<i>m2</i>)	<i>IT</i> (<i>m³/m²</i>)	<i>VOL. max</i> (<i>m³</i>)	<i>Hmax</i> (<i>mt</i>)	<i>DS</i> (<i>mt</i>)	<i>DC</i> (<i>mt</i>)	<i>Dfabbr.</i> (<i>mt</i>)	<i>Destinazione d'uso</i>
G1/1	9012.27	0.01	90.12	7.50	20.00	10.00	10.00	Imbarcadero
G1/2	3689.52	0.01	36.90	7.50	20.00	10.00	10.00	Avis
G1/3	2874.71	0.01	28.75	7.50	20.00	10.00	10.00	Forestale
G1/4	332.79	0.01	3.33	7.50	20.00	10.00	10.00	Guardia Medica
G1/5	21628.89	0.01	216.29	7.50	20.00	10.00	10.00	Cimitero
G4/1	2943.76	0.01	29.44	7.50	20.00	10.00	10.00	Vecchio Depuratore
G4/2	28866.47	0.01	288.67	7.50	20.00	10.00	10.00	Nuovo depuratore
G4/3	22434.80	0.01	224.35	7.50	20.00	10.00	10.00	Eliporto
G5/1	10700.00	0.80	8560.00	7.50	20.00	10.00	10.00	Albergo La Vela

- ZONA G1/1 - PARCO FLUVIALE URBANO "IMBARCADERO"

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

Questi interventi, secondo una logica integrata volta alla riqualificazione ambientale di tutto il litorale ricadente nel territorio del Comune di Valledoria, assumono un importante ruolo e una elevata potenzialità per la riconnessione dell'area urbana di Valledoria e la fascia costiera, poiché coniugano gli obiettivi di riconoscibilità e di promozione turistica con l'esigenza di tutela e salvaguardia delle aree naturali delle foci del Coghinas, prescritti dal Piano di Gestione del SIC, istituendo un percorso di graduato e controllato di accesso alle risorse del territorio.

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

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

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

- **ZONA G1/ 2 - CENTRO AVIS**

Area in cui è situato il centro AVIS, struttura di interesse sovra comunale. Come per tutte le zone G, l'indice territoriale massimo di 0.01 potrà essere elevato mediante Piano Attuativo che potrà essere predisposto a cura del privato o dell'Amministrazione Comunale.

- **ZONA G1/ 3- FORESTALE**

Area in cui è situata la forestale, struttura di interesse sovra comunale. Come per tutte le zone G, l'indice territoriale massimo di 0.01 potrà essere elevato mediante Piano Attuativo che potrà essere predisposto a cura del privato o dell'Amministrazione Comunale.

- **ZONA G1/ 4 – GUARDIA MEDICA**

Area in cui è situata la guardia medica, struttura di interesse sovra comunale. Come per tutte le zone G, l'indice territoriale massimo di 0.01 potrà essere elevato mediante Piano Attuativo che potrà essere predisposto a cura del privato o dell'Amministrazione Comunale.

- **ZONA G1/ 5 - CIMITERO**

Area destinata al cimitero Comunale.

- **ZONA G4/ 1– VECCHIO DEPURATORE**

Area in cui è situato il vecchio depuratore comunale.

- **ZONA G4/ 2– NUOVO DEPURATORE**

È l'area destinata al nuovo depuratore comunale che serve i comuni di Valledoria, Santa Maria, Viddalba e parte del Comune di Badesi.

- **ZONA G4/ 3 – ELIPORTO**

Tutte le strutture di aiuto ai cittadini esistenti a Valledoria (AVIS, 118, Protezione Civile, eccetera) hanno realizzato una struttura per arrivi e partenze di elicotteri in modo da poter intervenire con celerità in caso di emergenza.

Anche in questo caso l'indice di 0.01 potrà essere incrementato con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

- **ZONA G5/1 – ALBERGO LA VELA**

La zona urbanistica omogenea di tipo G5 è destinata ad attrezzature di interesse comune, ed include le aree alberghiere e le aree turistico ricettive. Tale zona è identificata nel PdF con la sigla "Ca1", trattasi di lottizzazione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 03.08.1991 e intervento di concessione edilizia n.306/1986. In tale area il volume massimo edificabile è quello attualmente presente pari a 8560 mc.

Gli interventi edilizi sono consentiti solo mediante piano attuativo. È ammessa l'edificazione diretta solo nei comparti ove risultino già realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate direttamente dai privati mediante convenzione urbanistica.

Sono consentiti anche in assenza di piano attuativo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutti gli altri interventi di natura edilizia e urbanistica che non determinino, in ogni caso, aumento dell'attuale volumetria. Con espressa esclusione di ogni tipo di ristrutturazione edilizia.

Modalità di Attuazione

Le zone G sono tutte di nuova pianificazione.

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

Parametri Urbanistici ed Edilizi

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

Rispettando quanto indicato nell'art.8, comma 2, del D.A. 2266/U/1983 e ss.mm.ii.:

"Art. 8. (Rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi).

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della l. 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

-OMISSIS –

2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle 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.

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

Destinazioni d'uso ammissibili

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

- **a.** DIR_01 Uffici in genere;
- **b.** DIR_02 Attività produttive di servizi;
- **c.** DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
- **d.** DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
- **e.** DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
- **f.** DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
- **g.** DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, eccetera;
- **h.** DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, eccetera;
- **i.** DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
- **j.** COMM_01 Medie strutture di Vendita;
- **k.** COMM_02 Grandi strutture di Vendita;
- **l.** COMM_03 Centri commerciali;
- **m.** COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
- **n.** SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
- **o.** SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
- **p.** SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

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

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

- attrezzature per l'osservazione scientifica e naturalistica (per esempio, birdwatching).

Si rinvia, inoltre e se necessario, alle specifiche disposizioni previste dalle norme in materia di commercio e, in particolare, la DGR n.55/108 del 2000 e le ulteriori disposizioni successive che hanno integrato la materia (Legge regionale n. 5/2006, Delibera G.R. n.9/59 23.02.2012, Delibera G.R. n.34/7 del 12.07.2017 e loro ss.mm.ii.) e fatte salve le specifiche disposizioni in materia di commercio introdotte in maniera espressa dalle NTA e dal RE.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art. 27 - SALVAGUARDIA

ZONA "H"

Salvaguardia

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U e ss.mm.ii.)

27.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

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

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando le trasformazioni e assoggettandole, nei casi nei quali sono ammesse, alla autorizzazione paesaggistica. Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità eco-sistemica.

In linea generale i principi cui attenersi per le trasformazioni sono:

- alla minima trasformabilità, utilizzo di materiali tipici e tipi edilizi improntati all'edilizia locale;
- alla limitata visibilità, intesa come ubicazione lungo le direttrici di minore visuale;
- al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

27.2 - SOTTOZONE E AREE DI RISPETTO

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

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

27.2.1.1 - H1 Zona Archeologica

Area di rispetto AR.1 – Archeologica

Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica – Corpi Idrici

Area di rispetto AR.4 – Beni Identitari**Area di rispetto AR.5 – Cimiteriale****Area di rispetto AR.6 – Stradale****27.2.1.1 parte A incluse nella Sottozona H1 – Zona Archeologica*****27.2.1.1.1 Descrizione***

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

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

27.2.1.1.2 aree di tutela integrale dei beni paesaggistici copianificati e degli ulteriori beni di natura archeologica extrarepertorio - Beni Interessati**INSEDIAMENTO di Monte Istolargiu (TABELLA 4 N.1 / UT 004.1 – UT 004.2)**

Rientra tra i beni paesaggistici vincolati ope legis ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera m), del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e ss.mm.ii.

Si applica l'art.19, comma 1, lettera g) della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. in coerenza con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.

Per l'area di sedime vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., mentre, nell'areale di contesto, dovrà essere richiesta, volta per volta, la sussistenza del vincolo paesaggistico.

Norma primo perimetro

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

Norma secondo perimetro

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere la continuità delle attuali visuali sceniche

del bene. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, eccetera) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali e specie arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. In riferimento alla viabilità esistente, qualora non adeguatamente motivato, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

INSEDIAMENTO di Monte Assari (TABELLA 4 N.2 / UT 005.1 - UT 005.2 - UT 005.3)

Rientra tra i beni paesaggistici vincolati ope legis ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera m), del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e ss.mm.ii.

Si applica l'art.19, comma 1, lettera g) della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. in coerenza con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.

Per l'area di sedime vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., mentre, nell'areale di contesto, dovrà essere richiesta, volta per volta, la sussistenza del vincolo paesaggistico.

Norma primo perimetro

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione, ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste. Con riferimento alla viabilità esistente, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo, ricerca archeologica, sicurezza e tutela del monumento. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto

dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Norma secondo perimetro

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

INSEDIAMENTO di Maragnani (TABELLA 3 N.1 / Codice BURAS 102 – Codice Bene da DB Mosaico BP3273 - UT 006)

Rientra tra i Beni paesaggistici del Repertorio di cui all'art.48, comma 1, lettera a) e art.51, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

Si applica l'art.19, comma 1, lettera g) della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. in coerenza con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.

Per le aree ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale (cosiddetto primo perimetro) e di tutela condizionata (cosiddetto secondo perimetro) vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione, ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio

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

Norma secondo perimetro

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

CHIESA di San Pietro (TABELLA 3 N.4 / Codice BURAS 320 – Codice Bene da DB Mosaico BP3300 - UT 008.1 – UT 008.2 – UT 008.3)

Rientra tra i Beni paesaggistici del Repertorio di cui all'art.48, comma 1, lettera a) e art.51, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

Si applica l'art.19, comma 1, lettera g) della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. in coerenza con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.

Per le aree ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale (cosiddetto primo perimetro) e di tutela condizionata (cosiddetto secondo perimetro) vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione, ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

Sono ammessi, inoltre, i percorsi per l'accesso al litorale e le attrezzature temporanee stagionali a servizio della balneazione, finalizzate alla fruizione del litorale sabbioso e dunale che ricade all'interno della fascia di tutela. La posa in opera delle attrezzature deve essere realizzata nel rispetto del sistema naturale e secondo le modalità tipiche dettate dal sito di interesse archeologico, prevedendo il rischio di intercettare oggetti o preesistenti storiche.

In tal caso deve essere prevista la realizzazione della relativa documentazione da parte del personale a ciò qualificato, da sottoporre alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità deve prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

Con riferimento alla viabilità esistente, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'attività agricola è consentita limitatamente all'aratura superficiale del terreno nelle parti dell'area prive di macchia mediterranea.

Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo, ricerca archeologica, sicurezza e tutela del monumento.

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

È ammessa la realizzazione delle opere e attrezzature strettamente funzionali alla fruizione culturale, ai fini della valorizzazione del bene culturale dal quale il bene paesaggistico trae origine, previa la redazione di un piano attuativo complessivo da sottoporre ad approvazione della competente Soprintendenza.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

Ai fini della valorizzazione del bene può altresì essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Usi e apprestamenti non compatibili con la tutela del bene devono essere eliminati anche con una programmazione a breve e medio termine.

Norma secondo perimetro

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere la continuità delle attuali visuali sceniche del bene. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, eccetera) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali e specie arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via

prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. In riferimento alla viabilità esistente, qualora non adeguatamente motivato, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

INSEDIAMENTO di San Pietro (TABELLA 3 N.4 / Codice BURAS 760 – Codice Bene da DB Mosaico BP3300 - UT 008.1 – UT 008.2 – UT 008.3)

Rientra tra i Beni paesaggistici del Repertorio di cui all'art.48, comma 1, lettera a) e art.51, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

Si applica l'art.19, comma 1, lettera g) della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. in coerenza con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.

Per le aree ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale (cosiddetto primo perimetro) e di tutela condizionata (cosiddetto secondo perimetro) vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Norma secondo perimetro

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

NECROPOLI di Muntiggiu Mannu 1 (TABELLA 3 N.3 / Codice BURAS 321 – Codice Bene da DB Mosaico BP3275 - UT 009)

Rientra tra i Beni paesaggistici del Repertorio di cui all'art.48, comma 1, lettera a) e art.51, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

Si applica l'art.19, comma 1, lettera g) della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. in coerenza con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.

Per le aree ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale (cosiddetto primo perimetro) e di tutela condizionata (cosiddetto secondo perimetro) vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione, ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente

considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste. Con riferimento alla viabilità esistente, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo, ricerca archeologica, sicurezza e tutela del monumento. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Norma secondo perimetro

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

NECROPOLI di Muntiggiu Mannu 2 (TABELLA 4 N.3 / UT 009)

Rientra tra i beni paesaggistici vincolati ope legis ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera m), del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e ss.mm.ii.

Si applica l'art.19, comma 1, lettera g) della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. in coerenza con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.

Per l'area di sedime vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., mentre, nell'areale di contesto, dovrà essere richiesta, volta per volta, la sussistenza del vincolo paesaggistico.

Norma primo perimetro

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

Norma secondo perimetro

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Nuraghe La Serra (TABELLA 3 N.2 / Codice BURAS 4468 – Codice Bene da DB Mosaico BP3274 - UT 012.1)

Rientra tra i Beni paesaggistici del Repertorio di cui all'art.48, comma 1, lettera a) e art.51, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

Si applica l'art.19, comma 1, lettera g) della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. in coerenza con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.

Per le aree ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale (cosiddetto primo perimetro) e di tutela condizionata (cosiddetto secondo perimetro) vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

Norma secondo perimetro

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere la continuità delle attuali visuali sceniche del bene. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, eccetera) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali e specie arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. In riferimento alla viabilità esistente, qualora non adeguatamente motivato, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di

irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

INSEDIAMENTO di Monti di Campu (TABELLA 4 N.4 / UT 017)

Rientra tra i beni paesaggistici vincolati ope legis ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera m), del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e ss.mm.ii.

Si applica l'art.19, comma 1, lettera g) della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii. in coerenza con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.

Per l'area di sedime vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., mentre, nell'areale di contesto, dovrà essere richiesta, volta per volta, la sussistenza del vincolo paesaggistico.

Norma primo perimetro

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

Norma secondo perimetro

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere la continuità delle attuali visuali sceniche del bene. Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo. Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, eccetera) dovranno avere caratteri di semplicità, con

materiali e specie arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti. In riferimento alla viabilità esistente, qualora non adeguatamente motivato, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area. Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali. Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

27.2.1.1-parte B escluse dalla Sottozona H1 – Zona Archeologica

27.2.1.1.1 Descrizione

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

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

27.2.1.1.2 parte B - Beni Interessati

aree a rischio a rischio archeologico

INSEDIAMENTO di Monte Cuggiani (TABELLA 5 N.1 / UT 007)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

Sono le aree, non sottoposte a vincolo, nelle quali, sulla base di studi e ricerche, è presunta la presenza di materiali archeologici e per tale motivo sottoposte a controllo archeologico preventivo in attuazione dell'art.29 del D.lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

AREA FUNERARIA di Li Cantoni (TABELLA 5 N.2 / UT 010)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

AREA FUNERARIA di La Teula (TABELLA 5 N.3 / UT 011.1)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

INSEDIAMENTO di La Serra (TABELLA 5 N.10 / UT 012.2)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

INSEDIAMENTO Lu Pintirinu (TABELLA 5 N.4 / UT 014)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

INSEDIAMENTO di Santa Croce (TABELLA 5 N.5 / UT 015)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

LUOGO DI CULTO di San Salvatore (TABELLA 5 N.6 / UT 018)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

AREA FUNERARIA di Tignosu (TABELLA 5 N.7 / UT 019)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

INSEDIAMENTO di La Ciaccia (TABELLA 5 N.8 / UT 020)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

FONTE di Fontana di Suliana (TABELLA 5 N.9)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti.

È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

FATTORIA di Fattoria Romana di Brazzu Ecciu (TABELLA 5 N.11)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti. È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

INSEDIAMENTO di Inseediamento Preistorico di Spina Santa (TABELLA 5 N.12)

Rientra tra le aree a rischio archeologico (ARA).

È consentita l'edificazione, ove prevista nelle zone urbanistiche omogenee, solo dopo lo svolgimento di apposite indagini condotte con metodo scientifico e autorizzate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di un sito di interesse storico-culturale e la Comunicazione al MiC.

Qualora sia prevista la realizzazione di scavi, con profondità superiore a 30 cm, deve essere notificato l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare eventuali ritrovamenti. È sempre consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purché l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore a 30 cm oltre la quale deve essere data notifica nei modi e con le finalità del precedente comma.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e su tutti i manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

beni considerati di natura architettonica per i quali sussistono elementi di interesse paesaggistico e identitario, ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 o art. 9 delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

Tenuta Stangoni (TABELLA 6 N.7 / UT 011.2)

Rientra tra i beni considerati di natura architettonica per i quali sussistono elementi di interesse paesaggistico e identitario, ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 o art. 9 delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

L'area di sedime è soggetta ad autorizzazione ex art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

CHIESA di San Giuseppe (TABELLA 6 N.8 / UT 011.3)

Rientra tra i beni considerati di natura architettonica per i quali sussistono elementi di interesse paesaggistico e identitario, ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 o art. 9 delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

L'area di sedime è soggetta ad autorizzazione ex art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

STRUTTURA INDUSTRIALE STORICA Conservificio (TABELLA 6 N.1 / UT 021)

Rientra tra i beni considerati di natura architettonica per i quali sussistono elementi di interesse paesaggistico e identitario, ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 o art. 9 delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

L'area di sedime è soggetta ad autorizzazione ex art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

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

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

Norma secondo perimetro

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

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione delle strutture esistenti all'interno del perimetro, purché improntati al rispetto del bene.

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

CHIESA di Cristo Re (TABELLA 6 N.2 / UT 022)

Rientra tra i beni considerati di natura architettonica per i quali sussistono elementi di interesse paesaggistico e identitario, ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 o art. 9 delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

L'area di sedime è soggetta ad autorizzazione ex art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

CIMITERO (TABELLA 6 N.3 / UT 023)

Rientra tra i beni considerati di natura architettonica per i quali sussistono elementi di interesse paesaggistico e identitario, ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 o art. 9 delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

L'area di sedime è soggetta ad autorizzazione ex art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

CHIESA di Santa Rita (TABELLA 6 N.4 / UT 024)

Rientra tra i beni considerati di natura architettonica per i quali sussistono elementi di interesse paesaggistico e identitario, ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 o art. 9 delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

L'area di sedime è soggetta ad autorizzazione ex art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

CHIESA di Nostra Signora di Fatima (TABELLA 6 N.5 / UT 025)

Rientra tra i beni considerati di natura architettonica per i quali sussistono elementi di interesse paesaggistico e identitario, ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 o art. 9 delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

L'area di sedime è soggetta ad autorizzazione ex art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

STRUTTURA IDRAULICA La Chiavica (TABELLA 6 N.6 / UT 028)

Rientra tra i beni considerati di natura architettonica per i quali sussistono elementi di interesse paesaggistico e identitario, ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 o art. 9 delle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

L'area di sedime è soggetta ad autorizzazione ex art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

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

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

Norma secondo perimetro

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

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione delle strutture esistenti all'interno del perimetro, purché improntati al rispetto del bene.

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

beni considerati elementi dell'insediamento rurale sparso di cui all'art.51, comma 1, lettera b delle NTA del PPR 2006 e ss.mm.ii.

STAZZO Pirastrone (TABELLA 7 N.1 / UT 026)

Rientra tra i beni considerati elementi dell'insediamento rurale sparso di cui all'art.51, comma 1, lettera b delle NTA del PPR 2006 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

STAZZO Domo Fois (TABELLA 7 N.2 / UT 027)

Rientra tra i beni considerati elementi dell'insediamento rurale sparso di cui all'art.51, comma 1, lettera b delle NTA del PPR 2006 e ss.mm.ii.

Norma primo perimetro

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

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

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

Dovranno inoltre essere conservati i vecchi macchinari agricoli presenti nell'area.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

27.2.1.1.3 Modalità di Intervento

Per H1:

Le modalità di intervento sono contenute nelle Schede dei Beni Paesaggistici RAS. 29.2.1.1.4 Attività Regolamentate Per H1:

Le attività regolamentate sono contenute nelle Schede dei Beni Paesaggistici RAS. 29.2.1.1.5 Categorie di Intervento Per H1:

Le categorie di intervento sono contenute nelle Schede dei Beni Paesaggistici RAS.

27.2.1.1.4 Prescrizioni

Per la Categoria H1 – E' richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. per quanto di competenza e comunque nell'intorno ai monumenti sulle aree individuate dal PUC e nelle rispettive fasce AR, è sempre obbligatoria la comunicazione tempestiva alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dei Beni archeologici di competenza territoriale di ogni intervento edificatorio o movimento di terra che per qualunque ragione s'intenda fare nelle zone interessate dai monumenti di cui sopra.

È inoltre necessario che il Responsabile del Servizio, o un suo delegato, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, prescriva che qualora, nel corso della realizzazione delle opere ovvero di lavori contestuali o successivi, emergano materiali o ulteriori rinvenimenti archeologici, oltre a quelli qui indicati, soggetti alla tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., siano puntualmente osservate le prescrizioni di legge e ne sia data tempestiva comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria **I1**;
- manutenzione straordinaria **I2**;
- restauro e risanamento conservativo **I3**;
- Interventi di edilizia libera **I.11**;
- interventi di ristrutturazione senza aumento di volumi e superfici, ad esclusione di quelli tecnici e necessari per l'adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche dei luoghi.

Per gli edifici esistenti è consentita la modifica della destinazione d'uso all'interno della medesima categoria così come prevista dalla L.R. n.8/2015 e ss.mm.ii.

Parametri urbanistici ed Edilizi

Per le zone H in generale è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della Legge n.765/1967 e ss.mm.ii., limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

27.2.2.2 - AREE DI RISPETTO

Sono aree nelle quali non viene modificata la destinazione di zona, comprendenti i beni paesaggistici sia ambientali che storico culturali, le aree di particolare pregio paesaggistico e le aree di inedificabilità per legge.

I beni sia archeologici che architettonici sono classificati in diverse zone omogenee, in funzione dell'uso reale.

Gli interventi possibili sono quelli compatibili con le relative sottozone omogenee, fatte salve le eventuali limitazioni previste per ogni area di rispetto come riportate di seguito.

Si suddividono in:

27.2.2.1 Area di rispetto AR.1 – Archeologica**27.2.2.2 Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica****27.2.2.3 Area di rispetto - Depuratore****27.2.2.4 Area di rispetto AR.4 – Beni Identitari****27.2.2.5 Area di rispetto AR.5 – Cimiteriale****27.2.2.6 Area di rispetto AR.6 – Stradale****27.2.2.1 Area di rispetto AR.1 – Archeologica****27.2.2.1.1 Descrizione**

Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici.

27.2.2.1.2 Modalità d'Intervento

Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Sino alla verifica della entità ed estensione dei beni, mediante campagna di scavo archeologico, in tali aree trovano integrale applicazione le norme relative alla sottozona H1; in caso di esecuzione di lavori i titolari degli atti autorizzativi dovranno dare comunicazione almeno venti giorni prima del loro inizio alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio al fine di poter eventualmente vigilare durante l'esecuzione degli stessi;

Successivamente alla campagna di scavo, gli interventi saranno gli stessi previsti per le rispettive zone omogenee di appartenenza (E, H1, S3).

27.2.2.1.3 Prescrizioni Speciali

In tali aree è preclusa l'edificazione in assenza di una campagna di scavo coordinata o diretta dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ma non viene modificata la destinazione di zona.

27.2.2.2 Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica**27.2.2.2.1 Descrizione**

Sono le aree individuate come beni paesaggistici.

- a. - laghi e invasi artificiali e relativa fascia di 300 m dalla battigia;
- b. - acque pubbliche vincolate, considerando le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;
- c. - aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n.3267/1923 e relativo regolamento R.D. n.1126/1926 e loro ss.mm.ii.;
- d. - beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata individuati nel territorio.

27.2.2.2.2 Prescrizioni Speciali

In tali aree è preclusa l'edificazione senza la necessaria autorizzazione paesaggistica ma non viene modificata la destinazione di zona. In particolare è preclusa l'edificazione per la fascia dei 150 m dalle sponde dei corsi d'acqua, la fascia dei 300 m dai laghi e dagli stagni, la fascia dei 300 m dalla linea di costa. In tali sebbene non venga modificata la destinazione di zona, negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, Interventi di restauro e di risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti I3, soggetti ad autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. L'Amministrazione Comunale, nel rispetto della funzione idrogeologica che le zone umide assolvono, potrà prevedere un piano di bonifica e di sistemazione degli spazi interessati.

Per quanto riguarda i beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata individuati nel territorio sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, Interventi di restauro e di risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti I3, I.11 Interventi di edilizia libera, soggetti ad autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. Gli altri interventi consentiti dagli strumenti urbanistici sono sempre sottoposti alle necessarie autorizzazioni paesaggistiche previste dal D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

In particolare per il fiume "Coghinas", soggetto all'applicazione dell'art.10-bis, comma 1, lettera c), della L.R. n.45/1989 (DPGR n.368 del 30.12.1993 e DGR n.27/31 del 27.07.1993) e loro ss.mm.ii., è preclusa l'edificazione per la fascia dei 150 m dalle sponde del corso d'acqua.

27.2.2.3 Area di rispetto – Depuratore

La fascia di rispetto intorno all'impianto di depurazione, dovrà essere pari a 100 m coerentemente con le previsioni della Delibera del Comitato dei Ministri del 1977.

27.2.2.4 Area di rispetto AR.4 – Beni Identitari

27.2.2.4.1 Descrizione

Sono le aree limitrofe ai beni identitari, sono per cui le aree individuate come beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata.

27.2.2.4.2 Modalità di Intervento

Gli interventi sui beni architettonici devono rispettare quanto indicato nell'elaborato "Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari" a cui si rimanda.

Tutti gli interventi devono essere compatibili con le relative sottozone omogenee e assoggettati ad autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

27.2.2.4.3 Prescrizioni Speciali

In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.

27.2.2.5 Area di rispetto AR.5 - Cimiteriale

27.2.2.5.1 Descrizione

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero.

27.2.2.5.2 Prescrizioni Speciali

In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Si rimanda all'art 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie e ss.mm.ii.

27.2.2.6 Area di rispetto AR.6 - Stradale

27.2.2.6.1 Descrizione

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. n.285/1992 e ss.mm.ii.).

27.2.2.6.2 Prescrizioni Generali

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

Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici.

La larghezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, più precisamente ai sensi del D.lgs n.285/1992 e ss.mm.ii.

E comunque anche se non esplicitamente delimitate in cartografia, al di fuori del perimetro urbano, si prescrivono le seguenti fasce di rispetto assoluto:

- a) metri 10 per lato: per le strade vicinali;
- b) metri 20 per lato: per le strade provinciali e comunali;
- c) metri 30 per lato: per le strade statali.

Entro tali fasce non è possibile la localizzazione di alcun volume salvo quanto diversamente autorizzato dall'Ente Proprietario della Strada. La destinazione di queste fasce rimane agricola ed a verde privato quando tali aree sono di pertinenza di isolati in zona di espansione residenziale ma la loro superficie concorre in genere alla determinazione del volume edificabile nei terreni agricoli o di espansione residenziale immediatamente adiacenti, ferme restando tutte le altre caratteristiche urbanistiche di zona.

Le sottozone AR.6 sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture esistenti.

Le fasce di rispetto sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti e della rete stradale. Pertanto in tali aree sono vietate nuove costruzioni, tranne quelle sopra indicate.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art. 28 AREE PERCORSE DA INCENDIO

28.1 Descrizione

Sono le aree interessate da eventi incendiari, in cui le fiamme hanno danneggiato gli ecosistemi e le specie vegetali esistenti. L'utilizzo di queste aree è regolato dalle leggi vigenti.

Così come previsto dall'art.10 della Legge n.353/2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" e ss.mm.ii.

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal comma 1 art.10 della Legge n.353/2000 e ss.mm.ii., deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

28.2 Modalità di Intervento

Le operazioni di ricostituzione boschiva verranno attuate inizialmente al fine di valutare l'efficacia e l'opportunità delle stesse.

Sono ammesse le operazioni relative alla ricostituzione della copertura boschiva di aree di proprietà pubblica e privata da eseguirsi mediante operazioni di:

- potatura e taglio di rigenerazione;
- taglio rasante al suolo di "succisione" o a qualche centimetro al di sotto di questo "tramarratura" per stimolare la capacità pollonifera della ceppaia;
- recinzione e perimetrazione delle aree al fine di garantire l'interdizione all'eventuale pascolo.

Gli interventi di ricostituzione boschiva potranno essere eseguiti dai privati, dal Comune, Unione di Comuni in qualsiasi forma convenzionati, nonché dall'Ente Foreste e saranno consentiti solo previa predisposizione di appositi progetti da approvarsi presso le sedi Ripartimentali del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale.

La scelta delle aree di intervento verrà effettuata in funzione dei seguenti parametri:

- indice del rischio incendio boschivo;
- numero di incendi verificatisi negli anni precedenti;
- caratteristiche ambientali delle aree oggetto di intervento.

L'Ente Foreste potrà operare anche fuori dai perimetri gestiti, previa specifica convenzione da stipularsi con il proprietario dell'area e con la Regione Autonoma della Sardegna.

28.3 Attività Regolate e Interventi di Riqualificazione e Recupero Ambientale

Nelle aree percorse da incendio sono valide le indicazioni previste dalla normativa vigente, sono tuttavia ammessi:

- interventi che devono promuovere, ove possibile, il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico-ambientale e produttiva tenendo conto della valenza storica e culturale del paesaggio;
- interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti in relazione agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

28.4 Categorie di Intervento

Gli edifici esistenti di valore storico documentale sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, di restauro e di risanamento conservativo I3, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Gli edifici esistenti incongrui perché di scarso valore architettonico e storico sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, di restauro e di risanamento conservativo I3, ristrutturazione edilizia I4, ricostruzione edilizia I5, demolizione totale o parziale I9, I.11 Interventi di edilizia libera, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.29 - STANDARD URBANISTICI

ZONA "S"

Spazi Pubblici

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U e ss.mm.ii.)

29.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare. Fatte salve le diverse previsioni delle tavole del PUC i rapporti di dimensionamento minimi che dovranno essere in ogni caso assicurati nei Piani Attuativi e nei comparti sono i seguenti: per ogni abitante insediato o da insediare dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie pari a 18,00 mq per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree "S1" per l'istruzione;
- aree "S2" per attrezzature di interesse comune;
- aree "S3" per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- aree "S4" per parcheggi pubblici.

Le zone "S" costituiscono all'interno del PUC l'elemento qualificante della rigenerazione urbana e gli interventi di configurazione degli spazi aperti (arredo urbano, tipologie del verde pubblico, illuminazione pubblica, tipologie dei parcheggi e delle attrezzature collettive) sono disciplinati da norme e regolamenti che definiscono lo standard dimensionale e prestazionale.

I servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali ex art.6 del D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii., realizzati nelle aree individuate dal PUC, hanno, agli effetti della verifica degli indici urbanistici, cubatura convenzionale nulla e saranno realizzati secondo le necessità del servizio e gestiti direttamente dall'Amministrazione Comunale o da Enti Istituzionali competenti o anche mediante apposita convenzione da soggetti privati.

L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare le zone S per tutti i servizi previsti dall'art.6 del D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii., indipendentemente dalla loro classificazione nel piano.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, le singole zone S possono essere traslate e riposizionate, purché sempre all'interno di aree già classificate come standard. Tale operazione non integra una variante al P.U.C. in senso sostanziale, costituisce tuttavia una modifica urbanistica che, pertanto, non può essere approvata con la sola deliberazione consiliare, dovendo invece seguire il procedimento previsto per le varianti urbanistiche, ancorché di natura non sostanziale.

L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare le zone S per tutti i servizi previsti dall'art.6 del D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii., indipendentemente dalla loro classificazione nel piano. Qualora l'utilizzo dell'area interessata si discosti dalla tipologia di standard impressa nello strumento urbanistico, è necessario procedere con una variante urbanistica ai sensi dell'art.20 della L.R. n. 45 del 1989 come modificata dalla L.R. n. 1/2019 e relativa delibera applicativa DGR 5/48 del 2019 e loro ss.mm.ii.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

TITOLO VII

CRITERI DI URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE

Art.30 - DEFINIZIONI

La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Si riportano di seguito le definizioni di Esercizi di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV), Centri Commerciali (CC).

Le relative superfici sono stabilite dalla Delibera della Giunta Regionale n.55/108 del 29.12.2000 ess.mm.ii.

Ad integrazione di dette definizioni si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:

Sono convenzionalmente definite **“Alimentari”** le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.

Tutte altre sono convenzionalmente definite **“Non alimentari”**.

Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare.

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.31 - COMPATIBILITÀ TRA STRUTTURE COMMERCIALI E ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

ZONA A

Nella zona A ed assimilate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- Esercizi di vicinato (EV), con la limitazione, per gli esercizi esclusivamente alimentari, della superficie massima di vendita di 50 mq;
- Medie strutture di vendita (MSV) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, non alimentari, al cui interno possono coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori a 50 mq realizzate a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Tali criteri mirano ad ottenere i seguenti obiettivi:

- Salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso per la sua valenza sotto il profilo occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;

- Impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di traffico veicolare, quali risultano le MSV e le GSV alimentari, e questo anche in relazione al tipo di struttura viaria delle zone A e alle difficoltà di rispettare gli standard di parcheggio per la clientela previsti per questa tipologia di strutture

- Favorire la riqualificazione del centro storico inserendo in essi MSV esclusivamente non alimentari, in quanto, queste strutture di vendita, non implicano una prevalente modalità di accesso del cliente con auto. Pertanto, se risultano localizzate in zone pedonali o a traffico limitato non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree di pertinenza per la movimentazione delle merci.

In sintesi i criteri relativi alle zone A, aventi carattere di indirizzo, sono i seguenti:

- Obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari negli immobili compresi nella zona A di recupero e riqualificazione urbana;
- Possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Nelle zone A sono proibiti gli ampliamenti delle aperture, sia su spazi pubblici che privati.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ZONA B

In queste zone è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, sotto forma di esercizi singoli e centri commerciali.

Si esclude la presenza di GSV sia alimentari che non alimentari, perché la natura di zone residenziali sature delle zone B non fa sì che esistano condizioni ottimali, dal punto di vista della viabilità, per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico, ed inoltre perché, per le GSV non alimentari, l'obiettivo centrale è quello razionalizzare il territorio e riorganizzare l'offerta commerciale non alimentare con il suo insediamento in zone specifiche (zone D e G).

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ZONE C e F

Per le zone C e F valgono gli stessi criteri visti per le zone B.

Si applicano le disposizioni previste dalle norme in materia di commercio e, in particolare, la D.G.R. n.55/108 del 2000 e ss.mm.ii.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.32 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Devono essere applicati gli standards di dotazione di parcheggi previsti dall'abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela di cui la D.G.R. n.55/108 del 2000 e ss.mm.ii.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.33 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ'

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- verifica della compatibilità ambientale.

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV.

La superficie di vendita assunta a riferimento è quella totale della struttura di vendita.

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione standard.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

1. l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute");
2. la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da professionista abilitato iscritto all'albo professionale.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.34 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ A LIVELLO PUNTUALE

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.35 - CORRELAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, il Comune deve predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

TITOLO VIII NORME DI TUTELA - TRANSITORIE E FINALI

Art.36 – BENI TUTELATI

I. Sono dichiarati inedificabili, in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi:

- a) i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee "A", "B" e "D", nonché nelle zone

“C” e “G” contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983 e ss.mm.ii.;

- b) le zone umide incluse nell’elenco di cui al D.P.R. n.448/1976 e ss.mm.ii.;
- c) i fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n.1775 e ss.mm.ii. e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna;
- d) le zone di interesse archeologico;
- e) le spiagge, i compendi sabbiosi, i lidi in genere e le immediate adiacenze funzionalmente connesse alla tutela del bene principale.

All’interno delle aree precedentemente indicate qualsiasi intervento è assoggettato al regime di cui all’art.146 del D.Lgs n.42/2004 e ss.mm.ii.

II. Sono esclusi dal vincolo di cui al precedente comma I:

- a) le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, che abbiano avviato legittimamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989;
- b) gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle varianti di opere pubbliche e di pubblica necessità di cui alla Legge n.1/1978 e ss.mm.ii.;
- c) gli interventi di prevenzione e tutela della salute pubblica e della qualità dell’ambiente;
- d) gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica e dei preesistenti agglomerati;
- e) i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati secondo la L.R. n.22/1984 e ss.mm.ii., per i quali sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 m dal mare attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività, purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25% delle volumetrie dagli stessi già realizzate;
- f) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonché le strutture strettamente necessarie agli impianti di acquacoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi.

Quanto precedentemente specificato ai commi I e II dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni della L.R. n.8/2004 ed alle NTA del PPR e loro ss.mm.ii.

Il presente articolo è da intendersi coordinato ed integrato con le disposizioni normative delle zone H e le Aree di rispetto.

Espressamente si evidenzia e prescrive la fascia di inedificabilità del Fiume Coghinas in quanto iscritto nell’elenco di cui alle DPGR n.368 del 30.12.1993 e DGR n.27/31 del 27.07.1993 e loro ss.mm.ii.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.37 – STUDIO DI COMPATIBILITA’ PAESISTICO-AMBIENTALE

I. Ove richiesto dalle Normative vigenti, lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

II. In tutti i casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell’Amministrazione Regionale – in via preventiva o a corredo dell’atto da autorizzare, approvare o assoggettare a controllo – gli elaborati illustrativi e d’indagine richiesti dalla normativa vigente.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.38 – VERIFICA DELLA COMPATIBILITA’ PAESAGGISTICA

I. È soggetta a Valutazione di Compatibilità Paesaggistica la realizzazione dei seguenti “Interventi di opere di grande impegno territoriale” ancorché non ricadenti nelle aree e immobili di cui all’art.143 del D.Lgs n.42/2004 e ss.mm.ii.:

- a) complessi sportivi e parchi tematici;
- b) complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
- c) campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
- d) impianti agro-forestali, agricoli, zootecnica e di acquacultura;
- e) impianti per la produzione energetica, termovalorizzazione e stoccaggio;
- f) dighe, sbarramenti e invasi;
- g) depositi di merci e materiali;
- h) infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
- i) opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
- l) reti infrastrutturali;
- m) torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione;
- n) impianti di risalita;
- o) interventi di sistemazione idrogeologica;
- p) impianti di irrigazione;
- q) interventi di urbanizzazione primaria.

II. Le procedure e gli interventi relativi alla compatibilità paesaggistica territoriale dovrà avvenire in conformità alle normative vigenti.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.39 - CONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE A SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA REALIZZATE O DA REALIZZARE IN VOLUMETRIE RESIDENZIALI

Si richiama la L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii., art.11, commi 2-bis e 2-ter:

“2-bis. Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all’interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.

2-ter. Nei Piani Attuativi già convenzionati è consentito in tutto o in parte convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza realizzate o da realizzare, di cui all’articolo 4 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l’edilizia abitativa), o dalla L.R. n. 3 del 2008 in materia di edilizia agevolata. Tale disposizione si applica a condizione che siano state effettuate le cessioni di legge, ovvero ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi con apposita deliberazione entro sessanta giorni dalla richiesta, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.”.

La modifica è subordinata alla positiva valutazione del Consiglio Comunale, da rendersi entro 60 giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale ed al relativo piano attuativo e, di conseguenza, devono essere seguite le procedure di cui all’art.20 e 21 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.40 - GENERALITA' E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI (ART. 17 NTA PPR)

L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico) con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecosistemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.

Gli elementi dell'assetto sono stati definiti dal presente PUC rientrano nell'assetto territoriale ambientale individuati all'interno del territorio comunale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art.143, comma 1, lettera i), del D.Lgs n.42/2004 e ss.mm.ii.:

- a) Fascia costiera;
- b) Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
- c) Campi dunari e sistemi di spiaggia;
- g) Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- h) Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;
- j) Praterie di posidonia oceanica;
- k) Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92;

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale individuati all'interno del territorio comunale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.:

- a) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n.227/2001 e ss.mm.ii.;
- b) Il Fiume Coghinas iscritto nell'elenco delle acque pubbliche e tutelato paesaggisticamente ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., risulta altresì sottoposto alle disposizioni di cui all'art.10 bis, comma 1, lettera c), della L.R. n.45/1989 (D.P.G.R. n.368 del 30.12.1993 e D.G.R. n. 27/31 del 27.07.1993) e ss.mm.ii.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.41 - MISURE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI CON VALENZA AMBIENTALE (ART.18 NTA PPR)

I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art.149 del D.Lgs n.42/2004 e ss.mm.ii., e soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

La Regione, in coerenza con le disposizioni del PPR, determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.

I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.

I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:

- a) prevenire eventuali situazioni di rischio;
- b) costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
- c) migliorare la funzionalità ecosistemica;
- d) attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.42 - FASCIA COSTIERA. DEFINIZIONE (ART.19 NTA PPR)

La fascia costiera rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone:

- a) le zone omogenee A e B;
- b) le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;
- c) le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.43 - FASCIA COSTIERA. DISCIPLINA (ART.20 NTA PPR)

Nella fascia costiera si osserva la seguente disciplina:

- non è ammessa la realizzazione di:

- 1) nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
- 2) nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
- 3) nuovi campeggi e aree attrezzate di camper esclusi quelli previsti dalla L.R. n.8/2015 e ss.mm.ii.;

- possono essere realizzati i seguenti interventi:

- 1) nell'ambito urbano:
 - a) trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività così come individuate nel presente PUC per le zone C ed G in contiguità al centro abitato, e derivanti dalla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto per quanto riguarda le zone F;
 - 2) nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi:
 - a) riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
 - b) riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
 - c) completamento degli insediamenti esistenti;
- 3) in tutta la fascia costiera:
 - a) interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
 - b) infrastrutture puntuali o di rete, individuati nel presente PUC o purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al PPR.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.44 - COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE (ART.21 NTA PPR)

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

- a) Aree naturali e subnaturali;
- b) Aree seminaturali;

c) Aree ad utilizzazione agro-forestale.

All'interno delle componenti di cui al comma precedente vengono riconosciute e disciplinate le seguenti aree:

- a) Aree a forte acclività;
- b) Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate;
- c) Aree di ulteriore interesse naturalistico;
- d) Aree di recupero ambientale;
- e) Aree di pericolosità idro-geologica;
- f) Aree sottoposte a vincolo idro-geologico.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.45 - AREE NATURALI E SUBNATURALI. DEFINIZIONE (ART.22 NTA PPR)

Le aree naturali e sub-naturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.

Esse includono falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e gineprei, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee, sistemi fluviali e relative formazioni riparali, gineprei delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climatica o sub-climatica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura, vegetazione alopsamofila costiera, aree con formazioni steppiche ad ampelodesma.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.46 - AREE NATURALI E SUBNATURALI PRESCRIZIONI (ART.23 NTA PPR)

Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

- qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.

La Regione prevede eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclerate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.47 - AREE SEMINATURALI. DEFINIZIONE (ART.25 NTA PPR)

Le aree seminaturali sono caratterizzate da utilizzazione agro-silvo pastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.

Esse includono in particolare le seguenti categorie che necessitano, per la loro conservazione, di interventi gestionali: boschi naturali (comprensivi di leccete, quercete, sugherete e boschi misti), gineprei, pascoli erborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, zone umide costiere parzialmente modificate, dune e litorali soggetti a fruizione turistica, grotte soggette a fruizione turistica, laghi e invasi di origine artificiale e tutti gli habitat dell'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE e ss.mm.ii.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.48 - AREE SEMINATURALI (ART.26 NTA PPR).

PRESCRIZIONI

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

In particolare nelle aree boschive sono vietati:

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

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

Nelle zone umide costiere e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, sono vietati:

- a) gli interventi infrastrutturali energetici, in una fascia contigua di 1000 m, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione
- b) impianti eolici
- c) l'apertura di nuove strade al di sopra dei 900 m;

Nei sistemi fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:

- a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;
- b) opere di rimboschimento con specie esotiche;
- c) prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.

Nei complessi dunari e nei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica sono vietati:

- a) il transito di mezzi motorizzati sui litorali e sui complessi dunali;
- b) asportazioni di materiali inerti;
- c) coltivazioni agrarie e rimboschimenti produttivi, ad eccezione dei vigneti storici;

Nei siti di riproduzione recente della tartaruga marina comune (*Caretta caretta*) è vietata la concessione di aree per la fruizione turistica.

Nelle aree precedentemente forestate con specie esotiche dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.49 - AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE (ART.28 NTA PPR).**DEFINIZIONE**

Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.

In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee

incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:

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

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.50 - AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO -FORESTALE (ART.29 NTA PPR).

PRESCRIZIONI

La pianificazione settoriale ha seguito le seguenti prescrizioni:

- a) vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola;
- b) promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle frame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree periurbane e nei terrazzamenti storici;
- c) preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.51 - AREE A FORTE ACCLIVITA' (ART.32 NTA PPR).

PRESCRIZIONI

Sono da considerarsi aree a forte acclività quelle aventi pendenza naturale superiore o uguale al 40%. Al fine di proteggere la risorsa suolo sono vietate le pratiche agricole e le costruzioni che possano compromettere la risorsa e in particolare le lavorazioni del suolo e le costruzioni nelle aree a forte pendenza (> 40% individuate sulla carta dell'acclività allegata al PUC). In terreni con pendenze superiori è sempre consentita la realizzazione di terrazzamenti, utilizzando esclusivamente murature con pietrame locale posizionato a secco, o ciglionamenti.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.52 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE (ART.33 NTA PPR).

DEFINIZIONE

Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della Legge n.394/1991 e della L.R. n.31/1989 e loro ss.mm.ii., le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE e loro ss.mm.ii.), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n.23/1998 e ss.mm.ii., le aree gestite dall'Ente Foreste.

Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:

- a) Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).

- b) Aree protette nazionali.
- c) Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.
- d) Altre aree tutelate.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.53- ALTRE AREE TUTELATE (ART.37 NTA PPR).

Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del PPR.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.54 - AREE DI ULTERIORE INTERESSE NATURALISTICO (ART.38 NTA PPR).

DEFINIZIONE

Sono aree le cui risorse naturali necessitano di particolare tutela, che concorrono alla qualità paesaggistica del territorio, differenti rispetto alle aree di interesse naturalistico già istituzionalmente tutelate di cui all'art.33, a quelle identificate ai sensi della L.R. n.31/1989 e ss.mm.ii., ai S.I.C. e alle Z.P.S., di cui alla Direttiva Habitat 43/92 CEE e ss.mm.ii.

In particolare, esse comprendono alberi monumentali e relative aree di rispetto, aree agroforestali speciali (oliveti e mandorleti con più di 30 anni di impianto), colture terrazzate, anche delle aree periurbane, boschi da seme, parcelle di sperimentazione forestale storica, categorie di copertura vegetale del territorio sardo di particolare rilevanza indicate nell'Allegato 2, biotopi di rilevante interesse, con particolare riferimento agli habitat dell'Allegato I della Direttiva 92/43 CEE e ss.mm.ii., non individuati nell'ambito della rete "Natura 2000" della Regione Sardegna o di altre normative nazionali e regionali, fascia di transizione tra ecosistemi terrestri e marini, luoghi classici caratterizzati dalla presenza delle specie vegetali e faunistiche endemiche, arboreti, orti botanici e giardini storici.

Rientrano tra le aree in questione le aree di notevole interesse faunistico e le aree di notevole interesse botanico e fitogeografico.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.55 - AREE DI ULTERIORE INTERESSE NATURALISTICO (ART.39 NTA PPR).

PRESCRIZIONI

Nelle aree o risorse di specifico interesse naturalistico è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso o attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità o la riconoscibilità e la fruibilità delle risorse che motivano l'interesse naturalistico specifico delle stesse aree.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.56 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART.41 NTA PPR). DEFINIZIONE

Le aree di recupero ambientale comprendono aree degradate o radicalmente compromesse dalle attività antropiche pregresse, quali quelle interessate dalle attività minerarie dismesse e relative aree di pertinenza, quelle dei sedimenti e degli impianti tecnologici industriali dismessi, le discariche dismesse e quelle abusive, i siti inquinati e i siti derivanti da servitù militari dismesse.

Sono da comprendere tra le aree soggette a recupero ambientale anche le aree a eccessivo sfruttamento a causa del pascolo brado o a processi d'abbandono, aree desertificate anche da processi di salinizzazione delle falde acquifere.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.57 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART.42 NTA PPR).

PRESCRIZIONI

Non sono consentiti interventi, usi o attività che possano pregiudicare i processi di bonifica e recupero o comunque aggravare le condizioni di degrado.

Per i siti inquinati di cui al D.Lgs. n.22/1997 e al D.M 25 ottobre 1999, n.471 e loro ss.mm.ii., valgono le disposizioni ivi riportate.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.58 - AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA (ART.44 NTA PPR)

Per le aree a rischio idraulico e di frana, così come individuate dalla cartografia del PAI, si rimanda alla disciplina prevista dagli articoli vigenti delle NTA del PAI che riguardano, tra l'altro, gli interventi consentiti e vietati in tali aree. Nell'ipotesi di sovrapposizione delle discipline del PAI e del PPR, si applicano quelle più restrittive.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.59 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (ART.45 NTA PPR)

Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, così come individuate ai sensi del R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n.1126 e loro ss.mm.ii. si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale ivi previste

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

ART.60 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI SU AREE CON PRESENZA DI BOSCHI, FORESTE, MACCHIA MEDITERRANEA (ART.52 TER)

Ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera g), del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., nel caso di interventi in aree con presenza di copertura a macchia mediterranea, prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere ottenuto apposito parere da parte del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale della Regione, in merito alla presenza di foreste o boschi;

Al fine della corretta definizione di foresta e di bosco, si dovrà fare riferimento alle prescrizioni di cui al R.D. n.3267/1923, alla Legge n.23/1926, alla circolare n.16210 del 2 luglio 1986 dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione e Beni Culturali, al D.Lgs. n.227/2001 e loro ss.mm.ii., per le quali rientrano nelle aree boscate:

- a. i terreni boscati a norma dell'art.130 e seguenti del R.D. n.3267/1923 e ss.mm.ii.;
- b. i boschi e i terreni coperti da macchia mediterranea evoluta, ai sensi dell'art.182 del R.D. 3267/1923 e della Legge n.23/1926 e loro ss.mm.ii.;
- c. ai sensi della circolare n.16210 del 2 luglio 1986, dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali:

1 - sono da considerare boschi le macchie a struttura compatta, che rivestono uniformemente il suolo con pendenza superiore al 50%;

2 - sono da considerare boschi le estensioni di terreno a forma più o meno allargata, delle dimensioni minime di 2.000 mq;

3 - si intende bosco una superficie di terreno ove piantoni e polloni di specie forestali diano luogo, con le chiome, ad una copertura reale del suolo pari al 20%;

4 - si intende bosco ogni formazione costituita da un consorzio di arbusti e di specie arboree arbustive di altezza variabile da 1,50 a 4,00 metri;

d. le aree assimilabili a bosco ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. n.227/2001 e ss.mm.ii., di seguito descritte:

1 - i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;

2) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;

3) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;

4) i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo;

5) le sugherete e la macchia mediterranea ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura.

Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 mq e larghezza media non inferiore a 20 m e copertura non inferiore al 20%, con misurazione effettuata sulla base esterna dei fusti.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

Art.61 - DISPOSIZIONI FINALI

In particolare,

si richiamano integralmente le indicazioni, prescrizioni, ottemperanze, osservazioni, suggerimenti contenuti nella determinazione n.642 del 10.03.2026 della Città Metropolitana di Sassari – Settore Ambiente, Agricoltura, Servizi Tecnologici, da intendersi qui integralmente trascritte e riportate, e così, tra le altre:

.le prescrizioni contenute nella Determinazione n.649 prot. D.G.A. n.29318 del 05.10.2023 della Direzione Generale dell'Ambiente – Servizio Valutazione Impatti e Incidenze Ambientali;

.le prescrizioni contenute nella Determinazione n.175 del 08.11.2023 della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna di approvazione della variante al P.A.I. di cui all'art.8, comma 2, e art.37, comma, 3 delle Norme di Attuazione del P.A.I. per la perimetrazione delle aree di pericolosità idraulica e da frana nel territorio comunale;

.il recepimento nelle Norme Tecniche di Attuazioni del P.U.C. delle condizioni e limitazioni indicate dall'Assessorato lavori Pubblici - Servizio Genio civile di Sassari, con nota prot. n.11535 del 04.03.2026;

.le osservazioni formulate da ARPAS con nota prot. 8911 del 26.02.2026;

.le osservazioni formulate dall'Assessorato dei Trasporti – Servizio per le infrastrutture, la pianificazione strategica e gli investimenti nei trasporti, con nota prot. n. 6839 del 04.03.2026.

In generale,

l'entrata in vigore delle presenti norme abroga tutte le eventuali disposizioni precedenti che dovessero risultare in contrasto.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme e nel RE si rinvia alle disposizioni contenute nelle leggi statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica e edilizia.

In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate precedentemente al presente PUC, prevalgono le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

L'eventuale tolleranza da parte dell'Amministrazione Comunale rispetto a violazioni delle disposizioni del RE non costituisce, in alcun caso, rinuncia né acquiescenza, né pregiudica il diritto dell'Amministrazione medesima di esigere in ogni tempo l'esatto e integrale adempimento delle prescrizioni regolamentari, nonché di esercitare i poteri di vigilanza, controllo e sanzione previsti dalla normativa vigente.

Qualora una o più disposizioni del RE siano dichiarate invalide, nulle o inefficaci, in tutto o in parte, tale invalidità non pregiudica la validità e l'efficacia delle restanti disposizioni, che continueranno a rimanere pienamente operative e vincolanti. Le disposizioni eventualmente invalidate, nulle o inefficaci dovranno essere sostituite con norme conformi all'ordinamento vigente, tali da garantire, per quanto possibile, il mantenimento della ratio ispiratrice delle NTA dei principi da esso tutelati e garantiti.

Nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione di riferimenti riportati nelle presenti norme, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di recepimento o ulteriore variante.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.