

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1: Contenuti, significato e campo d'applicazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale

Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Urbanistico Comunale, ai sensi del titolo IV della Legge Regionale n°45 del 22.12.1989 e successive modificazioni e integrazioni. Il nuovo Piano Urbanistico Comunale viene di seguito chiamato P.U.C. Il P.U.C. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale nel suo insieme e governa i processi di trasformazione del territorio perseguendo le finalità di cui all'Art. 1 della legge regionale 45/89 citata.

Il campo di applicazione del PUC è rappresentato dall'intero territorio comunale.

Art.2: Validità ed efficacia del P.U.C

Il PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'art.20 della L.R.45/89.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel PUC hanno efficacia nei confronti dei privati e delle pubbliche Amministrazioni nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

In caso di contrasto nell'applicazione dei diversi elaborati del PUC, le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto agli elaborati grafici.

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti di attuazione del PUC, ai sensi degli art. 21 e 22 della L.R. n° 45/89, della legislazione nazionale vigente e come specificato nelle presenti norme.

Art.3: P.U.C. e trasformabilità del territorio

Il PUC promuove, coordina e governa, in modo diretto ed indiretto, l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.

Tale processo riguarda qualsiasi opera che comporti una modificazione del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali condotte a fini agricoli produttivi.

Le attività estrattive sono regolate dal Piano Regolatore delle Attività Estrattive ai sensi dell'art.6 della L.R. n° 30 del 07.06.1989 che produce effetti nei confronti del PUC secondo le disposizioni contenute nell'art. 11 della L.R. n° 30/89.

Art.4: Elaborati del P.U.C

Il PUC è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per brevità definite anche semplicemente NTA/**var3** o Norme, dalla Relazione Illustrativa, dalla Relazione Geologica e Geotecnica, dalla relazione Agronomica Ambientale e Territoriale, Relazione S.C.P.A. e matrice di

valutazione S.C.P.A., dal Nuovo Regolamento Edilizio Comunale/**var3**, nonché dagli elaborati grafici appresso specificati :

Tav 1 - Carta delle acclività ;

Tav 2 - Carta Geologica;

Tav 3 - Carta Idrogeologica;

Tav 4 - Carta Morfologica ;

Tav 5 - Carta dell'uso attuale del suolo;

Tav 6 - Carta dell'unità di paesaggio e dei suoli;

Tav 7 - Carta delle capacità d'uso dei suoli ;

Tav 8 - Carta della suscettività d'uso dei suoli all'uso agricolo;

Tav 9 - Carta della suscettività d'uso dei suoli all'uso pascolativo;

Tav 10 - Carta del rischio idrogeologico;

Tav 11 - Carta Geotecnica delle aree urbanizzate;

Tav 12/**var3** - Zonizzazione del territorio comunale Nord;

Tav 13/**var3** - Zonizzazione del territorio comunale Centro;

Tav 14/**var3** - Zonizzazione del territorio comunale Sud;

Tav 15/**var3** - Zonizzazione del centro urbano ;

Tav 16 - Carta dei beni culturali extraurbani;

Tav 17 - Carta della rete fognaria ;

Tav 18 -; Carta della rete idrica

Tav 19 - Carta dell'illuminazione pubblica e della rete viaria

Tav 20 - Carta degli usi civici

Tav 21 – Perimetrazione area a rischio idraulico (Ri) nel territorio comunale sovrapposte alla zonizzazione del PUC

Tav 22 – Perimetrazione aree inondabili (Hi) nel territorio comunale sovrapposte alla zonizzazione del PUC

Art. 5: Legislazione urbanistica nazionale e regionale

Il PUC è redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale. Esso interpreta tale quadro legislativo in termini progressivi ed evolutivi in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato.

Art.6: Legislazione ambientale

Il PUC opera per la tutela delle risorse naturali, paesaggistiche e ambientali ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale competente.

Indipendentemente dai contenuti del PUC rimangono comunque in vigore :

- 1) Il Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art.10 della Legge 6 Luglio 2002, n°137 (che sostituisce il Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999 n°490/99);
- 2) La Legge Regionale n°28 del 12 Agosto 1998 "contenente norme per l'esercizio in materia di tutela Paesistica trasferite alla R.A.S. con art.6 del D.P.R. 22.05.1975, n°480 , e delegate con l'art.57 del D.P.R. 19.06.1979 , N°348 " , il D.A.D.A. n°3186 del 26.10.1998 e le relative circolari esplicative ;
- 3) la L.R. 31/89.

Art. 7: Leggi di salvaguardia

Dall'adozione del PUC si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge n°1902 del 03 .11.1952 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.8: Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati

Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione convenzionata, Piani per l'edilizia economica e popolare, Piani per gli insediamenti produttivi, concessioni ed autorizzazioni edilizie) già approvati alla data di adozione del PUC rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia.

In caso di previsioni del PUC difformi rispetto al contenuto degli strumenti urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far data dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi strumenti urbanistici attuativi.

Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale degli strumenti urbanistici attuativi e non comportino modifiche alla dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico.

Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti urbanistici attuativi, il PUC ne prevede, in taluni casi un uso diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza.

In tali casi le previsioni del PUC prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici attuativi in oggetto

Art. 9: Regolamento edilizio

Le presenti NTA si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento edilizio comunale, per brevità d'ora in avanti chiamato REC.

In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le Norme presenti con i relativi elaborati grafici.

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC

Art.10: Strumenti di attuazione

Il PUC si attua per mezzo di :

- Denuncia Inizio Attività (DIA) ai sensi dell' art.2 della L.R. n°5 del 16 Maggio 2003, art. 22 D.P.R. 380/2001;
- Autorizzazioni edilizie ai sensi dell'art.1 della L.R. n°5 del 16 Maggio 2003;
- Concessioni edilizie dirette ai sensi dell'art.10 del D.P.R. n°380 del 06 Giugno 2001 (ex art.1 L.10/77);
- Piani Particolareggiati Attuativi L. n°1150 del 17 Agosto 1942 e succ. modificazioni;
- Piani di Lottizzazione convenzionata ai sensi della L. n°1150 del 17 Agosto 1942 e succ. modificazioni;
- Piani per gli insediamenti produttivi ai sensi della L. n°865 del 22 Ottobre 1971 e succ. Modificazioni;
- Piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della L. n°167 del 18 Aprile 1967 e succ. modificazioni;
- Programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'art.23 della L.R. n°45 del 22 Dicembre 1989;
- Piani di risanamento urbanistico, ai sensi dell'art. 37 della L. R. 23/85 (PRU)
- Piani di comparto ai sensi dell'art.27 della L.R. 45/89 ;
- Programmi complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94 ;
- Programmi agricoli di dettaglio (PAD).

Art.11: Criteri di gestione dei casi di trasformazione edilizia ed urbanistica

Ai sensi dell'art. 10 della legge 765/67, dell'art.4 della legge 847/64 e successive modificazione e integrazioni, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono, dei nuclei elementari di verde attrezzato, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi oltreché alle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della legge.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste nel PUC, in assenza di strumenti urbanistici attuativi, possono subire, da parte dei proprietari, interventi di trasformazione, soltanto per adeguarsi alle presenti norme, oppure essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio o per cessione gratuita, se inserite in un comparto sottoposto a strumento urbanistico attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Dalla data di adozione del presente PUC, l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione sulle superfici stesse, ad eccezione dei casi previsti dalle presenti norme di demolizione e ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del PUC allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile della costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita,

non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento.

Art.12: Disposizioni di carattere generale

In tutto il territorio comunale varranno le seguenti disposizioni di carattere generale:

- Autorizzazione al riutilizzo dei caselli ferroviari, delle cantoniere e di eventuali dispense carbonai per uso agriturismo, ristorativo e ricreativo in generale, con ristrutturazioni che non ammettano lo sconvolgimento delle strutture ma ne conservino l'aspetto originale almeno esterno.
- La conservazione delle infrastrutture storiche della linea ferroviaria Siliqua - Campanasissa etc., e ove necessario restauro dei ponti ed almeno degli imbocchi delle gallerie in vista di un possibile ripristino della strada ferrata a scartamento ridotto che unita a quella da Santadi a Pantaleo, integrata fino a Cirifoddi, e ripristinata fino Capoterra, consentirebbe la circolazione all'interno del Parco del Sulcis in modo ampio e completo.
- Divieto esteso ed assoluto di effettuare arature a "ritocchino" sui versanti con acclività superiore al 20%
- Divieto esteso ed assoluto di effettuare decespugliamenti su versanti con profondità di suolo media inferiore a 20 cm e acclività superiore al 20%
- Per motivi di precauzione della salute pubblica in tutto il centro urbano è fatto divieto di installare impianti radioelettrici per telefonia mobile.

Art.12 bis : Calcolo dei volumi

Per il calcolo dei volumi deve farsi riferimento alle schede riportate nella Circolare dell'Ass.re agli EE.LL. Fin. Urb. n. 2° del 20/03/78 e al D.Lgs. n. 115/2008 art 11 comma 1 e comma 2.

Art.12 ter: Norme generali in materia di Codice Civile (Regio Decreto 16 Marzo 1942, n°262)

Per quanto non specificatamente previsto nei successivi art. 13,14,15,16,17,18 si dovrà far specifico riferimento alle norme contenute nel Codice Civile in materia di :

1. Distanze nelle costruzioni , piantagioni e scavi e dei muri, fossi e siepi interposte tra i fondi;
2. Luci e vedute;
3. Stillicidio.

TITOLO TERZO

SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO

COMUNALE

Art.13: (zone omogenee “A”) - Centro Storico

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 parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

La zona “A” è soggetta a piano particolareggiato. In attesa dello studio suddetto sono consentiti i seguenti interventi :

- * manutenzione ordinaria e straordinaria ;
- * restauro e recupero.
- *risanamento conservativo;

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all' intero isolato ai sensi dell'art.3 della L.R.n°20 del 01.07.1991. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci convenzionati separatamente, e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Per gli interventi di risanamento conservativo e di recupero, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente. Per le nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

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

Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico o ambientale e le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Le autorizzazioni e le concessioni edilizie rilasciate devono tendere a riportare il tessuto edilizio allo stato originario, eliminando coperture piane, serramenti metallici, intonaci non tradizionali, rivestimenti di pareti e tutti quei particolari costruttivi in contrasto con l'uso e la tradizione.

Sono proibite le demolizioni totali salvo i casi previsti dalla legge. Ovvero nel caso di impossibilità tecnica al recupero statico o di crolli imminenti, asseverata dal progettista ed in presenza di pericolo per la pubblica incolumità, sono consentite parziali demolizioni previa istanza di autorizzazione o qualora il caso lo richieda tramite ordinanza sindacale.

Per gli interventi da assentirsi in regime di Piano Attuativo (P.P., P. di R.. etc.),eventuali incrementi di volumetrie, sempreché siano considerati compatibili con i carichi urbanistici e con le presenti Norme di Attuazione non potranno superare l'indice fondiario medio della zona "A".

MODALITA' D'INTERVENTO

Si sono individuate 4 modalità d'intervento e più precisamente:

1) RISANAMENTO CONSERVATIVO (art.3 D.P.R. n°380/2001 e art.31 del Legge 05 Agosto 1978 n°457);

Si applica ad organismi edilizi di valore storico tradizionale, nei quali è assolutamente prevalente (e riconoscibile) la dimensione della continuità e dell'identità almeno nei seguenti elementi:

impianto

tipologia

materiali costruttivi

coperture

facciate

Per questi organismi è prescritta la conservazione fisica e tipologica integrale, a meno dell'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.: ascensori per portatori di handicap).

La valutazione conservativa deve tener conto:

a) della effettive recuperabilità fisica e tipologica; deve trattarsi cioè di un palazzotto, di una corte media, o piccola ma efficiente e igienicamente dotata dei necessari requisiti, o almeno accorpabile ad altra contigua;

b) dell'inserimento in un contesto non omogeneamente sostituito.

E' prevista la rimozione di eventuali superfetazioni recenti, che non siano in contrasto con le logiche costruttive e del tipo edilizio sia nei suoi assetti originari, sia nel suo processo storico tradizionale di modificazione.

E' vietata la demolizione delle strutture murarie interne ed esterne e l'alterazione degli schemi distributivi di base.

2) RIABILITAZIONE INTEGRATA

Si applica ad organismi edilizi che conservano significativi caratteri tradizionali, investiti da fenomeni di sostituzione, parziale intasamento, degrado.

Al loro interno il progetto dovrà riconoscere:

i corpi di fabbrica e gli elementi originari;

quelli aggiunti in epoca recente, distinguendo quelli che generano intasamento da quelli correttamente ubicati;

i corpi di fabbrica le cui strutture portanti in elevazione risultino demolite o non recuperabili allo scopo di proporre soluzioni che garantiscano il recupero fisico e tipologico del manufatto il progetto dovrà quindi in primo luogo tendere al recupero dell'organismo, anche mediante ricostruzioni parziali di strutture murarie degradate.

Solo per dimostrata impossibilità di rispettare i requisiti statici ed igienici di base saranno consentite parziali e circoscritte modifiche dei corpi di fabbrica originari.

L'obiettivo della riabilitazione integrata sarà perseguito con particolare cura nei casi in cui tali organismi edilizi siano inseriti in un contesto (isolato, allineamento, strada) dove prevale la categoria del risanamento conservativo.

E' comunque consentito l'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.:ascensori per portatori di handicap).

3) RECUPERO TIPOLOGICO

Si applica ad organismi edilizi prevalentemente sostituiti rispetto alla struttura preesistente, ma non incompatibili con la tipologia originaria, a condizione che le trasformazioni rese necessarie da intasamenti, superfetazioni e integrazioni vengano effettuate attraverso un adeguamento alle regole dell'edilizia tradizionale;

Al loro interno il progetto dovrà riconoscere:

- gli eventuali corpi di fabbrica e gli elementi costruttivi originari;

- i corpi di fabbrica e gli elementi sostituiti o aggiunti che generano intasamento e sono comunque incompatibili con le regole dell'edilizia tradizionale;
 allo scopo di produrre una proposta di trasformazione capace di risanare il degrado fisico e tipologico della casa tradizionale mediante:

il recupero degli elementi costruttivi originari

la riorganizzazione (anche mediante demolizione e ricostruzione) dei corpi aggiunti o sostituiti.

E' ammessa la demolizione senza ricostruzione di porzioni dei corpi di fabbrica tradizionali qualora la loro permanenza crei ineliminabili condizioni di antigienicità. Qualora tuttavia tali condizioni fossero causate da aggiunte o sostituzioni recenti, la demolizione dovrà riguardare preliminarmente queste ultime.

Volumi sostitutivi di quelli demoliti potranno essere inseriti in altri e più opportuni ambiti del lotto interessato; tali volumi saranno dimensionati in misura minore o uguale al preesistente in assenza di Piano Attuativo.

L'obiettivo della conservazione degli elementi "originari" dovrà essere prioritariamente perseguito in tutti i casi in cui tali organismi edilizi siano inseriti in contesti (isolato, allineamento, strada) a prevalente conservazione (categorie del risanamento e della riabilitazione).

E' comunque consentito l'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.:ascensori per portatori di handicap ...).

4) INTERVENTO INNOVATIVO DI SOSTITUZIONE

Si applica ad Organismi edilizi totalmente sostituiti secondo criteri tipologici e costruttivi in contrasto non sanabile con i tessuti storico-tradizionali.

L'impatto di questi organismi con il loro intorno urbano è tale da non consentire alcuna valutazione di compatibilità, ma anzi induce ad auspicare che la situazione evolva nel tempo, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, verso le tipologie dell'edilizia tradizionale

In questo caso si rendono dunque possibili:

a) la manutenzione in tutte le sue forme

b) la ristrutturazione edilizia con riassetto con e senza variazione di volume, purché attraverso piano Particolareggiato di attuazione.

CATEGORIE DI INTERVENTO (così come definite dall'art.31 L.457/78) e art. 3 D.P.R. 380/2001	MODALITA' DI INTERVENTO	STRUMENTO ATTUATIVO
manutenzione ordinaria (lett. a))	in tutti i casi	Autorizzazione e/o Denuncia inizio attività (art. 15 L.R. 23/85 artt. 1 e 2 L.R. n°5 del 16.05.2003)
manutenzione straordinaria (lett. b))	in tutti i casi	Autorizzazione Edilizia (art.7 D.L. 23/01/82 lett.a - D.L. n.398 del 05/10/93 artt. 1 e 2 L.R. n°5 del 16.05.2003)
restauro e risanamento conservativo (lett c))	in tutti i casi	Autorizzazione Edilizia (art.7 D.L. 23/01/82 lett.a - D.L. n.398 del 05/10/93 artt. 1 e 2 L.R. n°5 del 16.05.2003)
ristrutturazione edilizia con riassetto (lett. d))senza incremento di volume (Definizione Integrata a seguito della Circolare 7 Agosto 2003, n.4174 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti)	in tutti i casi	Concessione edilizia (Art. 10 D.P.R. 380 /2001 ex art. 1 L.10/77)
ristrutturazione edilizia con riassetto e Variazione di volume	in tutti i casi	Piano di Recupero o Piano Particolareggiato esteso almeno a un isolato (D. Floris 2266/u1983).
ristrutturazione urbanistica (lett e)	in tutti i casi	Piano di Recupero esteso ad almeno un isolato (Art.34 L.R. n°23/85).

DEFINIZIONI

LE CATEGORIE DI INTERVENTO sopra elencate corrispondono, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dall'art. art.3 D.P.R. n°380/2001.

In proposito si rende necessaria una più articolata definizione delle categorie stesse:

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché i disposti dell' art.3 D.P.R. n°380/2001 costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnomorfologici esistenti:

opere interne

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- 3) riparazione e sostituzione parziale o totale dei pavimenti
- 4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio opere esterne
- 5) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e di caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti
- 6) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi
- 7) riparazione e sostituzione dei solo manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti che saranno del tipo coppo o simili in laterizio.
- 8) riparazione e sostituzione dei canali di grondaie pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 9) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni
- 10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collassanti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modifica delle opere interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio d'intervento
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme.
- 3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico fisici degli intonaci esistenti nonché del loro colore e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo.
- 4) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla

sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, scempiato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento del numero, della posizione, e dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio

5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

L'insieme sistematico di opere di cui il comma precedente fa riferimento configurano pertanto un'attività conoscitiva ed operativa richiedente notevole rilevanza tecnico-culturale in relazione ai caratteri degli oggetti cui è rivolta.

Fatti pertanto salvi i limiti ed i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42, o da altri atti amministrativi e legislativi, il "restauro e risanamento conservativo", può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia, qualora dagli elaborati di analisi dello stato di fatto emergano elementi tali da imporre l'adozione delle cautele operative e degli obiettivi propri di tale categoria.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle monumentale leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, o ambientale. Si configurano come ristrutturazioni edilizie i seguenti interventi:

- 1) la modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria) ma anche con ricorso a nuovi materiali. In tali casi l'analisi dello stato di fatto deve essere estesa ai fronti edilizi contermini
- 2) il rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva. del tipo di materiali di copertura che saranno coppi o simili in laterizio
- 3) la sostituzione delle strutture orizzontali
- 4) l'unione dei locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso la demolizione di parte dei setti murari interni
- 5) il rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- 6) il rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e l'inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- 7) l'inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato dallo stato di fatto, e della volumetria esistente
- 8) la modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente.

e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RIASSETTO SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIE

Si applica a quei casi nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio-base) ha generato condizioni di antigenicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri. In questi casi può risultare opportuna la demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricati a parità di volumetrie impegnate. Tale categoria d'intervento è subordinata:

- alla formazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico comunale.

f) IDEM, CON INCREMENTO DI VOLUMETRIA

Come sopra, con la clausola che l'intervento è subordinato alla formazione di un P.di R. di iniziativa pubblica o privata.

g) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, CON O SENZA VARIAZIONE DI VOLUME

E' la categoria d'intervento prevista per tutti quei casi nei quali la modalità del RECUPERO TIPOLOGICO non può applicarsi senza un intervento di ricomposizione fondiaria che razionalizzi intasamenti, superfetazioni e frazionamenti.

Anche in questo caso, gli interventi di demolizione e/o nuova costruzione non potranno aver luogo senza la formazione di un P. di R. di iniziativa pubblica o privata.

INTERVENTI IN REGIME DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DIRETTA

Sono assentibili mediante autorizzazione o concessione diretta, senza il vincolo del Piano attuativo, tutti i casi in cui il P.U.C. non prevede l'obbligo del Piano attuativo stesso (d cui ai commi seguenti) e per i quali si applichino le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- ristrutturazione interna

PIANI DI RECUPERO CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (art.27 legge 5 Agosto 1978 n°457 e art. 34 L.R. 11 Ottobre 1985 n°23)

Sono assentibili solo previa predisposizione di apposito Piano di Recupero tutti quei casi, opportunamente contrassegnati sulle planimetrie del P.U.C., nei quali l'analisi ha evidenziato l'assoluta necessità di un intervento di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Si tratta di organismi edilizi frazionati ed intasati in modo tale da rendere praticabile il risanamento al di fuori di una procedura unitaria che includa anche, ove necessario, la ricomposizione fondiaria. L'elaborazione dei Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, sarà condotta sulla scorta delle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione, in particolare per quanto riguarda il rispetto delle MODALITA' DI INTEVENTO previste nel presente articolo per ciascun organismo edilizio incluso nel P. di R..

Il P. di R. si intende esteso a comparti edilizi caratterizzati da omogeneità tipologica, morfologica e funzionale ed affetti da uno o più dei seguenti elementi critici:

- carenze di natura statico-fisica (faticenza)
- carenze di natura tecnologica (impianti)
- carenze di natura igienica (servizi)
- carenze di natura funzionale (caratteri distributivi)
- abbandono.

In considerazione della particolare struttura fisico-tipologica, proprietaria e sociale del centro, l'unità minima di intervento (U.M.I.) è individuata nell'edificio singolo in quanto unità costruttiva e tipologica individuabile e riconoscibile, coincidente con almeno un'abitazione con tutte le sue pertinenze di superfici e volumi.

Devono essere comunque esperite le condizioni per una progettazione estesa a più unità edilizie, ove queste fossero organicamente collegate nel tessuto urbano, ed il piano deve comunque contenere la documentazione completa di tali elementi ed elaborare una proposta omogenea almeno per gli affacci pubblici relativi a corti comuni.

Il P. di R. di iniziativa pubblica è predisposto previa consultazione dei proprietari e gli utenti degli immobili interessati e li vincola alla osservanza delle norme in esso contenute; può prevedere l'intervento pubblico diretto o l'incentivo ed il sostegno all'operatore privato; costituisce titolo indispensabile per l'impiego dei fondi regionali e locali per il recupero anche a fini agrituristici, secondo le finalità della legge regionale in materia.

Sul P. di R. di iniziativa privata; il Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, delibera entro 30 gg. La procedura di approvazione e quella prevista dall'art.20 della Legge Regionale 22 Dicembre 1989 n°45. Il piano approvato consente la presentazione dei progetti edilizi che ne seguano le disposizioni ed il rilascio delle relative concessioni.

Il P. di R. deve prevedere i contenuti urbanistici ed edilizi necessari, i rilievi e i progetti architettonici di massima (scala 1:200), la destinazione d'uso degli immobili, l'indicazione dei materiali, le norme di attuazione e lo schema di convenzione.

NORMATIVA EDILIZIA DI DETTAGLIO DELLE ZONE OMOGENEE "A" - Centro Storico

ALTEZZE DEGLI EDIFICI:

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale.

COPERTURE

A tetto o in coerenza con preesistenze contigue.

La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purché non ecceda il 25% della superficie coperta.

ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA:

E' sempre consentita, nel rispetto delle tipologie tradizionali.

RADDOPPIO IN ALTEZZA:

E' in particolare consentito quando la sopraelevazione completi un fronte o un allineamento, cioè nel caso di un lotto singolo compreso tra altre unità immobiliari ciascuna delle quali contenga già corpi di fabbrica a 2 (o più) piani legittimamente assentiti e purché non produca ombre portate non compatibili con l'igiene dei fabbricati confinanti.

FRAZIONAMENTI

E' fatto divieto, in generale, di frazionare le unità immobiliari con corte, che non dovrà essere fisicamente divisa da una recinzione, ed i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere affini a quelli della corte originaria.

UNITA' DI CLIMATIZZAZIONE

Nel caso di nuova costruzione o nuova installazione le unità esterne di climatizzazione quando devono essere posizionate su facciate che prospettano vie e piazze pubbliche, devono essere autorizzate previa dimostrazione dell'impossibilità di altro posizionamento ed in ogni caso previo studio specifico dei prospetti interessati che limitino il più possibile l'impatto visivo e/o dimostrino il corretto inserimento nella facciata.

VINCOLI PER GLI ELEMENTI COSTRUTTIVI ORIGINARI (PORTALI, APERTURE, PROSPETTI, GRONDE, BALCONI, CORNICI...)

I caratteri costruttivi originari, rilevati e documentati sono da considerarsi elementi fissi e non rimovibili se non previo parere dei competenti Organi tecnici e sulla base di una accurata documentazione fotografica e grafica sugli aspetti costruttivi.

RECINZIONI:

dovranno avere un'altezza non superiore a 3.00 m e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti, ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi;

RIVESTIMENTI:

tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o la pietra locale a vista, con esclusione di rivestimenti di altra natura;

COPERTURE A TETTO:

da eseguirsi con manto di tegole che saranno del tipo coppo o simili in laterizio, su falde con pendenza compresa tra il 23% ed il 30%. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse superiori ai 40 cm.;

COPERTURE PIANE:

da eseguirsi con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio;

INFISSI:

dovranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto per l'alluminio non verniciato mentre è tollerato il PVC purché i colori siano di tonalità che si armonizzino con l'ambiente circostante.

LOGGIATI:

è consentita la costruzione di loggiati sui prospetti principali interni al lotto;

BALCONI:

è consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purché il loro aggetto non superi i 40 cm., ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm. per parte l'infisso corrispondente. Tutto ciò, purché non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente.

LOTTI VUOTI:

Nel caso di organismi edilizi privi di fabbricati, formati dal solo recinto con l'area racchiusa e/o ruderi di fabbricati preesistenti, è ammissibile l'intervento in concessione diretta solo nell'eventualità che una documentazione inoppugnabile, mediante foto storiche, mappe catastali, tracce sul posto, ne garantisca la consistenza originaria, ed è assentibile solo nei limiti dei volumi documentati.

Nel caso di lotti resi liberi a seguito di un crollo, i proprietari dovranno presentare entro i 15 giorni successivi la documentazione dello stato di fatto, secondo i criteri previsti per gli ordinari elaborati progettuali. La ricostruzione secondo le fattispecie previste nei due commi precedenti sarà subordinata alle norme relative alle MODALITA' DI INTERVENTO prevista per quello specifico organismo edilizio. In assenza di tale documentazione, non verrà dato luogo ad alcun rilascio di autorizzazione o concessione.

Art. 14: (zone omogenee "B") Completamento residenziale

Le zone omogenee "B" comprendono le parti del territorio totalmente e parzialmente edificate diverse dalle zone "A" e costituiscono la fascia edificata recente con impianto viario sostanzialmente definito.

In queste stesse aree possono essere ubicate tutte le attività connesse alla residenza, comprese la residenza e la recettività turistica, le attività artigiane non moleste od inquinanti, le attività commerciali, gli studi professionali, curando la piena compatibilità funzionale ed estetica con le tipologie residenziali.

In generale l'edificazione sarà prevista sul fronte strada lungo i fili già definiti dagli edifici esistenti o lungo i fili stabiliti dall'Amministrazione Comunale, e le nuove costruzioni dovranno impegnare il lotto fino ai confini laterali in modo da formare fronti stradali continui o isolati a chiusura perimetrale.

Qualora la nuova edificazione, derivante dalle norme di cui al capoverso precedente, risulti in aderenza ad un edificio preesistente essa potrà avere una profondità del corpo di fabbrica pari a quella dell'edificio preesistente.

Onde favorire la continuità del fronte stradale o la chiusura degli isolati sugli allineamenti stabiliti, si prevede che ogni ampliamento di edificio esistente, che non impegni i confini laterali, debba tendere a realizzare la prevista continuità o chiusura.

In queste aree l'uso dei colori nei paramenti esterni dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale attraverso la predisposizione, da parte del richiedente autorizzazione o concessione, di apposito elaborato; qualora uno studio in tal senso non sia stato direttamente elaborato dall'Amministrazione medesima.

La distanza minima tra pareti prospicienti di edifici dovrà essere di m. 8 ;in conseguenza a ciò la distanza degli edifici dai rispettivi confini sarà di m. 4 è ammessa la costruzione in aderenza al muro di confine qualora tra questa e il fabbricato prospiciente vi sia una distanza di ml.4,00 e lo stesso non abbia pareti prospicienti finestrate .

Gli interventi ammissibili con concessione diretta in tali zone sono:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro come disciplinato dall'art. 1 L.R. n°5 del 16/05/03¹;

- b) le nuove costruzioni, gli ampliamenti e/o la ristrutturazione di edifici esistenti entro l'indice massimo di 3 mc/mq.

Laddove la planimetria di piano lo preveda con apposita simbologia l'allineamento sarà prescritto dallo stesso P.U.C.

Le tipologie saranno del tipo isolate, a schiera o a corte con una altezza massima di m.7.50 alla linea di gronda, comunque non superiore ad una volta e mezzo la larghezza della carreggiata stradale così come definita dal Nuovo Codice della Strada in Vigore;.

E' prescritto un rapporto massimo di copertura non superiore al 60%.

Nelle zone omogenee "B*" che comprendono le parti di territorio individuate nel vecchio P.D.F. in zona "A" Centro Storico e che sono state modificate in zona di completamento nel presente P.U.C. valgono le prescrizioni generali delle zone "B".

Nelle zone omogenee "B1" che comprendono parti di territorio totalmente o parzialmente edificate non previste come tali nel vecchio P.di F., e negli edifici individuati in zonizzazione come elementi architettonici di pregio storico artistico e più precisamente: vico Lamarmora n. 7-9-45, via Garibaldi n.61, gli interventi ammissibili sono quelli previsti dai punti A,B e C dell'art.31 della L.457/78.

Art. 15

(eliminato)

Art. 16: (zone omogenee "C") Espansione residenziale

Le zone omogenee "C" sono le porzioni di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata stabilita dalla normativa della Regione Autonoma Sardegna per le zone "B".

In queste stesse aree possono essere ubicate tutte le attività connesse alla residenza, comprese la residenza e la recettività turistica, le attività artigiane non moleste od inquinanti, le attività commerciali, gli studi professionali, curando la piena compatibilità funzionale ed estetica con le tipologie residenziali.

L'edificazione di tali aree è subordinata alla approvazione dei piani attuativi (P.P., P. di L., P.E.E.P., etc...).

All'interno delle zone "C" ,in fase di stesura del PUC sono state individuate delle zone (Cs) sulle quali dovranno prioritariamente localizzati i servizi. Tali aree sono C a tutti gli effetti, ad esse si applicano le stesse norme delle aree individuate in "C".

L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere che essi si adeguino alle scelte generali del P.U.C.; nell'esercizio di tale prerogativa, la stessa disporrà uno schema preliminare di piano, formulato sulla base di un piano quotato dell'area in oggetto e comprendente i seguenti elementi:

- a) individuazione dell'intorno paesistico ambientale, nonché del rapporto fra la struttura urbana esistente ed il nuovo impianto ai fini della salvaguardia e dell'integrazione tra il sito e la nuova edificazione;
- b) definizione delle urbanizzazioni e della disposizione planovolumetrica di massima dei volumi e del minimo movimento delle terre; dovranno comunque essere identificati i principali elementi di sistemazione del terreno;
- c) localizzazione degli spazi ad uso pubblico in aree effettivamente utilizzabili, comprensive degli elementi di arredo urbano;
- d) localizzazione delle aree in cui si riserva il 50% della volumetria del piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18/04/1962 n.167 e successive modificazioni.
- e) convenzione con la quale i lottizzanti devono impegnarsi a:
 - 1) cedere gratuitamente al Comune ,entro i termini prestabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti dalla lottizzazione;
 - 2) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota verrà determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
 - 3) eseguire ed ultimare le opere di cui al precedente paragrafo entro un termine stabilito, comunque non superiore ai dieci anni;
 - 3) fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 16bis: (nuove zone omogenee "C":subzona C1(1) - C1(2) - C1(3))

Le lottizzazioni in zona "C" dovranno inoltre adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- Comparti di intervento definiti dal Consiglio Comunale nel rispetto, di norma, dei comparti già delimitati e conteggiati nella cartografia di piano, con l'avvertenza che ove per fondati motivi urbanistici si dovesse derogare dai suddetti comparti, come delimitati in piano, l'Amministrazione dovrà comunque eseguire uno studio di assetto esteso a tutto il comparto da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale;

- Indice territoriale 0,9 mc/mq;
- superficie residenziale 60%
- superficie per l'istruzione 6,75%
- superficie attrezzature interesse comune 3%
- superficie per spazi pubblici attrezzati 13,5%
- superficie per viabilità e sosta pubblica 16,75%
- Indice fondiario massimo 1,40 mc/mq;

lotto minimo 250 mq. per casa a schiera o in tessuto continuo e 500mq. per casa isolata;

altezza massima 7,50 m;

distacco minimo dai confini 5,0 m;

distacco minimo degli edifici 10,0 m;

spazi esterni: organizzati e mantenuti a verde e a parcheggio privato;

superficie minima parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi della L. n°122 del 24.03.1989.

Art. 17: (zone omogenee "C*- C*(1) - C*(2)- C*(3)- C*(4)- C*(5)-C*(6)-C*(7)- C2(1) ") Espansione con lottizzazioni già adottate, approvate o convenzionate

Si tratta di ambiti consolidati coperti da Piani di Lottizzazione definiti sia mediante gli strumenti di convenzionamento, sia dal punto di vista dell'edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici.

- Lottizzazione individuata sulla tav.n.15 del PUC con lettera C*(1) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata (rep.n.153 del 22.03.1985) “Mattiscedda 1” approvata con decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.1462/U del 29/12/78 e successive varianti del 5/5/83 edel 15/12/86 Decreto n.6455/U del 15/12/86; lavori di urbanizzazione primaria realizzati con C.E. n.29/85 del 13/6/85 e ultimati in data 23/06/1987 così come risulta dal certificato di collaudo redatto dall’ing. Roberto Corpino in data 13/01/1988;

- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C*(2)corrispondente al P.E.E.P. Piano di zona per l’edilizia economico popolare 167, approvato dalla R.A.S. con decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.519/U del 5/6/78 e con le successive varianti:

o variante n.1 decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.104/U del 21/1/87;

o variante n.2 approvata con deliberazione C.P. del 18/11/93 dichiarata esecutiva con provvedimento del CO.CI.CO. n.00232/94 del 17/2/94;

o variante n.3 approvata con deliberazione del C.C. n.10/10/97 avente per oggetto “Riadozione definitiva con variante essenziale del Piano per l’Edilizia Economico Popolare” dichiarata esecutiva

con provvedimento del CO.CI.CO. n.01981/97 del 31/10/97 cui ha fatto seguito la pubblicazione sul B.U.R.A.S.\ annunci legali parte terza N.5864 in data 22/12/97;

Opere eseguite a seguito di concessioni edilizie I.A.C.P. ultima C.E. n.02/83 del 12/4/83.

- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C*(3) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata (rep.n.118 del 18/7/84) denominata “Bachis Salvatore e più – Rio Forrus” approvata con decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.703 del 28/7/77 e con delibera C.C. n. 72 del 28/10/83 resa esecutiva con provvedimento del CO.RE.CO. di Cagliari connota n. 17833del 22/3/84; Opere di urbanizzazione eseguite con C.E. n. 54 del 12/12/84 e parzialmente collaudate dal punto di vista tecnico con verbale del 21/10/97 trasmesso con nota prot. 9585 del 22/10/97;

- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C*(4) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata (rep. n.120 del 3/7/84) denominata “Is Concalis Tola Angelino e più” approvata con decreto assessoriale EE.LL.FF.UU. n.718/U e successiva nota assessoriale n.6456/U del 15/12/86; Opere di urbanizzazione autorizzate con C.E. n.18/86 del 22/8/86 e mai iniziate e portate a termine entro i 10 anni successivi al rilascio della C.E. così come previsto dalla stessa convenzione per fallimento della Cooperativa che avrebbe dovuto realizzare le opere; a tutt’oggi la suddetta lottizzazione è in mano al Curatore fallimentare (dott. Luigi Serra) il quale ha in mandato gli adempimenti di nuova adozione della stessa pratica;

- Lottizzazione individuata sulla tav.n.15 del PUC con lettera C*(5) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata (rep.n.84792 del 23/6/2000 relativamente alla “Cessione di aree e la realizzazione di opere a carattere pubblico primario previste dal Piano) denominata “Mattiscedda 2” approvata con delibera di C.C.n.63 del 17/7/98, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 12/9/98; Piano attualmente in vigore con opere di urbanizzazione primaria in esecuzione a seguito di C.E. n.40/2000.

- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C*(6) corrispondente alla lottizzazione residenziale convenzionata denominata “Tassinari e Nannini” località “Matta Uannenna”, approvata con delibera del C.C. n° 17 del 10/05/2002, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 13/06/2002.

- Lottizzazione individuata sulla tav.n.15 del PUC con lettera C*(7) località “Mattiscedda” corrispondente alla Lottizzazione residenziale convenzionata denominata “Cardia Salvatore e

più". approvata con delibera del C.C. n° 16 del 10/05/2002, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 13/06/2002

- Lottizzazione individuata sulla tav. n.15 del PUC con lettera C2(1) località "Monte Uannenna" corrispondente alla Lottizzazione residenziale denominata "Uannenna di Boi Gioconda e più" approvata con delibera del C.C. n° 45 del 07/11/2003, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 21/09/2004.
 - Indice di fabbricabilità territoriale 1.0 mc/mq;
 - Indice di fabbricabilità fondiario 1.86 mc/mq;
 - Superficie minima del lotto = mq 500;
 - Altezza max. non superiore a ml. 7.5, ad eccezione dei casi con pilotis, per i quali è consentita una aggiore altezza di m. 2.5; in ogni caso l'altezza minima non dovrà essere minore di ml.3.50;
 - I distacchi tra gli edifici non dovranno essere inferiori ai ml. 8.00;
 - La distanza minima tra i fabbricati, tra i quali sono interposte strade destinate al grande traffico, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, compresi i marciapiedi, maggiorata di ml.6.00 per lato;
 - La distanza minima tra i fabbricati, tra i quali sono interposte strade destinate al piccolo traffico, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, compresi i marciapiedi, maggiorata di ml.4.00 per lato;
 - La superficie coperta massima non dovrà essere maggiore di 1/3 di quella del lotto.

Art. 18 (zone omogenee "D")

Sono le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti produttivi, siano essi di carattere industriale, manifatturieri, artigianale, commerciale o ad essi assimilabili.

ZONA D1

In tale zona, già esistente, sono ammessi impianti industriali, commerciali, artigianali.

In tale zona, sulla base della vigente normativa, sono ammessi interventi tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata mediante piani di lottizzazione, P.I.P., piani di risanamento o piani di recupero.

Il piano attuativo dovrà essere esteso al comparto minimo fissato in ha. 01.00.00. da approvarsi ai sensi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.45/89, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:

- Altezze massima: 12,00 m , tale altezza massima è derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici, quali camini, prese d'area , antenne e/o simili , e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva;
- Distanze dai confini: 5 m dai confini privati; 10 m dai confini stradali di comparto mentre i distacchi dalle strade provinciali e statali sono regolate dal Nuovo Codice della Strada L. 285/92, distacco dalle ferrovie secondo la norma di settore .
- Distanza degli alvei fluviali: 15 m dalle sponde; le recinzioni dovranno essere realizzate del tipo amovibili in modo da permetterne la pulizia
- *Inedificabilità assoluta pari a 150 m , di rispetto dai corsi d'acqua ricompresi nell'elenco di cui alla Delibera di Giunta Regionale n ° 27/31 del 27.03.93¹*
- Indice di copertura Ic: 0,5 mq/mq

La predisposizione del piano, attuativo dovrà essere effettuato nell'ambito di uno studio che tenga conto della funzionalità del comparto in previsione di altri piani contermini del collegamento con la viabilità di contorno, infrastrutture tecnologiche (alimentazione idrica, elettrica e scarichi di acque nere, industriali e meteoriche), urbanizzazioni primarie; detto studio dovrà comunque essere

sottoposto alla verifica preliminare di fattibilità del Servizio Urbanistica dell'Ente o essere compatibile con l'eventuale studio di comparto di cui l'ente potrà dotarsi.

Deve essere riservato a spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici il 10% dell'intera superficie (5% per parcheggi e 5% per spazi attività collettive e verde), con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce di rispetto e per canalizzazioni tecnologiche lungo le strade. Nel caso di insediamento commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

E' vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali da adibire per il personale di custodia, per una superficie utile massima di 100 mq per unità produttiva, annessa alla costruzione principale.

All'interno del singolo lotto devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati alla attività del complesso nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti. Tali aree dovranno interessare almeno il 20% dell'intero lotto; le superfici restanti e le aree di minimo distacco non potranno essere occupate da costruzioni accessorie o strumentali al di fuori di quelle previste dal piano attuativo e dovranno essere sistemate a verde privato.

Per costruzioni accessorie e strumentali si intendono tettoie aperte, locali di sgombero, ponti, gru, silos, che non superino l'altezza massima di metri 3,50 misurata lungo il muro di recinzione. Tali costruzioni fanno parte del computo dell'indice massimo di copertura ammissibile (Ic: 0,5 mq/mq).

E' obbligatoria, quando richiesto dal tipo di lavorazione, la costruzione di impianti di depurazione per qualsiasi fumo o emissione gassose di qualsiasi genere, e per liquami di lavorazione prima che siano immessi nella rete fognaria pubblica o nei sistemi di smaltimenti autonomi. Questi impianti dovranno essere dettagliatamente illustrati negli elaborati di progetto ed approvati dagli enti competenti in materia sanitaria.

L'allaccio alla rete fognaria pubblica, quando non venga dotato di altro sistema di smaltimento compatibile, sarà a totale cura e spese dell'utente qualunque sia la distanza dal punto di allaccio attuale.

Per quanto riguarda gli impianti già realizzati, si prevedono interventi di riordino e ristrutturazione ampliamento con mantenimento dei volumi esistenti nel rispetto della destinazione d'uso e delle norme di attuazione fissate per la zona. Sono fatte salve le preesistenza purché realizzate con regolare titolo concessorio.

ZONA D2

E' la parte del territorio, in ambito 2a nel P.T.P., destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, già oggetto di variante con deliberazione C.C. n.63/2000 (esente da vizi CO.RE.CO. 29/11/2000)

L'edificazione è consentita solo previo strumento urbanistico attuativo per una superficie territoriale di almeno un ettaro.

Sono ammessi uffici, laboratori, mense, magazzini ed attrezzature di servizio funzionali all'esercizio dell'attività.

Sono altresì ammessi volumi tecnici (canne fumarie, ponti gru, tettoie, silos ecc.) nella misura massima del 15% della superficie fondiaria.

E' vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali da adibire per il personale di custodia, per una superficie utile massima di 100 mq.

E' vietato l'insediamento di industrie classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

La superficie minima dei lotti è di mq. 1000.

a) L'indice di copertura è del 40% della superficie fondiaria con possibilità di incremento per volumi tecnici, fino ad una misura del 15%.

b) If = 3 mc/mq

Modalità di attuazione : Il piano di lottizzazione

Standard di servizi : 12% della superficie totale. La cubatura necessaria a realizzare i servizi pubblici viene stabilita in ragione di 1 mc./mq. di superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico per tale destinazione. I verdi pubblici devono costituire preferibilmente fasce alberate di alto fusto lungo il filo interno dei marciapiedi stradali. Tali fasce costituiscono opere di urbanizzazione primaria e, in quanto tali devono essere realizzate dai privati lottizzanti e la loro cessione al comune deve essere prevista in concessione. E' prescritta la destinazione a verde alberato di almeno 1/10 della superficie fondiaria di ciascun lotto edificabile. Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato sul fronte d'ingresso della viabilità ai lotti in contiguità prospettica con le fasce alberate di verde pubblico.

ZONA D3

In tale zona, di nuova individuazione, sono ammessi impianti industriali, commerciali, artigianali.

In tale zona, sulla base della vigente normativa, sono ammessi interventi tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata mediante piani di lottizzazione, P.I.P..

Il piano attuativo dovrà essere esteso al comparto minimo fissato in ha. 01.00.00. da approvarsi ai sensi e con le procedure di cui all'art. 20 della Legge n°45/89, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:

- Altezza massima: 8,00 m, tale altezza massima è derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici, quali camini, prese d'area , antenne e/o simili , e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva;
- Distanze minime dai confini: 5,00 m dai confini privati; 10,00 m dai confini stradali di comparto mentre per le distanze da strade pubbliche si rimanda alle norme del Nuovo codice della Strada D.Lgs. 285/92 e succ modificazioni e suo regolamento di attuazione.
- Distanza degli alvei fluviali:10 m per inedificabilità e realizzazione di scavi di cui all'art. 96 lett. f del R.D. 525/1904
- Inedificabilità assoluta pari a 150 m, di rispetto dai corsi d'acqua ricompresi nell'elenco di cui alla Delibera di Giunta Regionale n ° 27/31 del 27.03.93¹
- Indice di copertura Ic: 0,5 mq/mq
- Indice di permeabilità: 15 % della superficie scoperta

La predisposizione del piano attuativo dovrà essere effettuato nell'ambito di uno studio che tenga conto della funzionalità del comparto in previsione di altri piani contermini del collegamento con la viabilità di contorno, infrastrutture tecnologiche (alimentazione idrica, elettrica e scarichi di acque nere, industriali e meteoriche), urbanizzazioni primarie; detto studio dovrà comunque essere sottoposto alla verifica preliminare di fattibilità del Servizio Urbanistica dell'Ente o essere compatibile con l'eventuale studio di comparto di cui l'ente potrà dotarsi.

Deve essere riservato a spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici il 10%, ai sensi dell'art. 8 del D.A. n°2266/U del 1983 dell'intera superficie (5% per parcheggi e 5% per spazi attività collettive e verde), con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce di rispetto e per canalizzazioni tecnologiche lungo le strade. Nel caso di insediamento commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Per ogni lotto potrà essere previsto un alloggio per il personale di custodia di dimensioni massime di 45 mq tali che non si configuri come residenza al fine della conformità della destinazione d'uso ammessa dal Decreto Floris.

All'interno del singolo lotto devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati alla attività del complesso nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti. Tali aree dovranno interessare almeno il 20% dell'intero lotto; le superfici restanti e le aree di minimo distacco non potranno essere occupate da costruzioni accessorie o strumentali al di fuori di quelle previste dal piano attuativo e dovranno essere sistemate a verde privato.

Per costruzioni accessorie e strumentali si intendono tettoie aperte, locali di sgombero, ponti, gru, che non superino l'altezza massima di metri 3,50 misurata lungo il muro di recinzione. Tali

costruzioni fanno parte del computo dell'indice Indice massimo di copertura ammissibile (Ic: 0,5 mq/mq).

E' obbligatoria, quando richiesto dal tipo di lavorazione, la costruzione di impianti di depurazione per qualsiasi fumo o emissione gassose di qualsiasi genere, e per liquami di lavorazione prima che siano immessi nella rete fognaria pubblica o nei sistemi di smaltimenti autonomi. Questi impianti dovranno essere dettagliatamente illustrati negli elaborati di progetto ed approvati dagli enti competenti in materia sanitaria.

L'allaccio alla rete fognaria pubblica, quando non venga dotato di altro sistema di smaltimento compatibile, sarà a totale cura e spese dell'utente qualunque sia la distanza dal punto di allaccio attuale.

Art. 19: (zone "G") Servizi di interesse generale

Sono quelle parti del territorio destinate a servizi di interesse generale e di carattere tecnologico precisamente G1 zona militare, G2 area FS, G3 area FMS, G4 mattatoio, G5 depuratore, G6 caserma, G7 area sportiva Is Forrus, G8 cimitero, G9 casa dell'anziano, G10 servizi tecnologici, G11 area servizi "Castello dell'Acquafredda", **G12 Area fronte S.S. 130.**

Nelle zone G destinate ad accogliere impianti tecnologici di interesse generale quali quelli di depurazione, pompaggio, deposito idrico etc., qualora siano dall'Amministrazione Comunale concesse temporaneamente ad enti che assumano la gestione del servizio rispettando l'utilità sociale, il P.U.C. si attua per intervento diretto dei concessionari; la concessione ad edificare sarà così subordinata alla stipula di apposita convenzione.

Gli impianti dovranno rispettare rigorosamente le norme contro la produzione di inquinanti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

ZONA G1 (zona militare)

ZONE G2 e G3 (FS e FMS)

In tali zone sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti sino ad un massimo di indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq., tale indice può essere incrementato solo attraverso un Piano Attutivo Sono comunque sempre consentiti gli interventi di cui all'art.3 Lett. a,b,c D.P.R. 380/2001 - Art.31 della L.431/78 lett. a, b, c.

ZONA G4 (mattatoio) ambito 1 di P.T.P.

In tale zona sono consentiti unicamente interventi destinati ad un ottimale funzionamento dell'impianto, oltre che alla riconversione dell'utilizzo anche ad altre attività attinenti di servizi di interesse generale diverse dal solo utilizzo come mattatoio, di cui all'art.3 D.P.R. 380/2001 e ai punti A,B e C dell'art.31 della L.457/78.

ZONA G5 (depuratore)

In tale zona sono consentiti unicamente interventi destinati ad un ottimale funzionamento dell'impianto.

ZONA G6 (caserma e fabbricati comunali)

In tale zona sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti sino ad un massimo di indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq, tale indice può essere incrementato solo attraverso un Piano Attuativo.

ZONA G7 (area sportiva)

In tale zona gli interventi sono consentiti solo attraversala preliminare predisposizione di un Piano Attutivo.

ZONA G8 (*cimitero*)

In tale zona sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti sino ad un massimo di indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq, tale indice può essere incrementato solo attraverso un Piano Attutivo.

ZONA G9 (*casa dell'anziano*)

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, consolidamento statico e ampliamenti limitatamente agli interventi previsti nel progetto già approvato .

ZONA G10 (*servizi tecnologici sip - telecom*)

In tale zona sono consentiti unicamente interventi destinati ad un ottimale funzionamento dell'impianto.

ZONA G11 (*zona Castello dell'Aquafredda*)

In tale zona sono consentiti edifici, attrezzature, impianti e servizi pubblici di interesse generale (comunale o sovracomunale).

Gli interventi sono attuati attraverso concessione diretta secondo il Piano attuativo, approvato con deliberazione del C.C. n° 23 del 16/05/2003, e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 16/06/2003 .

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio. Per quanto riguarda lo studio di compatibilità ambientale si fa riferimento alla variante approvata con deliberazione C.C. n.16 del 2/5/2001.

Gli usi compatibili nella zona G11 sono:

- a) ricerca scientifica;
- b) attività educative;
- c) attività di restauro del manto vegetale;
- d) attività di restauro e conservazione dei beni architettonici ed archeologici;
- e) attività ricreative senza installazioni fisse;
- f) edilizia museale.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici con le ulteriori specificazioni:

a) I.F. max. = $5.600:82.160 = 0.07$ mc/mq

b) H. max. = 6.50 ml

c) Rapporto di copertura max. = $800 : 82.160 = 0.009$ mq/mq

d) La dotazione di parcheggi la cui sistemazione sarà a fondo naturale con l'esclusione di pavimentazione di tipo stradale sarà di 0.50 della superficie lorda degli edifici oltre 1/10 della cubatura prevista. (parcheggio 800 mq.> 580 superficie minima richiesta).

ZONA G12 (*servizi d'interesse generale area fronte S.S.130*)

In tale zona sono consentiti edifici, attrezzature, impianti e servizi pubblici e privati di interesse generale comunque normati ai sensi dell'art. 3 del D.A. n°2266/U del 20.12.1983 (comunale o sovracomunale).

Gli impianti dovranno rispettare rigorosamente le norme contro la produzione di inquinanti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In tale zona, l'edificazione è consentita solo in presenza di un Piano Attutivo di iniziativa pubblica o privata

Il piano attuativo dovrà essere esteso al comparto minimo fissato in ha. 01.00.00. da approvarsi ai sensi e con le procedure di cui all'art. 20 della Legge n°45/89, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:

- L'indice massimo di fabbricabilità territoriale: 0,30 mc/mq.
- Le distanze minime degli immobili dai confini: 5,00 m dai confini privati; 10,00 m dai confini stradali di comparto mentre per le distanze da strade pubbliche si rimanda alle norme attuative del Nuovo codice della Strada D.Lgs. 285/92 e succ modificazioni e suo regolamento di attuazione.
- altezza massima degli edifici:8,00 m.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale della presente zona, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o uso pubblico, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

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

Art 20: (zone "S")

Sono così classificate le zone destinate a spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi che rivestano un interesse di quartiere.

Sono individuate come tali, dal Piano Urbanistico Comunale, le zone capaci di soddisfare, su aree idonee ed accessibili, la quantità minima (a norma del Decreto del P.G.R. 1/8/1977 n.9743-271 e successive modificazioni ed integrazioni) di spazi a copertura dei fabbisogni relativi alle zone "A" centro storico e "B" completamento.

Nelle restanti zone "C" di espansione, "D" artigianali, saranno individuate dagli strumenti attuativi le seguenti quantità minime di spazi pubblici riservati ad attività collettive, a verde o a parcheggi e, comunque, secondo il rispetto delle norme vigenti alla data dell'adozione dello strumento attuativo stesso.

Le aree destinate ai servizi di cui ai punti precedenti, ove risultassero ancora inedificate, ovvero non utilizzate a parcheggio, saranno sistemate a verde.

Nelle zone "S" il P.U.C. si attua per intervento diretto e, deve comprendere la sistemazione complessiva della zona interessata.

Gli edifici dovranno essere realizzati in conformità alle leggi ed ai regolamenti speciali che stabiliscono le norme edilizie per questa categoria di servizi; dovranno inoltre essere studiate in modo da evitare barriere architettoniche.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione la quale potrà affidarne la concessione del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, attraverso l'atto d'obbligo(convenzione), si impegnino a costruire a proprie spese gli edifici necessari e ne assumano la gestione garantendone i fini sociali.

Art. 21: (zone omogenee "H")

Sono così classificate le parti di territorio non altrimenti identificate (come zone A, B, C, D,G, E), che rivestono un particolare interesse archeologico, naturalistico o ambientale, geomorfologico o Paesaggistico, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale. Sono altresì classificate come zone H la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade statali e comunali.

Nel territorio di Siliqua sono state identificate le seguenti zone H:

ZONA Hc (*zona sottoposta a vincolo cimiteriale*)

In tale zona è vietata ogni tipo di edificazione come previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 modificato con D.Lgs. n.360/93 e successive modifiche e integrazioni), ma la volumetria che scaturisce dall'indice applicabile in tale zona, di 0,001 mc/mq , può essere utilizzato nelle zone limitrofe.

ZONA HV (*zona di rispetto stradale viario*)

In tale zona è vietata ogni tripodi edificazione.

Si fa inoltre presente che per quanto non specificatamente indicato nella zonizzazione extraurbana e nelle presenti N.T.A. per quanto attiene alle fasce di rispetto della viabilità fuori dai centri abitati, si dovrà fare riferimento sempre alle norme contenute negli art.26-27-29 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.P.R. 16.12.1992, n°495 integrato e corretto con D.P.R. 24.04.1993, n°147 3 con D.P.R. 610/1996

ZONA Hf (*zona del parco fluviale dell'alveo del Rio Cixerri*)

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui al T.U. (Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42), i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

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

fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico In questa zona H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della legge 06/08/1967 n.765, limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici.

ZONA Hfr (*zona di rispetto del boschetto di frassini*)

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui al T.U. (Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42), i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica).

Dal limite del boschetto si prevede una fascia di rispetto di 50 m di profondità, nella quale è vietata ogni tipo di trasformazione.

ZONA HAM (*zona di interesse paesistico e naturalistico*)

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui al T.U. (Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42), i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
In questa zona H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della legge 06/08/1967 n.765, limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici.

ZONA HI (*zona di rispetto lacuale*)

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'ex art. 7 della L. 1497/39 ora Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n°42 sostituito dal T.U. i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
In questa zona H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della legge 06/08/1967 n.765, limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici.

ZONA HAM1 (*zona del Castello dell'Acqua Fredda*).

Entro questa zona H deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui al T.U. (Decreto Legislativo 22

Gennaio 2004 n°42), i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

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

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

opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

In questa zona H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della legge 06/08/1967 n.765, limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici.

Art. 21 bis: (Aree gravate da usi civici)

Tali aree sono individuate nelle carte degli usi civici .

A modifica e rettifica delle indicazioni degli elaborati relativi alle zonizzazioni, e quindi con valenza prescrittiva, per tali aree è previsto il diritto per gli usi civici a favore della comunità di Siliqua. Non è conseguentemente consentito alcun intervento edilizio, ad eccezione di eventuali impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio oltretutto quelle volte alla tutela della pubblica incolumità. Nelle aree gravate da usi civici con specifica classificazione urbanistica (B, G, e S), è possibile, previa richiesta di sgravio, sospensione, sclasificazione o trasferimento del vincolo, formulata ai sensi di legge, realizzare opere di interesse collettivo.

Art. 22: (zone omogenee "E") Disciplina delle zone agricole

1. Le presenti norme sono realizzate in conformità con le indicazioni del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n°2266/U e del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, "Direttive per le zone agricole" emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e delle N.A. del P.T.P. n. 11 "Del Marganai".

2. Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel Comune di Siliqua, perseguendo le seguenti finalità:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;

- tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Siliqua.

Art. 23: Attività consentite nelle zone agricole

Entro le zone agricole del Comune di Siliqua (come dalla tavola della *delimitazione delle zone agricole*, che riporta la zonizzazione del territorio comunale) sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C.. Sono fatte salve le attività produttive preesistenti purché realizzate con regolare titolo concessori. Per tali attività sono consentite gli interventi di cui all'art. 3 lett. a,b,c, DPR 380/2001.

Art. 24 : Individuazione delle sottozone agricole

Nel Piano Urbanistico Comunale lo spazio rurale viene classificato come segue:

ZONE E2 (zona agricola principale)

aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

ZONE E2R (zona agricola principale inedificabile ad uso residenziale)

aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni sui quali non è possibile ubicare i volumi residenziali da essi prodotti ma allocabili altrimenti.

ZONE E3 (zona degli orti afiurbani)

aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

ZONE E5a (zona agricola marginale)

aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

ZONE E5f (zona agricolo-forestale)

aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

2. I confini delle zone E2, E2R, E3, E5a ed E5f, sono riportati nella tavola *carta della zonizzazione del territorio comunale*.

3. Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati al successivo art.25.

Art. 25 : Criteri per l'edificazione nelle zone agricole (art.3 del D.P.GR. n°228 del 03.08.1994 e art.4 del D.A. n°2266/u 1983

1. Entro il territorio del Comune di Siliqua sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 27;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq;
- f) impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. - Indice di edificabilità 1,00 mc/mq;

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- g) Attrezzature ed impianti particolari che per le loro caratteristiche non possono essere localizzati in altre zone (ad esempio piccoli depositi per lo stoccaggio provvisorio del GPL, centraline per il rilevamento dei dati atmosferici ,ecc.);
- h) l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, e che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa richieste di concessione/autorizzazione edilizia o D.I.A. (per le specifiche tecniche vedere i dettami dell'art. 23 commi 12 e 12 bis del Regolamento edilizio);

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di metri 500 per i Comuni di II, III e IV classe e di metri 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, purché 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 metri 500 per i Comuni di II, III e IV Classe, e metri 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 unità, 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.

I fabbricati residenziali dovranno distare dai confini dei lotti non meno di 6m e la distanza fra essi e gli edifici funzionali all'agricoltura nello stesso lotto non dovrà essere meno di 12m. Inoltre, dovranno, essere ubicati e realizzati in maniera tale da inserirsi in modo armonioso nel contesto ambientale e nel paesaggio circostante.

2. Ai **fini edificatori** la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00. Al fine di raggiungere la superficie minima indicata è possibile utilizzare più corpi aziendali.

- a) Gli indici di copertura consentiti sono i seguenti: per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: **max 10% della superficie fondiaria.**

Per gli impianti serricoli: **max 50% della superficie fondiaria.**

- a) Nelle aree classificate come **zone agricole E2, E2R ed E3**, fatta eccezione per le zone di cui al successivo comma 7, si applicano gli indici di edificabilità massimi previsti al precedente comma 1. Nelle aree entro la zona E2R è vietata l'edificazione residenziale.
- a) Nelle aree classificate come **zone agricole E5a**, fatta eccezione per le zone di cui al successivo comma 7, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
 - a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,05 mc/mq;

- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 27;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq.

6. Nelle aree classificate come **zone agricole E5f**, fatta eccezione per le zone di cui al successivo comma 7, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 7;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq.

7. Nelle aree entro le zone E2, E3, E5a, E5f in cui la pendenza sia superiore al 30% e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione, **ad eccezione dei manufatti precari da realizzarsi per il solo periodo venatorio ad uso riparo dalle intemperie e come punto di ritrovo delle varie compagnie (come meglio normate all'art. 25 comma 1 lett.h)**. Tali aree possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di esse.

8. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

dichiarazione sostitutiva di atto notorio o atto equipollente da parte del conduttore del fondo o da chi pur non essendo imprenditore agricolo o – anche avendo superfici idonee – non svolga – principalmente l'attività di imprenditore agricolo, in cui egli dichiara che le opere da effettuarsi sono necessarie alla conduzione del fondo;

attestato di iscrizione alla Camera di Commercio, Agricoltura e Artigianato della ditta richiedente.

Per aziende agrituristiche: dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 7 comma 3.

Piano di miglioramento aziendale a firma di tecnico abilitato, per legge, che deve comprovare le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta e deve comprendere:

relazione tecnica, contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con un razionale piano di sviluppo aziendale, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;

elaborati di progetto contenenti corografia, planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, carta dei suoli aziendali, carta della vegetazione e dell'uso attuale del suolo, carta degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), carta quotata degli interventi in scala uguale, disegni particolari delle opere da realizzare;

relazione facoltativa sulla *fattibilità economico-finanziaria dell'intervento*;

piano agro-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e le adottate per ridurre tali impatti.

- a) studio di compatibilità agro-ambientale, previsto al successivo art. 26, nel caso in cui l'intervento riguardi:

-fabbricati zootecnici, ad eccezione delle strutture per l'allevamento ovino;

-impianti in edifici di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta.

9. Per lo svolgimento delle attività previste al presente articolo, nelle zone E con superficie minima di intervento pari a 0.5, e nelle zone E3 con superficie minima di intervento pari a 0.25 ha, è ammessa:

- a) l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi; L'installazione potrà essere realizzata, previa richiesta di autorizzazione edilizia o D.I.A., corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
il rispetto delle norme di riferimento;

l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, la realizzazione di strutture appoggio in muratura di dimensioni massime di 20 mq. con lato minimo m.3 .

L'installazione potrà essere realizzata una tantum, previa richiesta di concessione edilizia, corredata di progetto redatto ai sensi del precedente comma 8.

Art. 26 : Contenuti degli Studi di compatibilità Agro-Ambientale

Lo Studio di Compatibilità Agro-Ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. 25, comma 8, lettera e), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale – oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche – che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo S.C.A.A. sarà valutato da un esperto secondo quanto indicato nella normativa regionale di riferimento (L.R. 28/98 e relative direttive) nominato dall'amministrazione, o facente parte anche come membro supplente della Commissione edilizia, sulla base delle caratteristiche evidenziate nello studio stesso. La valutazione negativa dello S.C.A.A. non consente il rilascio della concessione.

Art. 27: Agriturismo

In tutte le zone agricole è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi nazionali e regionali sull'agriturismo. In particolare gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 23 giugno 1998 n. 18. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

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

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. I nuovi volumi o le ristrutturazioni dovranno essere realizzati utilizzando le tipologie edificatorie rurali locali.

La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati all'agriturismo può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi

di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

Art. 28 : Punti di ristoro e turismo rurale

Nelle zone agricole sono ammessi **punti di ristoro** indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq. I nuovi volumi o le ristrutturazioni dovranno essere realizzati utilizzando le tipologie edificatorie rurali locali.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo. Nel caso in cui non sia evidente il confine riportato nell'aerofotogrammetria, o questo non coincida col catastale, il limite dovrà essere identificato con il confine catastale.

Ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, per **turismo rurale** si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

L'attività di turismo rurale dovrà essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui al comma 1 ;

ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;

allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

L'attività di turismo rurale potrà essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

alberghi diffusi;

esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;

esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

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

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

Art. 29 : Frazionamenti e accorpamenti

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

Art. 30 : Restauro e ampliamento

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

Ogni intervento effettuato anche ai sensi del comma precedente nelle zone E ed H2 deve essere anche corredato di uno studio di compatibilità agro-ambientale relativa all'intervento stesso, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Lgs. 42/2004.

Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

Art. 31: Annessi rustici e altri insediamenti produttivi

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri Dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 metri Se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. Per avicunicoli e 100 metri Per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tal scopo destinate dai PAD, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

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

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

Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004. nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

Art. 32 : Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/95e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come edificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

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

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 4.

Art. 33 : Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui al D.Lgs. 192/99 e successive modifiche e integrazioni, e della L.R. 14/2000 e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale o **sovracomunale**.

Art. 34 : (Normativa di tutela valorizzazione e fruizione delle zone archeologiche e delle emergenze storico culturali in ambito urbano e rurale, ai sensi dell'Art. 19, h della L.R. 27.12.89 n.45 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.11

DEFINIZIONE

Costituiscono "Emergenze storico-culturali" i manufatti puntuali o i sistemi insediativi urbani e rurali (ivi compresi recinti e unità culturali), coincidenti con i *<complessi di importanza storico-artistica e ambientale>* di cui all'Art. 19 della L.R. 45/89, che vengono individuati negli appositi elaborati come costituenti il reticolo e i nodi del sistema storico-tradizionale dell'insediamento umano nel territorio di Siliqua e che formano quindi uno degli elementi portanti della struttura dei paesaggi agrari ed urbani.

Per quanto concerne le emergenze archeologiche o monumentali, esse sono individuate attraverso i seguenti elaborati:

- * Carta dei beni culturali extraurbani (ricadenti nelle differenti zone omogenee)
- * Elenco degli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ex L.1089/39 ;
- * Elenco delle emergenze per le quali il presente Articolo costituisce proposta di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ex L.1089/39, di cui al punto seguente.

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali rilevanti o monumentali in ambito urbano essi sono individuati nelle apposite planimetrie di Zonizzazione in scala 1:2000 e precisamente:

chiesa parrocchiale di San Giorgio,

chiesa di San Sebastiano,

chiesa di Sant'Anna,

chiesa di San Giuseppe,

Monte granatico, in prossimità della chiesa parrocchiale di San Giorgio ;

Serbatoio dell'acquedotto comunale del 1901, nella piazza Sant'Anna ;

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali rilevanti in ambito rurale, essi sono individuati nell'apposito SCHEDE DELLE STRUTTURE STORICHE DEL TERRITORIO DI SILIQUA.

Le strutture e gli edifici storici individuati nel territorio di Siliqua sono i seguenti :

Chiesa di San Giacomo in località Santu Jaccu, nella stessa area sono riconoscibili alcuni ruderi (monastero e cimitero) ;

Chiesa di Santa Margherita, in prossimità del Castello ;

Chiesa di San Marco (ruderi) in località omonima ;

Chiesa di Santa Maria di Puaddas in località Puaddas (ruderi), il sito della chiesa corrisponde all'antico villaggio di Puaddas ;

Ponte romano (resti) in prossimità della chiesa di Santa Maria, all'interno dell'alveo del Cixerri ;

Castello dell'Acqua Fredda, già soggetto a vincolo paesaggistico e monumentale ;

ASPETTI NORMATIVI

Il vincolo specifico del D.Lgs. 42/2004 ex L.1089/39 riguarda le due emergenze vincolate e precisamente:

Castello dell'Acqua Fredda ;

Per tutte le “emergenze” localizzate nelle zone A, B, del P.U.C. . è sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definiti nella Normativa della Zona

A. Le relative prescrizioni particolareggiate sono assimilate alle Modalità e Categorie di intervento previste nella stessa Normativa.

E' in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico - tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sotto zona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.

Vige per tali “emergenze” il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le “emergenze” stesse.

Per le restanti “emergenze” localizzate nelle Zone e Sottozone E, G, H:

* è definita l'appartenenza alla Sottozona Ha, con un vincolo di inedificabilità esteso ad un raggio di m 100 attorno al manufatto vincolato o comunque tutelato, fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità eventualmente risultante dalla specifica destinazione delle aree comprese in tale intorno in altra porzione della relativa Sottozona, mediante trasferimento di volumetria ed iscrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari di tale asservimento di superficie e volumetria;

* è sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché la Ristrutturazione interna come definita dalla Normativa per la Zona “A”.

* è in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino stato di tutti gli elementi storico-tradizionali

quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sotto zona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.

Per l'edilizia storico-tradizionale in ambito rurale, distinta dalle altre “emergenze” archeologiche e architettoniche, la Normativa prevede:

* l'individuazione planimetrica mediante apposite schede delle strutture insediative storiche del territorio;

- la definizione delle categorie di intervento ai sensi del R.E.

E' sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definito nella Normativa della Zona A.

E' in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico - tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale/i, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sotto zona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico - tradizionali esistenti.

Art. 35: (Individuazione e criteri per gli “ambiti di recupero” L.R. 45/89, Art. 19, h

L'intero Nucleo Storico - Zona “A” è da considerarsi nel suo insieme Ambito di Recupero. Le Sottozone B contermini il Nucleo Storico - Zona “A” sono pure da considerarsi Ambito di Recupero.

DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

Il tessuto insediativo storico è un sistema organizzato costituito da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti.

Gli interventi di recupero, partendo dall'esigenza di risanamento degli edifici, dovranno dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento, delle corti interne, delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.

Gli interventi di recupero dovranno, altresì, valorizzare la eventuale presenza di attività non residenziale e di servizio, anche attraverso un attento studio di caratterizzazione degli affacci delle stesse attività su percorsi o spazi pubblici o semi pubblici.

Gli interventi di recupero, per migliorarne le condizioni di utilizzo o ripristinare l'immagine, devono in ogni caso essere coerentemente rapportati alle caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive del contesto.

A tal fine, fermo restando il rispetto delle norme di attuazione del P.U.C. e degli eventuali vincoli e prescrizioni della Soprintendenza, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico devono, di norma, uniformarsi ai seguenti criteri generali di progettazione:

A) interventi sugli edifici da conservare:

eliminazione delle superfetazioni degradanti;

modificazione delle aggiunte improprie, qualora sia possibile una loro possibile integrazione nel processo di riqualificazione dell'edificio;

riconfigurazione planimetrica di corpi minori appartenenti all'edificio da recuperare interni all'unità edilizia, nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'intero organismo edilizio;

restituzione di tutte quelle parti distrutte, a seguito di crolli parziali o totali, verificatisi anche dopo la fase di presentazione del progetto di recupero;

salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendone la permanenza della figuratività e della consistenza materica, nel rispetto delle strutture preesistenti per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati;

definizione del progetto, del relativo capitolato d'appalto e delle procedure esecutive con metodologia di lavoro commisurata al “vecchio”, escludendo, di norma, metodi e parametri tipici del “nuovo”;

necessità che ogni richiesta sia accompagnata da una accurata indagine diretta e, eventualmente, documentaria nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo in elevazione e in profondità.

Nei limiti consentiti dalle sopra richiamate norme di attuazione della strumentazione urbanistica, appare di particolare interesse lo studio:

di soluzioni modificative per la restituzione di parti alterate, finalizzate al recupero di valori estetici e tipomorfologici in parte manomessi o cancellati;

di soluzioni innovative, volte a far progredire l'idea culturale del recupero in presenza di edifici storici fortemente alterati o già ampiamente demoliti, tali da portare ad un nuovo organismo, coerente rispetto alla tipomorfologia dell'organismo originario irrimediabilmente compromesso, ovvero a soluzioni progettuali che si pongono in rapporto dialettico rispetto all'organismo preesistente.

Dal punto di vista metodologico, è indispensabile, qualunque sia la soluzione progettuale prescelta, assicurare la coerenza culturale tra il metodo concettuale e il processo elaborativo dell'intero progetto (che deve essere coerente in ogni suo singolo segmento), che devono sempre avere come fini la conservazione fisica e la valorizzazione dell'immagine architettonica, garantendone la stabilità e la fisicità.

Modifiche alle tecnologie ed ai sistemi degli organismi edilizi da recuperare, in linea di coerenza con quanto sopra espresso, sono ammessi soltanto in casi documentati e necessari, purché l'innovazione sia consapevole e rispettosa dei manufatti esistenti.

In particolare, per quanto concerne le tecnologie costruttive e le tecniche di esecuzione, l'intervento di recupero deve assicurare:

1. la conservazione delle murature esterne ed interne portanti nonché delle principali tramezzature caratterizzanti la distribuzione interna della tipologia storica;
2. il rifacimento, solo quando strettamente necessario, purché eseguito con materiale e tecniche compatibili con la preesistenza (es. metodo del "cuci e scuci");
3. la messa in evidenza di particolari strutturali e architettonici significativi;
4. la conservazione degli intonaci originari esistenti, da non rimuovere ma da reintegrare, così come le tinteggiature e i sistemi di decorazione, anche se solo conservati parzialmente; in assenza di tali permanenze, per la finitura esterna (intonaci e tinteggiature) si farà riferimento a quelle originarie delle architetture della zona, affini per tipologia ed epoca;
5. la conservazione delle aperture originarie esterne, secondo la loro forma e posizione; i relativi serramenti, devono essere realizzati sulla base di abachi, caratterizzati da partiture e configurazioni coerenti con i tipi originari preesistenti e omogenei ad analoghi tipi riscontrabili
6. nella zona per forma di edilizia coeve ed affini:
7. il mantenimento della giacitura dei solai, sia nella quota che nella tessitura dell'orditura principale e secondaria, compreso il tavolato di ripartizione dei carichi orizzontali, nelle apposite sedi di appoggio della muratura; le sostituzioni, necessarie solo per ridotta resistenza del materiale, devono avvenire con impiego di materiale analogo per le parti in vista (intradosso) e con rinforzi commisurati al tipo di struttura esistente (es.: un secondo tavolato per aumentare la rigidità generale, sovrapposto all'originario) e con modalità anche innovative (es.: travi in legno lamellare, impalcato in lamiera grecata al di sopra di quello da conservare, anima del solaio in calcestruzzo con rete elettrosaldata al di sopra dell'impalcato, ecc.); gli impieghi di strutture in c.a. o acciaio, anche per parti limitate della fabbrica, potranno essere ammessi solo in casi eccezionali, sulla base di comprovate esigenze di stabilità generale e da attuarsi sempre nel rispetto delle caratteristiche tipomorfologiche, distributive e spaziali dell'organismo architettonico;
8. la conservazione dei controsoffitti, nel rispetto della spazialità originaria, delle pavimentazioni e delle altre opere di rifinitura che vanno, per quanto possibile, reintegrate o sostituite con materiali, colori e disegni affini agli originali;
9. la conservazione dei collegamenti verticali e delle coperture a tetto con gli stessi materiali, rifiniture, pendenze e arredi, nonché con la stessa giacitura in cui oggi si trovano, qualora non costituiscano rifacimento di epoca contemporanea.

Le tecniche di consolidamento devono avere come obiettivo principale il miglioramento della resistenza e della durabilità dell'edificio per quanto possibile nel rispetto degli schemi statici originari.

Qualora le valutazioni sullo stato di sicurezza evidenzino cause di vulnerabilità legate ad irregolarità nella conformazione geometrica o delle masse dovrà essere approfondito l'effetto di variazioni dello schema statico prodotte da eventuali nuovi giunti o connessioni che aumentino il grado di regolarità. Le tecniche previste devono tenere conto della effettiva disponibilità di mano d'opera specializzata nell'esecuzione degli interventi progettati (sia che si tratti di tecniche o materiali innovativi, sia che si tratti di tecniche o materiali il cui uso era diffuso in passato).

I documenti di progetto devono descrivere accuratamente le fasi di lavoro, le procedure di messa in opera dei materiali, i controlli, ecc.

I tipi di intervento di consolidamento devono, in ogni caso, rispettare l'estetica e l'identità storico-architettonica dell'edificio preesistente, nonché assicurare una compatibilità tra materiali nuovi e quelli originari, al fine di evitare sia dannose concentrazioni di sforzi dovute a diversa rigidità o resistenza o duttilità, sia l'insorgere nel tempo di fenomeni fisico-chimici di rigetto.

B) interventi sulle aree libere, pubbliche o private, contigue alle costruzioni da conservare

riapertura delle aree cortilizie e impianto di giardini;
conservazione e ripristino di orti e giardini e, comunque, di tutte le aree di pertinenza di edifici storicamente significativi;
sistemazioni integrate "pubblico-privato" di spazi pubblici limitrofi alle zone da recuperare, sulla base di soluzioni unitarie, atte a definire idonei interventi di arredo e di riqualificazione della spazialità urbana (piani del colore, illuminazione pubblica, pavimentazioni, insegne ecc.);
recupero dei tracciati stradali preesistenti di valore storico-documentario e ripristino degli allineamenti storicamente certi dei fronti edilizi;

C) interventi infrastrutturali su complessi edilizi e urbani

In relazione alle opere infrastrutturali, l'intervento va finalizzato in particolare alla reintegrazione morfologica degli spazi storici oggetto di intervento, anche attraverso la definizione di soluzioni tecniche idonee a ridurre l'impatto visivo e il degrado fisico dei manufatti storici da parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Al riguardo, dovrà pervenirsi, anche attraverso il coordinamento con gli enti concessionari per i servizi pubblici, alla definizione di soluzioni tecnologiche basate sull'integrazione tra diverse utenze impiantistiche (ad esempio "tunnel tecnologici"), che garantiscano in ogni caso la conservazione delle pavimentazioni originali, intervenendo preferibilmente in contesti urbani già soggetti ad alterazioni dei manufatti e delle sedi stradali.

I provvedimenti sulle opere infrastrutturali devono contribuire a ridurre il degrado apportato ai tessuti storici anche attraverso interventi, quali l'installazione di opere di urbanizzazione a rete, l'adeguamento alle nuove normative sulla sicurezza degli edifici (impianti telefonici, elettrici, di condizionamento, termici, VV.FF.).

Art. 36 : (Confronto tra gli Usi consentiti e le Norme di Zona ai sensi dell'Art. 19, 1e della L.R. 45/89 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.11

L'insieme delle Norme di Attuazione del presente P.U.C., riguardanti tutte le destinazioni di Zona, senza esclusione alcuna, sono subordinate all'applicazione delle disposizioni di cui agli Art. 18, 19, 20, 21, 22, 32, 34, 36 delle NTA del P.T.P. n.11.

In particolare, per ciò che concerne i succitati Art. dal 18 al 22, riguardanti il regime degli **USI CONSENTITI**, delle prescrizioni in essi contenute si è tenuto preventivamente conto nel compilare gli articoli delle presenti Norme. In allegato, le *Tabelle di Compatibilità dello SCPA* definiscono per tutte le *Zone e Sottozone di P.U.C.* l'inclusione nei rispettivi *ambiti di tutela del P.T.P.*, con richiamo esplicito ai relativi **USI CONSENTITI**.

Per ogni eventuale residua difformità, prevarrà naturalmente la Normativa del P.T.P.

Art. 37: (Prescrizioni integrative e compensazioni ambientali per gli ambiti di trasformazione, Indirizzi per gli aspetti percettivi e formali, per le preesistenti attività produttive e di cava Art. 15, 16, 28 a) delle N.T.A. del P.T.P. n.11

Prescrizioni integrative.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli ambiti "S" sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

· **P.g** - Indice di permeabilità generale ovvero rapporto tra superfici permeabili totali e superficie territoriale corrispondente: > dell'85% per le S3, del 60% per S1,2,4

- **A.g** - Indice di piantumazione generale, ovvero il numero di unità arboree messe a dimora nell'unità di superficie territoriale: > 100/ha per le S3, >50/ha per S1,2,4
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico: > del 40% per S1,2,4

Tali parametri valgono invece solo come criteri orientativi per gli interventi, ma non sono quantitativamente vincolanti, per gli ambiti "S" già edificati e/o attrezzati, ed in particolare per quelli nei quali assume carattere prevalente il recupero architettonico e culturale di edifici storico-tradizionali. Per tutte le aree pubbliche esistenti sono in generale esclusi interventi che comportino ulteriori

compattazioni e sigillazioni, eliminazione di essenze con diametro del tronco maggiore di 25 cm misurati ad altezza di un metro, salvo casi di comprovata necessità, ed a condizione che una quantità di superficie permeabile e di essenze almeno pari per estensione e qualità sia ripristinata in un raggio di 200 m.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli "ambiti di trasformazione" delle Zone C, sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale: > del 40 % della superficie di Zona interessata
- **P.s** - Indice di permeabilità specifico, ovvero il rapporto tra le superfici private non impermeabilizzate e la Superficie fondiaria corrispondente: > del 50%
- **A.g** - Indice di piantumazione generale: 80/ha
- **Sv.pu** - Indice di superficie a verde sul fondo privato. Almeno il 40%.
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico. Almeno il 60%.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli "ambiti di trasformazione" delle Aree Artigianali, ovvero le Zone D, sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale: > del 50 % della superficie di Zona interessata
- **P.s** - Indice di permeabilità specifico: > del 55%
- **A.g** - Indice di piantumazione generale: 60/ha
- **Sv.pu** - Indice di superficie a verde sul fondo privato. Almeno il 30%.
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico. Almeno il 35%.

Per i parcheggi da mettere in opera ex novo in aree pubbliche e private è prescritto, salvo motivate eccezioni, l'uso di pavimentazioni permeabili del tipo "prato armato" e similari; tale prescrizione si estende anche agli interventi di recupero e ristrutturazione dei parcheggi esistenti. I parcheggi così allestiti contribuiranno al computo della superficie permeabile rispetto ai parametri di zona di cui sopra.

Alberature

L'Indice di piantumazione è espresso in numero di essenze arboree per ettaro. Si deve quindi intendere che tale numero vada rapportato alla effettiva estensione delle superfici interessate dall'intervento. Oltre all'obbligo di mettere a dimora essenze arboree nella misura prevista si deve intendere che l'indice di piantumazione include anche un numero di arbusti pari ad 1,5 volte le essenze arboree stesse.

In generale, e salvo casi specifici da attestarsi mediante adeguata relazione specialistica, le specie arboree da impiantarsi dovranno essere in misura prevalente prescelte tra quelle autoctone.

Mitigazioni della Viabilità e degli impianti trasportistici in genere.

Tutte le **nuove strade di Piano** per le quali le Tavole di Zonizzazione individuano filari di alberature dovranno essere progettate e realizzate in conformità alle sezioni previste e con la piantumazione indicata. Anche per quanto riguarda arterie esistenti, il P.U.C. individua alcune localizzazioni preferenziali di essenze arboree ad integrazioni di sezioni stradali che ne sono prive: in questo caso, saranno gli eventuali interventi di risistemazione a dover rispettare la prescrizione del P.U.C..

Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale di cui al punto i dell'art.19 della

L.R. 45/89.

Nessuna delle Zone di trasformazione dovrà costituirsi come barriera ambientale aggiuntiva; al contrario, ciascuna di esse dovrà predisporre opportuni “corridoi biotici”, sotto forma di fasce verdi, alberature lungo gli assi stradali, continuità dei verdi privati interni ai lotti o accorpati, tipologia di recinzioni “filtrante”, etc. La stesura dei Piani Attuativi dovrà uniformarsi al disegno previsto o proporre alternative che garantiscano standard almeno equivalenti, o migliorativi, relativamente alle caratteristiche di potenzialità biotica sopra indicate.

E' fatto obbligo in generale ai soggetti pubblici e privati di seguire, nell'esecuzione di interventi su:

- corsi d'acqua
- laghetti di cava in alveo
- risistemazione di ambiti e piazzali di cava
- assi stradali
- recinzioni

gli indirizzi e le prescrizioni di cui alle Tabelle di Compatibilità dello SCPA allegate e desunti dagli elementi di progetto contenuti nei Rapporti di settore.

Si richiamano in particolare:

- *la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti)*
- *le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura vegetale dei luoghi, ovvero la costituzione di “colline artificiali” o “dune” alberate di mascheramento*
- *la ricostituzione di “corridoi biotici” lungo gli assi stradali mediante filari alberati, inerbimento delle scarpate, costituzione di “dune alberate” di fiancheggiamento e mascheramento.*

Tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della “Schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari”).

Per quanto riguarda l'attività delle cave in esercizio si rimanda interamente al disposto dell'Art. 15 delle NTA del P.T.P. n.11, con particolare riferimento:

- al divieto negli ambiti di tutela “1”
- all'obbligo di minimizzare gli impatti
- all'obbligo di provvedere a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi
- all'obbligo di presentare, per eventuali rinnovi delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività di cavazione, opportuno SCPA anche ai sensi del successivo Art. 34.

Per quanto riguarda le preesistenti attività produttive si rimanda interamente al disposto dell'Art. 16 delle NTA del P.T.P. n.11, con le seguenti cautele:

- esclusione di qualunque ampliamento di impianto industriale negli ambiti “3b”
- esclusione di qualunque ampliamento degli usi estrattivi negli ambiti 2b, 2c, 3b.

Clausola cautelativa

Nel caso di eventuali incongruenze tra le Norme di Zona e le prescrizioni di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle esclusioni dagli *Usi consentiti* di cui alle NTA del P.T.P. n.11, prevale senz'altro quanto disposto da queste ultime.

Art. 38: (Elementi di Normativa per lo “STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE”)

Nell'ambito del presente P.U.C., lo “STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE” di cui alla Normativa di Attuazione del P.T.P. n.11 è regolato prioritariamente dalle disposizioni di cui alle stesse Norme, e segnatamente dall'art. 9 qua di seguito riportato:

1. Negli ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico 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.

2. Lo studio di compatibilità è pertanto strumentale rispetto alla verifica tecnica e giuridica della sussistenza di tale fondamentale requisito e rappresenta un indispensabile presupposto di apprezzamento conoscitivo per l'adozione degli atti autorizzatori, di approvazione e/o di controllo di competenza degli Organi ed Uffici dell'amministrazione regionale.

3. 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 - i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:

a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

b) - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c) - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;

e) - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

4. Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è obbligatorio limitatamente ai soli casi per i quali esso è espressamente previsto dalla presente normativa. Anche in tali casi, tuttavia, tale studio non è necessario, indipendentemente dall'uso e dall'interessato grado di tutela, sia per gli interventi di cui al precedente art. 5, 2° comma, sia per ogni altro intervento anche di ristrutturazione delle strutture murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazione d'uso né comportino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti superficiali e di volume necessari - nei limiti ed in conformità dei vigenti strumenti urbanistici comunali - per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

5. La Giunta regionale, con motivata deliberazione, sentita la competente Commissione consiliare, può determinare in via generale le fattispecie di esclusione dallo studio di compatibilità paesistico ambientale da sostituirsi con il normale accertamento da compiersi ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art.10 della Legge 6 Luglio 2002, n°137 a cura diretta dall'Assessorato competente in materia di tutela del paesaggio con o senza il preventivo parere del C.T.R.U.." nonché dal successivo art.10:

"1. I Comuni, nei casi previsti dalle presenti norme, debbono provvedere a predisporre lo studio di compatibilità paesistico ambientale da allegarsi al P.U.C. di adeguamento.

2. Nell'individuazione di nuove zone e volumetrie edificabili in sede di P.U.C., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale mira ad accertare gli effetti sul territorio che derivano dai nuovi insediamenti previsti e verifica la congruenza delle previsioni volumetriche con i contenuti del P.T.P..

3. Tale studio potrà essere articolato per specifici ambiti d'area o subsistemi d'intervento e dovrà contenere quanto già previsto al precedente articolo alle lettere: a), b) ed e). Esso dovrà inoltre contenere i seguenti elaborati su scala non inferiore a 1/10000:

a) indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi utilizzabili;

b) simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;

c) documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento."

Per gli strumenti di attuazione previsti dal P.U.C. negli ambiti di applicazione obbligatoria della Normativa sullo S.C.P.A., le procedure relative allo Studio stesso dovranno considerarsi assolute qualora venga accertata la conformità del Piano Attuativo in questione con le previsioni contenute nelle Tavole di Zonizzazione del P.U.C. stesso e nelle relative Norme di Attuazione.

Nel territorio comunale di Siliqua sono inoltre e comunque obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

- a) Gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. di seguito elencati:
 - Piani per gli insediamenti produttivi ai sensi della L. n°865 del 22 Ottobre 1971 e succ.
 - Piani di risanamento urbanistico, ai sensi dell'art. 37 della L. R. 23/85 (PRU)
 - Piani di comparto ai sensi dell'art.27 della L.R. 45/89 ;
 - Programmi complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94 ;
 - Programmi agricoli di dettaglio (PAD).
- b) Tutti gli interventi previsti nelle sottozone H e nelle fasce di rispetto
- c) le seguenti opere agricole :
 - c1) coltivazioni agricole intensive su terreni incolti o seminaturali;
 - c2) infrastrutture idrauliche agricole di rilevante entità;
 - c3) primi rimboschimenti e dissodamenti destinati a consentire la conversione ad altro tipo di sfruttamento del suolo;
 - c4) impianti di allevamento di suini e di volatili da cortile di dimensioni superiori ai ... per i suini ed a ... per i volatili da cortile;
 - c5) opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;
- d) tutte le opere industriali contemplate nell'allegato II della direttiva del Consiglio delle Comunità Europee n° 85/337 del 27/06/1985;
- e) le seguenti opere di infrastrutturazione urbana:
 - e1) infrastrutturazione della zona omogenea D;
 - e2) villaggi di vacanza e complessi alberghieri;
 - e3) impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;
 - e4) impianti di depurazione;
 - e5) depositi di fanghi;
 - e6) stoccaggio di rottami di ferro;
 - e7) piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

Per gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal P.U.C negli ambiti di applicazione obbligatoria dello S.C.P.A., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1 - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
- 2 - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- 3 - indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con verifica della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:1000);
- 4 - simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- 5 - documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;
- 6 - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

In tutti gli altri casi in cui è prescritto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, i soggetti proponenti, sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione Comunale, in via

preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare o approvare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

1 - quadro di riferimento progettuale:

- 1.1 - le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;
- 1.2 - l'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tener conto nella redazione del progetto (norme tecniche generali e specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);
- 1.3 - le motivazioni tecniche delle scelte progettuali,
- 1.4 - le ricadute e gli impatti economici ed occupazionali
- 1.5 - le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;

2 - quadro di riferimento ambientale:

- 2.1 - definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturali, insediativi ecc...) interessati direttamente o indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione del progetto;
- 2.2 - dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto;
- 2.3 - stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;
- 2.4 - descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;

3 - quadro di riferimento paesistico:

- 3.1 - simulazione, con illustrazioni visive e prospettiche, degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio;
- 3.2 - documentazione fotografica su cui riportare la simulazione di cui al precedente punto
- 3.3 - individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime, ed in particolare dimostrazione della effettiva compensazione degli impatti indotti con l'opera mediante:
 - contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nei limiti previsti dalle presenti Norme
 - piantumazioni, schermature, mitigazioni che rispettino i limiti sempre previsti dalle presenti Norme

Art. 39: (Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali di cui alla Del. G.R. n.55/108/2000 in cui è previsto il rilascio di autorizzazione commerciale)

I criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali sono differenziati sulla base di:

- *settore merceologico* (alimentare o non alimentare);
- *tipologia di struttura alimentare* (Esercizio singolo o Centro Commerciale);
- *superficie di vendita della struttura commerciale;*
- *zonizzazione prevista dal P.U.C.*

Alla verifica della "compatibilità" è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita.
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Nelle seguenti zone omogenee sono previste le norme, mentre i criteri sono definiti dalla tabella 1- "Abaco delle compatibilità":

ZONE A

Devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti nella muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica. Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono, e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

Gli edifici di pregio individuati in applicazione dell'art. 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10/200, per i quali si applicano le stesse norme delle zone A sono rappresentati nella tavola della zonizzazione con apposita simbologia.

ZONE B

Nelle zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) Del. G.R. 29/12/2000 n.55/108 esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziali sature nelle zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante i supermercati di idonea potenzialità;
- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale di tale comparto è traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale, e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate.

ZONE C

Per le zone C si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B.

ZONE D E ZONE G

Nelle Zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) Del. G.R. 29/12/2000 n.55/108 esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq. sempre che previsti dal P.U.P. di cui al punto 5.2 Del. G.R. 29/12/2000 n.55/108.

CENTRI COMMERCIALI URBANI DI VIA O DI STRADA

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, è consentita la realizzazione di *centri commerciali urbani di via o di strada* non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100. Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde

ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'art.21 della L.R. n.45/89.

DOTAZIONE PARCHEGGI

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela si rimanda alla tabella 2. Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesti dal Decreto Ass. LL.PP. – Finanze e Urbanistica 20/12/83 n. 2266/U.

I parcheggi devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita ovvero almeno collegate ad un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa.

Con riguardo alle norme relative all'individuazione delle aree di parcheggio nel caso di strutture miste alimentari + non alimentari e per la dotazione di aree di sosta e movimento dei veicoli merci si rimanda a quanto previsto ai punti 5.3.2.2 e 5.3.3 della delibera G.R. n 55/108/2000.

VERIFICA CONDIZIONI DI COMPATIBILITA'

Alla richiesta di C.E. a seguito della quale dovrà essere rilasciata autorizzazione sia di apertura, che di trasferimento o ampliamento di una struttura di vendita, il richiedente dovrà presentare adeguati elaborati, a firma di ingegnere o architetto iscritto all'albo professionale, che dimostrino:

- la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- la verifica di impatto trasportistico a livello di rete (solo per le strutture di vendita con dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto);

Tali verifiche dovranno essere predisposte nei casi e con le modalità previste ai punti 5.4.1 e 5-4-2 della delibera citata; gli elaborati saranno esaminati dalla Commissione Edilizia e dopo il parere della medesima il Responsabile del servizio esprimerà il consenso o il diniego.

TABELLA 1 - Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale e nuova localizzazione (zona omogenea)

Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 100 mq	Ammissibili
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV ≤ 150 mq	ammissibili
	Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita
Zona B	Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 1.500 mq	Ammissibili
Zona C	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non Alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	Ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
Zona D e Zona G	Esercizi prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	1.500 ≤ SV ≤ 2.500 mq	Ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	ammissibili	

TABELLA 2 - Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita con SV ≤ 250 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >250 e ≤ 1.500 mq	Medie Strutture di Vendita con SV ≥ 1.500 mq	Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0.12xSV and SP ≥ 3xSV			
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0.05xSV and SP ≥ 1.25xSV		PA ≥ 0.11xSV-15 and SP ≥ 2.75xSV-375	PA ≥ 0.1xSV and SP ≥ 2.5xSV	
Zone B	Media dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0.04xSV and SP ≥ 1xSV	PA ≥ 0.112xSV-18 and SP ≥ 2.8xSV-450	PA ≥ 0.1xSV and SP ≥ 2.5xSV	
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA = SP = 0				

Superfici non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita	Grandi Strutture di Vendita
Zone C, D, G	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0.04xSV and SP ≥ 1xSV		
	Media dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0.03xSV and SP ≥ 0.75xSV	
Zone A	Altre zone – Bassa dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0.02xSV and SP ≥ 0.5xSV	

PA = Posti Auto	SV = Superficie di Vendita	SP = Superficie di Parcheggio
------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

Per le definizioni di Esercizi di Vicinato (**EV**), Medie Strutture di Vendita (**MSV**), Grandi Strutture di Vendita (**GSV**), Centri Commerciali (**CC**) si rinvia all'art.4 comma 1 del D. Lgs. 114/98.

note

1.-come da indicazioni di cui alla Determinazione n° 784/DG del 07/11/05 della direzione Generale Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Urbanistica della Regione Sardegna per la verifica di coerenza

Art. 40: (Prescrizioni relativa alle aree a pericolosità H di cui alle norme di attuazione del P.A.I.)

Si riportano di seguito le norme di attuazione del P.A.I. approvato con D.A. LL.PP. 21 Febbraio 2005 n°3 e Delibera di G.R. n°17/14 del 26.04.2006, aggiornato con D.P.G.R.S. n°35 del 21.03.2008, da applicarsi in ciascuna delle zone omogenee sopra definite, come perimetrata a rischio idraulico nei seguenti atti:

1. traslazione delle indicazioni del PAI sullo strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 4 comma 5 dlla N.T.A. del PAI, approvata con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna n. 6 del 22.12.2009
2. lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica relativo al procedimento di variante n. 3 del PUC in località Us Gibbas e Nuraxi Oniga approvato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna n. 11 del 24/11/2010.

Nella seguente tabella si riportano le aree di rischio presenti nelle varie zone omogenee del PUC:

zona omogenea	Presenza di aree di pericolosità idraulica molto elevata (HI4)	Presenza di aree di pericolosità idraulica elevata (HI3)	Presenza di aree di pericolosità idraulica media (HI2)
B	Si	Si	Si
C*(3)	No	Si	Si
D1	Si	No	No
D3	Si	Si	Si
E2	Si	Si	Si
E2\R	Si	Si	Si
G3	No	Si	No
G5	Si	No	No
G6	Si	Si	Si
G7	Si	No	No
G8	No	Si	Si
G12	Si	Si	Si
Hf	Si	Si	Si
Hv	Si	Si	Si
Hc	Si	Si	Si
S3	Si	Si	Si
S4	Si	Si	Si

40.1 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.T.A. del PAI, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
 - a) le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
 - b) gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
 - c) le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;

- d) le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
 - e) le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
 - f) nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle N.T.A. del PAI sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica
2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a) la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
 - b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
 - c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - e) gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
 - f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - h) i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
 - i) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
 - j) l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
 - k) m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
 - d) gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
 - e) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
 - f) la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
 - g) le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
 - h) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
 - i) i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
 - j) nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:
- a) strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
 - b) protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
 - c) cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
 - d) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
 - e) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
 - f) nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
 - g) nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a) l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
 - b) la manutenzione ordinaria o straordinaria;
 - c) l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del PAI;
 - d) gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del PAI.
6. 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.
7. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24 delle N.T.A. del PAI:

- a) è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
 - b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
 - c) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;
 - d) è richiesto per gli interventi di cui al comma 6;
8. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

40.2 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, delle N.T.A. del PAI nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 40.1.
2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 40.1, comma 4.
3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
 - a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 40.1, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - d) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiarie previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.
7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.
8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.T.A. del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

40.3 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.T.A. del PAI, 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 40.1 e 40.2.
2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
 - a) le nuove costruzioni nei centri edificati;
 - b) i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
 - c) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
 - d) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
 - e) la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
 - f) le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
 - g) gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
 - h) la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
 - i) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
 - j) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
 - k) la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.T.A. del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.
4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

INDICE

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1: Contenuti, significato e campo d'applicazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale	1
Art.2: Validità ed efficacia del P.U.C.....	1
Art.3: P.U.C. e trasformabilità del territorio.....	1
Art.4: Elaborati del P.U.C.....	1
Art. 5: Legislazione urbanistica nazionale e regionale	2
Art.6: Legislazione ambientale.....	2
Art. 7: Leggi di salvaguardia	2
Art.8: Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati	3
Art. 9: Regolamento edilizio.....	3
TITOLO SECONDO ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC	4
Art.10: Strumenti di attuazione.....	4
Art.11: Criteri di gestione dei casi di trasformazione edilizia ed urbanistica	4
Art.12: Disposizioni di carattere generale	5
Art.12 bis : Calcolo dei volumi.....	5
Art.12 ter: Norme generali in materia di Codice Civile (Regio Decreto 16 Marzo 1942, n°262)	5
TITOLO TERZO SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE	6
Art.13: (zone omogenee "A") - Centro Storico	6
Art. 14: (zone omogenee "B") Completamento residenziale	13
Art. 15.....	14
Art. 16: (zone omogenee "C") Espansione residenziale	14
Art. 16bis: (nuove zone omogenee "C":subzona C1(1) - C1(2) - C1(3)).....	15
Art. 17: (zone omogenee "C*- C*(1) - C*(2)- C*(3)- C*(4)- C*(5)-C*(6)-C*(7)-C2(1) ") Espansione con lottizzazioni già adottate, approvate o convenzionate.....	15
Art. 18 (zone omogenee "D")	17
Art. 19: (zone "G") Servizi di interesse generale.....	20
Art 20: (zone "S")	22
Art. 21: (zone omogenee "H").....	22
Art. 21 bis: (Aree gravate da usi civici).....	25
Art. 22: (zone omogenee "E") Disciplina delle zone agricole	25
Art. 23: Attività consentite nelle zone agricole	26
Art. 24 : Individuazione delle sottozone agricole	26
Art. 25 : Criteri per l'edificazione nelle zone agricole (art.3 del D.P.GR. n°228 del 03.08.1994 e art.4 del D.A. n°2266/u 1983	26
Art. 26 : Contenuti degli Studi di compatibilità Agro-Ambientale.....	29
Art. 27: Agriturismo	29
Art. 28 : Punti di ristoro e turismo rurale.....	30
Art. 29 : Frazionamenti e accorpamenti.....	30
Art. 30 : Restauro e ampliamento	30
Art. 31: Annessi rustici e altri insediamenti produttivi.....	31

Art. 32 : Edifici in fregio alle strade e alle zone umide	31
Art. 33 : Smaltimento dei reflui	32
Art. 34 : (Normativa di tutela valorizzazione e fruizione delle zone archeologiche e delle emergenze storico culturali in ambito urbano e rurale, ai sensi dell' Art. 19, h della L.R. 27.12.89 n.45 e dell' Art. 38 delle NTA del PTP n.11	32
Art. 35: (Individuazione e criteri per gli “ambiti di recupero” L.R. 45/89, Art. 19, h	34
Art. 36 : (Confronto tra gli Usi consentiti e le Norme di Zona ai sensi dell'Art. 19, 1e della L.R. 45/89 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.11.....	36
Art. 37: (Prescrizioni integrative e compensazioni ambientali per gli ambiti di trasformazione, Indirizzi per gli aspetti percettivi e formali, per le preesistenti attività produttive e di cava Art. 15, 16, 28 a) delle N.T.A. del P.T.P. n.11	36
Art. 38: (Elementi di Normativa per lo “STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE”).....	38
Art. 39: (Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali di cui alla Del. G.R. n.55/108/2000 in cui è previsto il rilascio di autorizzazione commerciale).....	41
TABELLA 1 - Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale e nuova localizzazione (zona omogenea)	44
TABELLA 2 - Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela	45
Art. 40: (Prescrizioni relative alle aree a pericolosità H di cui alle norme di attuazione del P.A.I.)	46
40.1 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI4)	46
40.2 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI3).....	49
40.3 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI2).....	50

 **modifiche apportate con variante n. 3**