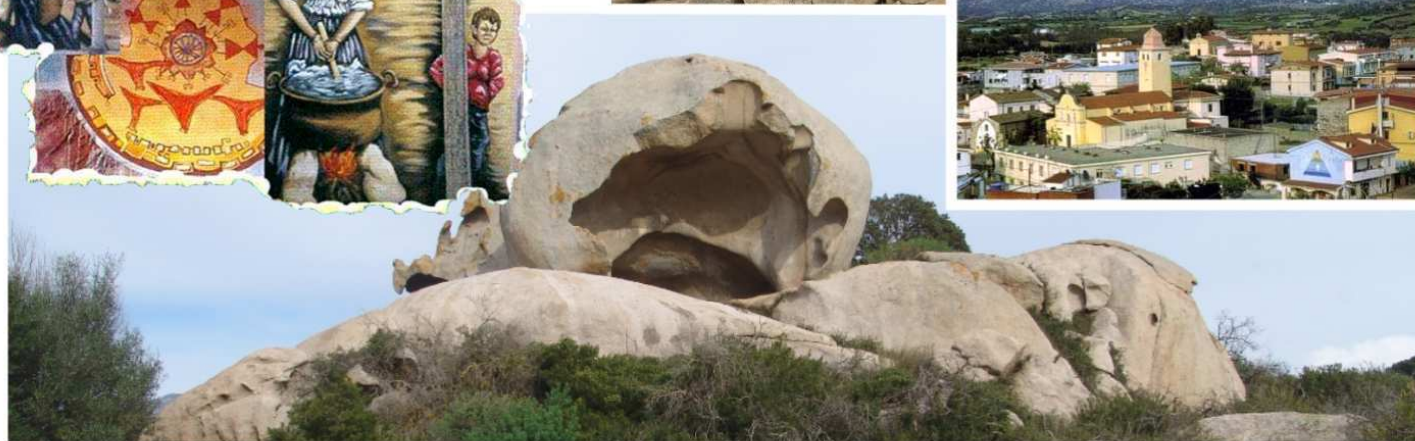
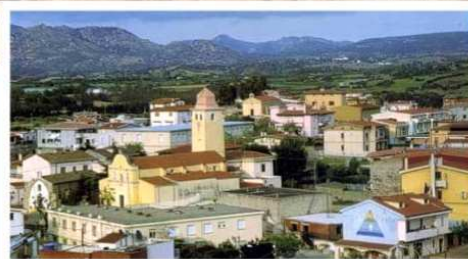
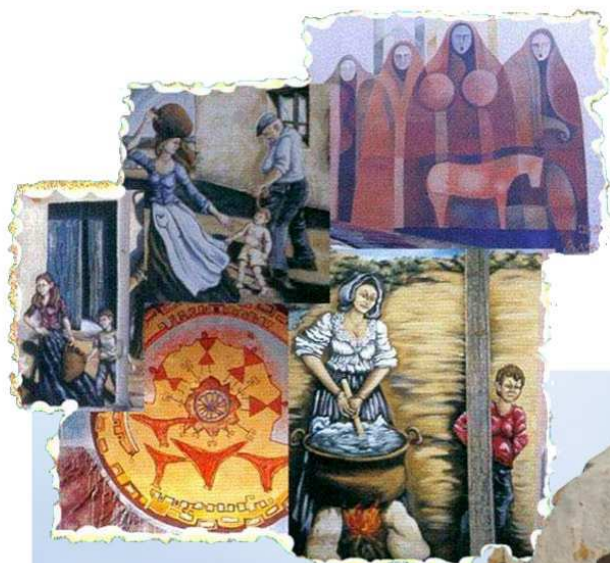




COMUNE DI IRGOLI

Provincia di Nuoro



PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.

TAVOLA:

C

SCALA:

DATA: 01:2008

AGG: 10:2012

Norme tecniche di attuazione

IL SINDACO

RAG. GIOVANNI PORCU

IL PROGETTISTA

DR. ING. FRANCESCO PORCU
- Coordinatore -



GRUPPO DI LAVORO

Progetto

Assetto geologico

DR. GEOL. PIER LUIGI FRAU

Progetto

Assetto agronomico ambientale

DR. AGR. BERNARDO OBINU

Adeguamento al Pai e Vas

DR. GEOL. MARCO PUSCEDDU
DR. GEOL. ANDREA SERRELI
ING. FABRIZIO STAFFA
ING. MONICA CASU

DR. ING. GIOVANNI PERFETTO (Cons. assetto insediativo)

DOTT.SSA PAOLA DORE (Assetto storico-culturale)

DOTT.SSA LUCIA VACCA (Cons. archeologico)

DOTT. COMM. MONDINO SCHIAVONE (Studio socio-economico)

**IL PRESENTE ELABORATO E' PARTE INTEGRANTE DELLA
DELIBERA DEL C.C. N.° _____ DEL _____**

Il Segretario Comunale

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Geom. SALVATORE BUA



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

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

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

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

ART. 2

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

Gli edifici e gli insediamenti esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona, con gli indici e i tipi edilizi previsti dal *PUC* e non autorizzati, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali di cui all'art. 36 del DPR n.ro 380 del 6 giugno 2001 e all'art. 16 della LR n.ro 23 del 11/10/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli edifici e gli insediamenti esistenti, in contrasto con le vigenti Norme, potranno essere autorizzati per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione, cambio di destinazione, comprese le opere necessarie per la costruzione di scale, verande e/o tettoie e risanamento igienico sanitario, senza aumento del volume e della superficie coperta esistenti, purché risultino edificati a seguito di regolare Licenza e/o Concessione Edilizia o prima dell'entrata in vigore della L. 765/1967. In questo caso il proprietario dovrà presentare apposita autocertificazione che attesti la data di costruzione dell'edificio esistente.

ART. 3

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

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

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

ART. 4

La conclusione positiva dell'iter previsto dall'istituto della Intesa (art. 11, comma 1, Piano Paesaggistico Regionale), costituisce condizione per l'adeguamento del PUC alle previsioni ivi autorizzate.

ART. 5

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

- Legge 17 Agosto 1942 n° 1150;
- Legge 18 Aprile 1962 n° 167;
- Legge 22 Ottobre 1971 n° 865;
- Legge 27 Gennaio 1977 n° 10;
- Legge 03 Gennaio 1978 n° 1;
- Legge 05 Agosto 1978 n° 457;
- DPR 6 giugno 2001 n° 380;
- D.L. n. 42/2004;
- D.A. EE.LL. Finanze e Urbanistica 20 Dicembre 1983 n.2266/U;
- Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
- Legge 08 Agosto 1985 n° 431;

- Legge R. 11 Ottobre 1985 n° 23;
- D.A.P.I. Beni Culturali 23 Dicembre 1985 dal n° 2997 al n° 3012;
- Legge R. 19 febbraio 1986 n° 21;
- Legge R. 07 Giugno 1989 n° 30;
- Legge R. 07 Giugno 1989 n° 31;
- Legge R. 22 Dicembre 1989 n° 45;
- Legge R. 1 Luglio 1991 n° 20;
- Legge R. n. 3/2003;
- Legge R. 16.05.2003 n° 5;
- L.R. n. 12/1994;
 - Delibera G.R. n. 55/108 – 2000;
 - L.R. n. 8/2004
- DPGR n. 228/1994
- D.L.vo n. 42, 22 gennaio 2004
- L.R. n. 5, del 18 maggio 2006
- DPGR n. 82/2006 – Piano Paesaggistico Regionale – Piano Ambito Omogeneo

ART. 6

Con il P.U.C. sono stati individuati i beni paesaggistici individui, i beni paesaggistici d'insieme, i beni identitari, le componenti di paesaggio e la relativa disciplina generale.

Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.

Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.

Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.

Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza della comunità irgolese, del suo paesaggio e della sua identità.

Qualunque intervento (che interessi i beni identitari) che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva da parte del Comune, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.

Di norma valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Nelle aree è vietato qualunque intervento che possa comprometterne la loro salvaguardia e tutela;
- b) sui manufatti e sugli edifici esistenti all'interno delle aree, sono ammessi, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché le trasformazioni connesse a tali attività, previa autorizzazione paesaggistica.
- c) la manutenzione ordinaria è sempre ammessa.

Per i corpi di fabbrica originari e per le recinzioni e gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da salvaguardare nella loro integrità, sono ammessi i seguenti interventi:

- d) manutenzione ordinaria e straordinaria
- e) restauro, risanamento conservativo
- f) ristrutturazione edilizia interna.

La tutela dei beni identitari è assicurata sia mediante la conservazione ed il ripristino ambientale paesaggistico, sia attraverso un accurato controllo preventivo ed in corso d'opera degli eventuali interventi di parziale e limitata trasformazione, resi necessari dalle esigenze di tutela e fruizione dell'area.

ART. 7

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

Ad integrazione di quanto previsto nel *Regolamento Edilizio* di seguito si definiscono le categorie operative edilizie sugli immobili, sui complessi edilizi e/o sulle aree:

a) - RESTAURO (R):

Prevede la conservazione integrale dell'edificio nella sua articolazione degli spazi distributivi e degli elementi architettonici, strutturali e/o decorativi interni ed esterni. Gli interventi riguardano il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi, l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei all'organismo architettonico preesistente.

b) - RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rc):

Prevede la conservazione integrale delle sole parti che rivestono interesse architettonico, storico-artistico 3e/o inserite in prossimità degli organismi di cui al punto a). Per le parti rimanenti sono consentiti adeguamenti, anche strutturali, ma con vincolo di conservazione dell'assetto volumetrico già definito e con eventuali e limitate dotazioni di elementi accessori e impianti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso previste in progetto e compatibili con quelle originarie e della zona omogenea interessata.

c) - MANUTENZIONE ORDINARIA (Mo):

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

d) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Ms):

Riguarda le opere o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

e) - RISTRUTTURAZIONE (Rs):

Sono le opere rivolte a trasformare l'edificio mediante una serie di interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi tendenti a migliorare le condizioni igieniche, statiche, d'uso e per conferire compiutezza organica formale, comprendono il ripristino o la sostituzione di

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

f) - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (Dr):

Nei Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata saranno previsti particolari vincoli alla densità e agli indici di edificazione in rapporto alle singole destinazioni d'uso. Nelle zone omogenee non sottoposte a Piani attuativi, la demolizione con ricostruzione verrà valutata dalla Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta del progetto esecutivo corredato di documentazione fotografica ed elaborati grafici dettagliati.

g) - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D):

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione saranno verificati in fase di redazione dei singoli piani attuativi di cui alle presenti Norme. Nelle zone omogenee non sottoposte a Piani attuativi, la demolizione senza ricostruzione verrà valutata, di volta in volta, dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base del progetto esecutivo corredato di documentazione fotografica ed elaborati grafici.

h) - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE (Ne):

Questi interventi sono previsti nelle zone omogenee individuate dal PUC. La densità e gli indici di edificazione sono prescritti nelle presenti Norme.

ART. 8

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle Zone di espansione residenziale, artigianali e industriali, etc. (Zone C, D e G). Nelle Zone A e B, nel caso in cui si intenda procedere alla realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici o di trasformazioni urbanistiche sia mediante il frazionamento e la vendita a terzi dei propri terreni, è necessario altresì l'intervento urbanistico attuativo preventivo.

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

- mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;

- previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

ART. 9

Sia nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, sia nelle rimanenti zone, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio della Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, previa acquisizione dei seguenti pareri e/o autorizzazioni preventivi:

- Paesaggistico per tutti gli interventi ricadenti nelle zone classificate H2 e H3 e per tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 150 ml. dalle sponde e/o piedi degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, in conformità a quanto previsto nell'art. 17 delle NTA del P.P.R. .;
- Archeologico all'interno delle zone classificate H1 e delle aree incluse che delimitano la visuale scenica intorno ai monumenti;
- Parere Assessorato LL.PP. RAS, Ufficio del Genio Civile, sullo studio di compatibilità idrogeologico, per tutti interventi ricadenti all'interno di aree a rischio idrogeologico;
- Monumentale per tutti quei casi previsti dalle Norme vigenti.

La Concessione Edilizia è rilasciata per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici e a quanto previsto all'art. 3 del Regolamento Edilizio.

In conformità all'art. 1 della L.R. n.ro 5/2003 e a quanto previsto all'art. 6 del Regolamento Edilizio, sono soggette ad autorizzazione comunale, i seguenti interventi, previo parere del responsabile del Servizio Tecnico:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Muri di cinta e cancellate;
- d) Aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- f) Revisione e installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- j) Vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- k) Pergolati e grigliati;
- l) Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- m) L'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;

In conformità all'art. 2 della L.R. n. 5/2003, è data facoltà di attivare gli interventi di cui sopra, con esclusione degli interventi di cui alle lettere **i)**, **l)** e **m)**, anche con Denuncia di Inizio di Attività (**DIA**), alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi:

- l'esecuzione di opere in assenza di **DIA**, o in difformità di essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 14 della L.R. 23/1985;
- la facoltà di procedere con **DIA** non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali prescritti dal PPR, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, il Con-

cessionario sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo registrato, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili.

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

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

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

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

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

ART. 10

Per i progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale, e degli altri enti territoriali, è prevista la possibilità di deroga per edifici ed impianti pubblici

o di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001. Dette deroghe dovranno riguardare modifiche agli strumenti urbanistici comunali. Non si potrà derogare a norme regionali o nazionali.

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

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

ART. 11

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

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia approvata dal Comune, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete. L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

Nel caso di corpi sfalsati sia altimetricamente sia planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle.

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

Non si tiene inoltre conto dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopra descritto *punto a)*, adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, autorimesse e simili e comunque non adibiti ad abitazione. Qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna. Il punto, quota media del piano di campagna in corrispondenza del prospetto a monte, definisce un piano orizzontale ideale, al di sopra del quale il volume va computato.

Può capitare che la copertura del vano seminterrato non coincida con il suddetto piano ideale, ma che questo suddivida in due parti i locali seminterrati. In tal caso i volumi da non computare, sempre che si verifichino le altre condizioni, sono quelli relativi ai vani o meglio alla porzione di vani che si trovano al di *sotto* del citato piano ideale. Nel caso di tetto con pendenza maggiore 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri 12 di lato. A maggior chiarimento dei criteri sopra illustrati si vedano gli esempi allegati in appendice.

ART. 12

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

- a) - per l'uso del bosco dovranno essere osservate le norme previste dalle leggi e dai regolamenti generali e speciali in materia forestale e particolarmente quelle contenute nelle prescrizioni di massima e di polizia forestale vigenti nella Provincia.

- b) - i proprietari si impegnano a garantire il libero passaggio all'interno del rimboschimento per accedere e sostare nei punti di vedetta antincendio esistenti, per tutto il personale incaricato dal Corpo Forestale di svolgere tali mansioni di vedetta;
- c) - in caso di permuta, vendita, cessione, passaggio o di qualunque cambiamento di proprietà, i proprietari si obbligano ad imporre ai subentranti, che sono tenuti a riceverli, gli oneri e le norme contenute nel piano di coltura e conservazione;
- d) - le costruzioni di fabbricati, chiudende ed altri manufatti dovranno essere preventivamente approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere favorevole dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

ART. 13

Gli strumenti di attuazione del **PUC** dovranno essere approvati ai sensi degli art. 21 e 22 della LR n° 45/1989 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale).

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

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

ART. 14

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al rispetto delle norme generali di legge e particolari del *Regolamento Edilizio* e alle disposizioni dalle presenti Norme di

Attuazione, previste per ciascuna delle zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale. Agli effetti di quanto sopra, il territorio comunale si considera suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

a) ***ZONA OMOGENEA A - Centro Storico - Insediamenti storici***

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

b) ***ZONA OMOGENEA B - Tessuti urbani consolidati - Completamento residenziale***

Le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. La verifica della sussistenza di detto rapporto deve essere attuata in conformità a quanto stabilito dall'art. 3 del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 20.12.1983 n° 2266/U;

c) ***ZONE OMOGENEA C - Espansioni Urbane***

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

d) ***ZONE OMOGENEA D - Insediamenti produttivi***

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

e) ***ZONE OMOGENEA E - Usi Agricoli***

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

f) ***ZONE OMOGENEA G - Servizi Generali***

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

impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili, compresa anche la realizzazione di strutture di supporto quali abitazione del custode.

g) ***ZONE OMOGENEA H - Salvaguardia Ambientale***

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

ART. 15-ASSETTO STORICO CULTURALE, SALVAGUARDIA DELLE POTENZIALITÀ STORICO CULTURALI DEL TERRITORIO

In conformità agli indirizzi del PPR, sono assunti come patrimonio culturale e pertanto normati secondo limiti e criteri di indirizzo alle trasformazioni atti a garantirne la tutela e la valorizzazione, gli elementi territoriali, areali, lineari o puntuali, edificati e non, che per le loro distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche, hanno contribuito a determinare l'identità del territorio comunale quali:

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico preordinato di cui all'art. 17
- Centro di antica e prima formazione di cui all'art. 18
- Aree di interesse archeologico di cui all'art. 21
- Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale di cui all'art. 22
- Reti e elementi connettivi di cui all'art. 23

Art. 16 DEFINIZIONI

Scheda norma: contiene la descrizione bibliografica specialistica del bene, l'individuazione del perimetro fisico e dei fondali scenici, nonché gli elementi di criticità di valore anche relazionale, l'individuazione delle aree di rispetto integrale e condizionato e relativa norma gestionale.

Piano di riqualificazione e recupero: è lo strumento urbanistico attuativo di tipo particolareggiato che disciplina il centro di antica e prima formazione e le aree ad esso contigue.

Art. 17 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

1. Sono le aree già sottoposte alla disciplina degli aspetti paesistici, ai sensi della L. 1497/39 e L.431/85 e individuate dal PPR.;
2. Nelle aree già sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla L. 1497/39, integrate dalle categorie di cui alla L. 431/85, valgono le procedure autorizzative di cui all'art. 7, L. 1497/39 e al testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
3. Non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7, L. 1497/39 per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici in coerenza con la Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28;
4. Il piano procede alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di tutela integrale e condizionata.

Art. 18 CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

1. Il centro di antica e prima formazione è rappresentato nella tavola 7.1 dello zoning;
2. **Descrizione:** Si tratta di annucleamento che per la peculiare complessità urbanistica si propone come centro storico anche se recentemente modificato nella propria consistenza architettonica;
3. **Funzioni:** assolve alla preminente funzione insediativa ma per la particolare connotazione architettonica ed urbanistica, assolve anche ad una funzione di testimonianza storica;
4. **Destinazioni urbanistiche:** residenziale, artigianale tipica e di servizio, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva e di ristoro, direzionale, servizi di interesse pubblico, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose nel rispetto della conservazione dell'identità delle comunità locali;

5. Norme specifiche:

- a) Gli interventi devono essere finalizzati alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se d'interesse storico;
 - b) Per l'attuazione degli interventi, sulla base di un *Abaco delle tipologie* riferito agli edifici storici, e dello stato di consistenza degli elementi storici e delle strutture edilizie, sono dettate le norme per gli interventi di recupero degli elementi architettonici nonché l'eliminazione delle superfetazioni. Tali norme saranno dettagliate per singolo edificio nel *piano di riqualificazione e recupero*. Tale piano farà propria tutta la manualistica regionale in materia di buone pratiche nei centri storici;
 - c) nel suddetto piano si dovrà disciplinare altresì:
 - la conservazione dell'impianto morfologico dell'edilizia storica, laddove caratterizzante, e i limiti entro cui ne è ammessa la modificazione. Sono prescritte misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto, nonché la valorizzazione dei margini, il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici, spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze di cui all'art. 19;
 - d) sono i tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi negli edifici storici e di particolare pregio storico artistico individuati nelle sottozone A1, saranno orientati, prevalentemente alla conservazione e che non varino la consistenza volumetrica delle singole unità edilizie;
6. aree libere a seguito di demolizione: Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti *il piano di riqualificazione e recupero* valuta l'opportunità del mantenimento di tali spazi per finalità di pubblico interesse. In caso di ricostruzione (per le opere pubbliche), l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.

7. interventi vietati: sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

Art. 19 - CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE - SPAZI PUBBLICI

Si tratta di quei luoghi di incontro della collettività che hanno surrogato storicamente la funzione della piazza nel territorio non assumendone tuttavia la denominazione. Questi ultimi sono in primo luogo gli slarghi e il sagrato della chiesa patronale di San Nicola e gli spazi circostanti la chiesa.

1. **Funzioni:** in quanto luoghi primari di incontro essi hanno svolto una rilevante funzione di aggregazione sociale. Tale funzione, oggi molto indebolita a causa della circolazione veicolare, va riproposta nel quadro della costituzione di un sistema di spazi pubblici di interesse collettivo. Nelle aree contermini sono consentite le destinazioni d'uso atte a valorizzarne il carattere comunitario, come ad esempio: attività artigianale tipica e di servizio, commerciale al dettaglio, ricreativa;
2. **Norme Specifiche;**
 - a) ogni intervento sul sistema centrale dei servizi deve essere rivolto alla valorizzazione del loro carattere storico, architettonico e ambientale;
 - b) sono definiti i criteri per la redazione di un progetto comunale per la loro valorizzazione che persegua, anche in diverse fasi temporali, i seguenti obiettivi: la limitazione del traffico veicolare e delle zone a parcheggio a favore di una maggiore fruibilità pedonale; un controllato mix funzionale degli spazi al piano terra degli edifici; la sistemazione dei corrispondenti spazi verdi e degli elementi di arredo; l'articolazione funzionale del sistema dei luoghi pubblici all'aperto.

Art. 20 CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE - COLORE

L'obiettivo è quello di tutelare il patrimonio cromatico/decorativo dei fronti di edifici storici. Tale obiettivo può esprimersi solo attraverso la conoscenza, sia degli aspetti formali che tecnico/matrici dei cromatismi di prospetto, sia della diffusione di tale fenomeno nei territori.

1. **Funzioni:** Lo studio sul colore e sulle valenze decorative presenti sui fronti ha lo scopo di coordinare i singoli interventi all'interno di un organismo più ampio (paese, quartiere, nucleo storico,), che sia in grado di gestire le singole unità minime in modo dettagliato senza mai dimenticare il quadro generale della situazione;
2. **Norme Specifiche:**
 - a) Per ogni intervento ci si dovrà riferire alla *cartella delle matrici di colore* allegata al piano, elaborata in modo storicamente accertato rispetto ai tipi edilizi esistenti;
 - b) gli accostamenti o abbinamenti cromatici e tonali per la tinteggiatura o pitturazione dei fondi e degli elementi architettonici sono da relazionarsi con il tipo edilizio esistente nelle relazioni storicamente accertate;
 - c) l'applicazione delle matrici di colore è regolamentata dalla cartella delle matrici di colore ed è quindi subordinata al deposito dell'istanza d'intervento presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 21 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Il piano di riqualificazione dovrà procedere alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di rispetto integrale e condizionato dei beni di interesse archeologico così come definiti nelle *schede norma* allegate ed all'elaborato grafico ricognitivo.

Art. 22 AREE CARATTERIZZATE DA EDIFICI E MANUFATTI DI VALENZA STORICO CULTURALE

Il piano di riqualificazione procederà alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di rispetto integrale e condizionato degli edifici e manufatti di valenza storico culturale ed ai beni identitari così come definiti nelle *schede norma* allegate ed all'elaborato grafico ricognitivo.

Art. 23 RETI E ELEMENTI CONNETTIVI

1. Sono i percorsi riconosciuti nel catasto De Candia o altra carta storica;
2. Descrizione: i percorsi fondativi storici sono stati matrice, alle varie epoche, degli insediamenti sia in ambito urbano che extraurbano. Esso presenta una struttura

gerarchizzata e una diffusa copertura del territorio, che vede gli elementi cardine dell'ordinamento territoriale nella Via Carmine Soro e sue diramazioni che terminano nei sistemi orticoli;

3. **Funzioni:** alcuni conservano solo in parte le funzioni originarie, altri hanno acquisito nuove connotazioni nel quadro della mobilità complessiva;

4. Norme specifiche

- a) E' prescritta di norma la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero degli elementi di cultura materiale ivi presenti (cippi, recinzioni, muretti a secco ecc.);
- b) è prescritta la conservazione delle alberature e delle essenze autoctone presenti ai lati dei tracciati; in presenza di essenze infestanti; è ammessa la loro sostituzione con essenze tipiche della flora locale;
- c) è prescritta la manutenzione e il ripristino di quelle parti realizzate con materiali e tecniche costruttive tradizionali; per le parti di nuova realizzazione si ammette l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali non tradizionali, purché coerenti figurativamente e funzionalmente con le opere della cultura costruttiva locale;
- d) è prescritta la manutenzione, il ripristino e valorizzazione dei manufatti annessi alla strada ferrata del trenino verde;
- e) il piano procede alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di rispetto condizionato delle reti storiche.

Art. 24 VIABILITÀ VICINALE ESISTENTE AL 1954

1. la viabilità vicinale esistente al 1954 è individuata nella tav. 2.3.4;
2. Descrizione. La rete della viabilità vicinale costituisce una risorsa per il territorio e come tale va salvaguardata. E' costituita dai percorsi di rilievo secondario, che hanno assicurato l'accessibilità capillare ai fondi agricoli.

3. Norme specifiche:

- a) È prescritta la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero degli elementi di cultura materiale ivi presenti (cippi, recinzioni, fontane, muretti a secco ecc.).

- b) I percorsi componenti la viabilità vicinale non possono essere eliminati; l'eventuale modificazione di un tratto va sottoposta alla autorizzazione della Commissione Edilizia Integrata.
- d) Per conseguire gli obiettivi di tutela il Comune può attivare un modello di gestione convenzionata con i privati o con le locali associazioni di volontariato.

ART. 25- ZONA A - INSEDIAMENTI STORICI (centro storico)

La zona A, come già precisato, è costituita da quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi. Il PPR ha individuato il Centro di Antica e Prima Formazione, che costituisce il primo nucleo degli insediamenti urbani. Il Comune in fase di co-pianificazione con l'Ufficio di Piano della RAS ha verificato la perimetrazione riportata nella cartografia del PPR, confrontandola con quella della Zona A del PUC vigente. Dopo la verifica del centro matrice, in fase di redazione del PUC, sono state individuate, all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, due sottozone, come di seguito:

- **sottozona A1:** sono i tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi saranno orientati, prevalentemente, alla sostanziale conservazione degli edifici e delle aree pertinenziali. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione;
- **sottozona A2:** sono i tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR.

Nelle sottozone **A1** e **A2**, il P.P. del Centro Storico, tenderà a recuperare i caratteri tipici del centro storico, attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive espresse, preferibilmente, attraverso abachi, che limitano fortemente la discrezionalità dei singoli interventi (art. 52 commi 5 e 7 delle NTA del PPR).

Ai sensi dell'art. 52 comma 5 del PPR, nelle le zone che hanno subito trasformazioni del tessuto edilizio e urbanistico, ricomprese nella sottozona **A2**, il PP del centro storico, dovrà prevedere:

- a) misure atte a favorire la riqualificazione dei tessuti modificati e la conservazione degli elementi identitari superstiti favorendo gli interventi di riqualificazione urbanistica tesi a modificare la conformazione dei lotti e del tessuto viario esistente nel rispetto dell'originario assetto storicamente documentato e delle tipologie edilizie tradizionali. A tal fine, in dette zone, in conformità a quanto previsto dagli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 e, in particolare:
- per le azioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture;
 - per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - per le eventuali trasformazioni, sopraelevazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario massimo non può superare i 3,00 mc/mq.
- b) Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ricostruzione edilizia nel rispetto delle tipologie edilizie, delle caratteristiche costruttive individuate nell'abaco allegato e facente parte integrante delle seguenti norme. Gli interventi sono volti ad ottenere anche una trasformazione dell'organismo edilizio che rappresenti un miglioramento sia statico sia degli standard abitativi, ma che conservi o accresca la sua congruenza con una architettura consona alla Zona A, sia per tipo che per elementi costruttivi e finiture. Possono essere introdotte delle soluzioni architetto-

niche anche moderne, ma rispettose degli archetipi edilizi e coerenti, per materiali e colori, con l'edilizia tradizionale;

- c) nelle sottozone A2 sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti nel rispetto dell'indice massimo della sottozona, previa individuazione della tipologia edilizia tra quelle indicate nell'abaco e compatibili con il tessuto storico;
- d) Sono ammessi interventi di nuova edificazione anche a seguito di demolizione di un fabbricato incongruo con il tessuto storico, secondo i parametri delle sottozona A1 come individuate nel R.E. vigente, ma nei limiti imposti dalla tipologia tradizionale. La tipologia edilizia scelta prevale sugli eventuali limiti dai confini del lotto e dai fabbricati e sull'indice della superficie coperta che non può superare il 70% della superficie dell'intero lotto.

CATEGORIE DI IMMOBILI	Categorie di intervento
Immobili storici che si identificano come beni identitari ai sensi dell'art.47 del P.P.R. L'esterno e l'interno devono essere conservati. Sono consentite parziali opere interne ed esterne per la restituzione allo stato di fatto originale se accertato. Gli interventi sono volti essenzialmente alla conservazione dell'organismo edilizio e al ripristino delle eventuali parti alterate, nonché al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche.	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria condizionata • Risanamento conservativo
Immobili storici in parte trasformati nel tempo con sostituzioni e modifiche incongrue con l'edificazione originariamente esistente. Gli interventi sono volti alla conservazione dell'organismo edilizio, in particolare dell'e sue parti originarie, nonché al miglioramento complessivo della qualità architettonica e della funzionalità dello stesso. Obbligo di conservare l'aspetto integrale della facciata, le strutture portanti dell'edificio ove esistano. Si debbono lasciare inalterati i volumi. Sono consentite parziali nuove opere per la restituzione allo stato originario se accertato. Eventuali progetti per opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere corredati di rilievo dettagliato dell'esistente (nel rapp. 1=5 con particolari 1=5) e di esauriente documentazione fotografica. Le finiture esterne (infissi, persiane, intonaco e colorazioni etc.) dovranno fare riferimento alle indicazioni dell'abaco. Le bucatore della facciata possono essere spostate e aggiunte, purché uguali di forma, proporzionate e con le modanature uguali a quelle esistenti.	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Risanamento conservativo • Ristrutturazione edilizia condizionata

L'edificazione della zona A, fino all'approvazione del P.P., è regolata dalle norme generali e particolari previste dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con

Delibera del Consiglio Comunale n. 103/1993, e dalle prescrizioni contenute nella verifica di conformità adottata dal C.C. Con delibera n., ai sensi dell'art. 52, 1° comma lett. B delle NTA del PPR.

Qualsiasi intervento edilizio riguardante la modifica della sagoma esteriore degli edifici, le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica preventiva.

e) Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, esclusi nei soli casi di ristrutturazione e/o restauro, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq. per ogni 10 mc. di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989.

ART. 26 - ZONE B - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI *(Completamento residenziale)*

Le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate secondo la perimetrazione riportata nella cartografia del **P.U.C.**.

Gli edifici delle zone **B** devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi. In particolare, quanto riguarda gli edifici delle Zone B che prospettano sulle vie a contorno della Zona A, gli stessi dovranno uniformarsi alla tipologia edilizia tradizionale. Tale finalità dovrà essere perseguita, in particolare, attraverso l'uso dei materiali e modalità costruttive proprie del vecchio nucleo storico. A tal fine è prescritto, negli interventi di ristrutturazione, restauro e/o ampliamento di detti edifici, l'uso esclusivo dei materiali tradizionali quali pietra naturale non levigata, intonaco frattazzato, infissi in legno, ferro lavorato, coperture a due falde con manto di tegole in coppi sardi, cornici realizzate con coppi sardi a una o due file sovrapposte, gronde e pluviali in rame, colori della gamma cromatica delle terre naturali.

Rapporto con il PPR

Le zone B coincidono in parte con le espansioni fino agli anni '50 identificate nel PPR, e risultano interposte tra il centro di antica e prima formazione e le espansioni recenti.

Sottozone

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

B1 espansione compiute sino agli anni cinquanta ('50)

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

In questi ambiti è necessario recuperare un'elevata qualità urbana attraverso interventi inseriti all'interno di specifica pianificazione di dettaglio (Piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e decoro urbano). Particolare attenzione dovrà essere posta al recupero architettonico degli edifici contigui al nucleo antico (Zona A): per tali edifici gli interventi consentiti dovranno essere tali da rendere armonioso il passaggio dall'edificato compatto al centro storico (art. 69 delle NTA del PPR).

Gli interventi edilizi sono normalmente limitati alla manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Nel caso di interventi su aree libere essi possono essere eseguiti senza piano particolareggiato utilizzando gli indici di zona. Gli interventi dovranno essere orientati ad un miglioramento qualitativo dei manufatti, con tecniche e materiali tipici del contesto urbano consolidato.

B2 espansioni da completare e/o riqualificare

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

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

a) ***Destinazione d'uso:***

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

b) ***Strumenti di attuazione:***

Concessione diretta.

c) ***Categorie operative:***

Tutte le categorie di cui all'art. 7 delle presenti Norme.

d) ***Indice fabbricabilità fondiaria:***

Nelle costruzioni comprese nella sottozona **B1a, B1b, B2a, B2b, B2c**, è consentito il seguente indice di fabbricabilità fondiaria massimo:

- B1a 2,10 mc/mq;
- B1b 1,90 mc/mq;
- B2a 2,10 mc/mq;
- B2b 1,90 mc/mq;
- B2c e B2c.h 1,30 mc/mq;

e) Superficie minima del lotto:

Non deve essere superiore a:

- mq. 250 nei lotti ricompresi nelle sottozona B1a e B2a;
- mq. 300 nei lotti ricompresi nelle sottozona B1b e B2b;
- mq. 300 nei lotti ricompresi nelle sottozona B2c.

Nessuna limitazione è imposta ai lotti di dimensione inferiore, già edificati alla data antecedente alla data di approvazione del PUC approvato con deliberazione C.C. n. 18 del 27.03.1998, anche quando l'intervento riguardi lavori di demolizione e ricostruzione edilizia.

f) Superficie coperta massima:

La superficie coperta massima non deve essere superiore a:

- sottozona **B1a** e **B2a** 50% della superficie del lotto;
- Sottozona **B1b** e **B2b** 40% della superficie del lotto;
- Sottozona **B2c** 30% della superficie del lotto;

g) Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:

Nelle aree e/o nei lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 39.

ART. - 27 NORME COMUNI PER LE ZONE B

a) Piani fuori terra e altezza max degli edifici:

non si dovranno superare i tre piani fuori terra e l'altezza a monte di ml. 10,00 rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno.

L'altezza sarà misurata dalla suddetta sistemazione del terreno a monte come segue:

- alla linea superiore del parapetto, nel caso di copertura a terrazzo in piano;
- alla linea di gronda orizzontale del tetto, in corrispondenza dell'intradosso della falda, nel caso di coperture inclinate; intendendosi per gronda la linea di copertura del tetto da misurarsi dal punto più vicino alla linea di terra.

b) Distanza minima dai confini:

la distanza minima dai confini dovrà essere di ml. 4,00, fatte salve le successive prescrizioni particolari.

I fabbricati completamente interrati, potranno essere realizzati sul confine.

c) Distanza dal ciglio stradale:

la distanza minima dell'edificio dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 2,00.

E' consentito conservare sul fronte strada interessato, l'allineamento dei o del fabbricato/i esistente/i anche quando la distanza dal ciglio stradale è inferiore a ml. 2,00 e la distanza fra pareti è inferiore a ml. 8,00, nel rispetto del Codice Civile (ml. 3 tra pareti).

d) Distanza dagli edifici:

d.1) - la distanza minima tra pareti finestrate e non, non potrà essere inferiore a 8,00 ml..

La distanza tra pareti finestrate e non, tra fabbricati edificati all'interno dello stesso lotto, non potrà essere inferiore alla distanza minima stabilita dal C.C. di ml. 3,00.

d.2) - Nelle aree inedificate, risultanti da frazionamenti antecedenti alla data di approvazione del PUC approvato con delibera C.C. n° 18/1998, quando il lotto si estende sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 mt., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza ad altri fabbricati, o qualora il rispetto delle distanze minime fissate comporti l'inutilizzazione dell'area o soluzioni tecniche

inaccettabili, il Comune, soltanto in questi casi, può consentire la riduzione delle distanze minime stabilite e comunque nei limiti fissati dal C.C. (1,50 ml. dal confine e ml. 3,00 fra pareti). Il Richiedente dovrà dimostrare, mediante una simulazione progettuale, che il rispetto della distanza dei confini di ml. 4,00 per parte, comporta l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile (per es. mancato raggiungimento delle superfici minime di abitabilità), la soluzione proposta è l'unica oggettivamente accettabile. Le motivazioni che hanno consentito l'applicazione della riduzione delle distanze minime stabilite nelle presenti NTA dovranno essere riportate nella Concessione Edilizia.

d.3) - E' consentito costruire in aderenza, solamente nel caso che vi siano preesistenti costruzioni edificate a confine. La parte in aderenza sarà comunque limitata, planimetricamente, alla corrispondente parte già edificata. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a 8,00 ml., purché nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

d.4) - e' consentito, inoltre, in presenza di costruzioni già edificate sul confine, oltre alla possibilità di cui alla *lett. c)*, la realizzazione, lungo lo stesso confine, per la parte non ancora edificata, di due fabbricati in aderenza previa contemporanea presentazione, da parte dei proprietari dei fondi finitimi, di un progetto comune o/o separati.

d.5) - Ai fabbricati già edificati a confine o in aderenza ad altri fabbricati, è consentita la sopraelevazione sul confine soltanto nei seguenti casi:

- per edifici ad un solo piano fuori terra è concessa la realizzazione di un piano superiore con copertura a due falde o a padiglione, con un'altezza massima di ml. 2,20 a partire dal piano del solaio esistente fino all'intradosso della gronda; intendendosi per gronda la linea di copertura del tetto da misurarsi dal punto più vicino al piano del solaio esistente;

- per edifici a due o più piani fuori terra è concessa la realizzazione di un piano sottotetto con copertura a due falde o a padiglione, con altezza max di ml. 1,00 a partire dal piano del solaio esistente fino all'intradosso della gronda; intendendosi per gronda la linea di copertura del tetto da misurarsi dal punto più vicino al piano del solaio esistente. Tali norme vengono giustificate per incentivare la realizzazione di coperture a tetto in modo da consentire il completamento di edifici che mal si inseriscono nel contesto dell'isolato.

Dovranno comunque essere rispettati gli indici urbanistici previsti nelle sottozone **B**. Nei suddetti casi la copertura sarà sempre a falde inclinate con pendenza max del 35%.

d.6) - In presenza di costruzioni già edificate ad una distanza inferiore a 4,00 mt. dai confini o sul confine stesso, potranno essere autorizzati fabbricati *sul lotto confinante*, ad una distanza dal confine, almeno pari alla distanza dal confine dell'edificio preesistente. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate e non potrà essere inferiore a mt. 3,00.

d.7) - in presenza di fabbricati già realizzati con pareti finestrate e non, a distanza inferiore a ml. 4,00 dai confini, è consentita la sopraelevazione sotto le seguenti condizioni:

- ⇒ i piani in sopraelevazione potranno realizzarsi in deroga alla normativa sulle distanze pur mantenendosi dalle pareti antistanti ad una distanza pari almeno a quella tra le pareti dei piani sottostanti;
- ⇒ sono in ogni caso fatte salve le disposizioni sulle distanze tra edifici prevista nel C.C. (ml. 3,00 tra pareti e ml. 1,50 dal confine);
- ⇒ ogni comproprietario può alzare il muro di comunione come previsto nel Codice Civile. E' consentita la sopraelevazione dei fabbricati (altezza max ml. 3,00, piani n.ro 1) già esistenti costruiti a filo strada non allineati agli altri fabbricati, anche se non rispettano la distanza di ml. 2,00 dal ciglio stradale, nel rispetto del C.C. (ml. 3 tra pareti).

d.8) - Negli edifici con copertura piana, già esistenti alla data di approvazione del PUC con deliberazione del C.C. n° 18 del 27.03.1998, sono consentite tutte

quelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (coibentazioni, pavimentazioni, ricostruzione di coperture fatiscenti, costruzione di parapetti di contenimento, di altezza non superiore a ml. 1,00, ecc.), necessarie per rendere funzionale e/o praticabile la copertura piana stessa.

- *in deroga alla volumetria e all'altezza massima potranno realizzarsi, nei solai di copertura a tetto, terrazze coperte aperte sui lati (altane), della superficie utile massima di mq. 16 e altezza massima interna di ml. 2,20;*
- *è consentita la demolizione e ricostruzione del solaio di copertura di edifici esistenti. La loro ricostruzione potrà essere realizzata a filo del piano sottostante e per un'altezza massima di ml. 3 dal piano del solaio sottostante all'intradosso della nuova copertura. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli altri indici e parametri caratteristici di Zona.*

e) *Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali*

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata **non è molesta e/o inquinante**. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri.

Per e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale di cui al punto 5.4 della DGR n. 55/108 del 29/12/2000.

f) *Parcheggi privati:*

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

Nel caso di insediamenti di Media Strutture di Vendita, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e di spazi per la movimentazione merci, i parcheggi per la clientela e gli spazi per la movimentazione merci, dovranno essere dimensionati in conformità a quanto previsto rispettivamente ai punti 5.3.2, 5.3.2.2 e 5.3.3 di cui alla Delibera della G.R. n° 55/108 del 29/12/2000.

g) *Intervento urbanistico preventivo - Strumenti urbanistici:*

Piani Particolareggiati e Piani di recupero di iniziativa pubblica.

h) *Categorie operative:*

Tutte le categorie operative di cui all'art. 7 delle presenti Norme.

ART. 28 - STANDARDS, SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

a) *Destinazione d'uso:* Spazi destinati agli insediamenti residenziali delle Zone A e B, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

- **S1** - aree per l'istruzione;
- **S2** - aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- **S3** - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.
- **S4** - aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765/67.

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

b) *Indice di fabbricabilità fondiaria:*

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

c) *Superficie coperta:*

Non deve essere superiore al 30% della superficie del lotto

d) *Superficie minima del lotto:*

Non deve essere inferiore a 1000 mq.

e) *Distanza dagli edifici :*

La distanza minima tra pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 ml.

f) *Distanza dal ciglio stradale:*

La distanza minima dell'edificio dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 5 ml.;

g) *Distanza dai confini:*

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

h) *Piani fuori terra e altezza massima degli edifici:*

Non si dovranno superare i tre piani fuori terra e l'altezza a monte di ml. 8,50, rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno.

i) *Parcheggi:*

Negli insediamenti devono essere riservati spazi per parcheggi nella misura di 1,00 mq. per ogni 10mc. di costruzione così come stabilito dalla L. 122/89. Oltre a detti spazi per parcheggio, a 100mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere anche una quantità minima di 40 mq. ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, destinata a parcheggio.

j) *Deroghe:*

I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale, e degli altri enti territoriali, potranno essere autorizzati in conformità a quanto previsto nel precedente art. 10.

k) *Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:*

Nelle aree e/o nei lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 39.

ART. 29 - ZONE C1 Espansioni pianificate con PdiL approvati o in corso di attuazione

Sono le zone dotata di piani di lottizzazione approvati o di iniziativa pubblica e privata. L'edificazione delle zone C1 è regolata dalle norme generali e particolari previste nelle NTA dei PdiL approvati per ogni singola zona omogenea e fatti salvi dal PUC.

Dette aree sono state distinte in due sottozone:

- Sottozona **C1a**, sono le aree di *espansione attuate con indice territoriale pari a 1,00 mc/mq.*;

-Sottozone **C1b**, sono le aree di *espansione attuate con indice territoriale pari a 0,80 mc/mq.*

a) Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:

Nelle aree e/o nei lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 39.

ART. 30 - ZONE C3 Espansioni in programma

Sono le aree previste nel PUC e non ancora realizzate. Dette aree sono state distinte nelle seguenti sottozone:

- **Sottozone C3a** sono le aree di *espansione già pianificate* nel precedente PUC approvato con deliberazione del CC n° 18/1998;
- **Sottozone C3b** sono le aree di nuova pianificazione.

a) - Destinazione d'uso:

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

b) - Volumi/abitanti:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 215 mc. ad abitante per zone omogenee "C" dei quali:

- 152 mc. per la residenza;
- 43 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali, negozi di prima necessità, studi professionali, bar, tavole calde e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti;
- 21 mc. per servizi pubblici.

c) - Strumento di attuazione - Intervento urbanistico preventivo:

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

d) - *Categorie operative:*

Tutte le categorie operative previste nell'art. 7 delle presenti Norme.

e) - *Indice di fabbricabilità territoriale:*

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

- Sottozona C3a 1,00 mc/mq;
- Sottozona C3b 0,75 mc/mq

f) - *Comparto minimo d'intervento:*

Gli interventi si attuano secondo i comparti edificatori definiti nel PUC.

È comunque consentito l'accorpamento di due o più comparti edificatori così come definiti nel PUC, per lo studio e attuazione di un unico intervento urbanistico.

g) - *Dotazione minima per Spazi Pubblici (S):*

L'intervento urbanistico attuativo dovrà assicurare una dotazione minima per standards riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie pari a 24,00mq. per abitante. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

g.1) - aree per l'istruzione (**S1**): mq. 5,00;

g.2) - aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre (**S2**): 3,50 mq.;

g.3) - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade (**S3**): 12,00 mq.;

g.4) - aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765/67 (**S4**): mq. 3,50.

h) - *Superficie minima del lotto:*

Non inferiore a mq. 400

i) - *Indice di copertura:*

Non superiore al 30% della superficie del lotto.

l) - *Altezza degli edifici:*

Non superiore a ml. 6,00 a monte.

m) - Distacchi dagli edifici:

Non inferiore a ml. 8,00

n) - Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade:

Nelle strade previste nei piani attuativi e nelle strade comunali e provinciali prospicienti il comparto, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 4,00.

Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di ml. 9,50 di cui ml. 3,00 per marciapiedi.

o) - Distanza dai confini:

Non inferiore a ml. 4,00.

p) - Tipologie edilizie e materiali:

Negli interventi di cui alle categorie operative previste, dovranno di norma utilizzarsi materiali da costruzione tradizionali. Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona. Le coperture dovranno essere a tetto con falde a capanna o a padiglione.

q) - Parcheggi privati:

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

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

Nel caso di insediamenti di Media Strutture di Vendita, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e di spazi per la movimentazione merci, i parcheggi per la clientela e gli spazi per la movimentazione merci, dovranno essere dimensionati in conformità a quanto previsto rispettivamente ai punti 5.3.2, 5.3.2.2 e 5.3.3 di cui alla Delibera della G.R. n° 55/108 del 29/12/2000.

r) - Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare a firma di Tecnico abilitato, adeguati studi per la

verifica che l'attività programmata **non sia molesta e/o inquinante**. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale di cui al punto 5.4 della DGR n. 55/108 del 29/12/2000.

s) - Prescrizioni per la zona C3b in località "Sa Serra"

Il comparto C3b in programma, ubicato in località "Sa Serra", attualmente individuato negli elaborati del PAI (Studio CINSa) da pericolosità di frana Hg3, potrà essere attuato solo dopo l'approvazione, da parte della RAS, dello studio di compatibilità geologica e geotecnica allegato al PUC.

t) - Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:

Nelle aree e/o nei lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 39.

ART. 31 - ZONE D2 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

All'interno delle Zone **D2** si individuano le seguenti sottozone:

- Sottozona **D2a**: Insediamenti produttivi e commerciali dotati di piano attuativo.
- Sottozona **D2b**: Insediamenti produttivi e commerciali già programmati nel PUC vigente;
- Sottozona **D2c**: Insediamenti produttivi e commerciali previsti nella pianificazione urbanistica in progetto.

a) Destinazione d'uso:

Zona destinata alla costruzione di edifici e attrezzature per attività produttive industriali, artigianali, commerciali, manifatturiere, di trasformazione, deposito, conservazione e distribuzione di materiali per l'edilizia in genere.

b) Strumento urbanistico preventivo:

Piani di Lottizzazione, Piani Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica.

c) Categorie operative:

Tutte le categorie operative previste allo art. 7 delle presenti Norme.

d) Comparto minimo d'intervento:

Gli interventi si attuano secondo i comparti edificatori definiti nel PUC.

È comunque consentito l'accorpamento di due o più comparti edificatori così come definiti nel PUC, per lo studio e attuazione di un unico intervento urbanistico.

e) Indice di copertura:

Sottozone D2b e D2c non superiore a 0,40 mq. per mq. di superficie fondiaria del lotto;

f) Superficie minima del lotto:

non inferiore a mq. 1.000

g) Altezza massima:

non superiore a mt. 11,00, salvo deroghe per dimostrate esigenze produttive. L'altezza verrà misurata a monte. Il numero dei piani fuori terra non potrà essere superiore a tre (3), oltre ai piani seminterrati. I volumi tecnici potranno superare l'altezza max consentita di ml. 11,00.

h) Distanza dai confini:

Non inferiore a ml. 5,00.

i) Distacchi degli edifici:

Non inferiori a ml. 10,00.

j) Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade:

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

Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di ml. 10,00.

k) Accorpamento dei lotti:

E' ammesso l'accorpamento di due o più lotti.

l) Dotazione minima per Spazi Pubblici:

I Piani attuativi dovranno assicurare una dotazione minima di superfici da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico o parcheggi, escluse le strade, non inferiore al 20% dell'intero comparto.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità

minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le strade, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

m) Parcheggi privati e spazi di manovra interni ai lotti:

I parcheggi privati per le attività direzionali, artigianali, ecc., all'interno di ogni singolo lotto, dovrà rispettare il minimo indicato dalle leggi vigenti; 1 mq. ogni 10 mc.. Dovrà essere garantita inoltre, all'interno del lotto, un'area di dimensioni adeguate per gli spazi di manovra e per le operazioni di carico e scarico.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006, e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

n) Prescrizioni particolari e deroghe:

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

Sono vietati gli insediamenti di industrie o attività nocive di qualsiasi genere e natura. Gli scarichi, le emissioni di polveri, fumi e rumore, delle attività installate o da installare dovranno adeguarsi nelle modalità e nei tempi, alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

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

o) Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:

Nelle aree e/o nei lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 39.

p) *Disposizioni finali*

0.1) Nella sottozona D2a, l'edificazione è regolata dalle norme generali e particolari previste nei Piani attuativi approvati, convenzionati e fatti salvi dal PUC.

ART. 32 - ZONA OMOGENA E - USI AGRICOLI

a) Definizione delle zone agricole:

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

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

La realizzazione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola, sarà autorizzata agli imprenditori agricoli e alle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, previo dettagliato studio del piano aziendale a firma di Tecnico abilitato, reso sottoforma di perizia, che dimostri la stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. In sede di istruttoria l'Ufficio Tecnico dovrà attenersi a quanto dichiarato nel citato studio e piano aziendale.

In linea generale i principi a cui attenersi sono:

- preservare la destinazione agricola dei fondi;
- arginare la diffusione dell'insediamento in agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria;
- riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi
- recuperare e ristrutturare gli edifici di valore tradizionale;

- conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, eccc) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio;

b) Individuazione delle sottozone agricole

All'interno delle Zone E sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1)* aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E3)* aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E5)* aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

c) Destinazioni d'uso:

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

- fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per l'agriturismo e per il turismo rurale;
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, comprese strutture a supporto quali edifici per il ristoro e l'accoglienza nel numero massimo di 20 posti letto.
- attrezzature e impianti di carattere particolare che per le loro caratteristiche non possono essere ubicate in altre zone omogenee, quali cabine Enel, telefoniche, impianti radio, ecc..

Il rilascio di nuove Concessioni Edilizie per edifici residenziali è subordinato a quanto segue:

- all'accertamento dei requisiti soggettivi delle aziende o degli imprenditori agricoli, che dovranno presentare all'atto della richiesta a edificare, l'iscrizione come Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).
- alla predisposizione di un piano aziendale, a firma di Tecnico abilitato, al quale l'Ufficio Tecnico dovrà attenersi, che dovrà giustificare e dichiarare:

- le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
- le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente;
- che l'attività agricola ha carattere intensivo o estensivo;
- che gli edifici sono dimensionati sulla base delle specifiche esigenze funzionali del fondo interessato dal piano aziendale di investimento.

d) I nuovi interventi dovranno in ogni caso garantire:

- d.1)** - la preservazione della destinazione agricola del fondo;
- d.2)** - la riqualificazione e riutilizzazione del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole con l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali.

Per i manufatti esistenti l'incentivazione e la riconversione al turismo rurale, in conformità a quanto previsto all'art. 83 comma 5 delle NTA del PPR.

La realizzazione di nuove strade di penetrazione agraria, dovrà essere di norma in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie similari, ad esclusione dei cementi e asfalti. L'uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative. In tal caso gli interventi di cui sopra sono autorizzati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 103 comma 5 delle NTA del PPR.

e) Indice di fabbricabilità fondiaria:

- e.1)** - 0,03 mc/mq per le residenze destinate agli imprenditori agricoli e le aziende agricole, e i servizi annessi e/o di supporto dei posti letto delle attività agrituristiche;
- e.2)** - 0,10 mc/mq per le opere connesse con l'esercizio delle attività agricole, zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse;
- e.3)** - 0,01 per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

e.4) - 0,10 per strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili, tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Gli interventi previsti alla lett. e.1, potranno essere realizzati in aggiunta e/o indipendentemente dalla realizzazione o meno degli interventi previsti alla lett. e.2.

ART. 33 - NORME COMUNI PER LE ZONE E AGRICOLE

a) Altezza massima:

E' consentita un'altezza massima degli edifici a monte di ml. 6,50.

Per motivate e dimostrate esigenze aziendali e funzionali (stalle, silos, ecc..), si potrà superare l'altezza max consentita di ml. 6,50.

b) Numero dei piani fuori terra:

Sono consentiti n. 2 (due) piani fuori terra. Sono ammessi i piani seminterrati.

c) Lotto minimo d'intervento:

- per edifici ad uso abitativo la superficie minima di intervento è stabilita in **ha 3,00** per gli imprenditori agricoli e le aziende operanti in attività a carattere intensivo mentre per l'esercizio di attività di carattere estensivo il lotto minimo di insediamento è di 5 ettari;
- per edifici indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature per le attività aziendali il lotto minimo è stabilito in, in via generale **ha 1,00**;
- per terreni seminativi asciutti **ha 3,00**;
- per colture orticole **ha 2,00**;
- per tutte le strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili, tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale e per i fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e impianti arborei industriali **ha 3,00**;

d) Prescrizioni

Nelle aree agro silvo forestali valgono le seguenti prescrizioni:

1. evitare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle di cui all'art. 22 lett. a) delle presenti NTA.
2. promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli

agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali;

3. preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.
4. E' fatto divieto di considerare il lotto minimo quale risultato della somma di corpi aziendali separati, fatta eccezione per quei corpi aziendali separati da una viabilità pubblica e/o privata, purchè detti corpi aziendali siano prospicienti;
5. Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti, sono consentite soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico, secondo quanto previsto nelle presenti Norme;
6. Non è consentita l'edificazione su colline, alture o promontori del fondo interessato dall'intervento, fatta eccezione per gli ampliamenti di strutture esistenti, anche se non contigui;
7. In conformità all'art. 32 delle NTA del PPR, nelle aree a forte acclività, non contigue al centro urbano, con pendenze maggiori del 40%, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico, Tavv. 3.5.1 e 3.5.2 del PUC.
8. Gli interventi dovranno limitare, per quanto possibile, gli sbancamenti, scavi a larga sezione e livellamenti che alterino i profili geologici naturali;
9. Conservare gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco.
10. Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e delle aziende agricole, è consentita l'edificazione di strutture di appoggio a carattere non residenziale, per una superficie coperta di mq. 30,00 e mc. 90,00 di volumetria massima, per fondi dai 3 ai 10 ettari a corpo unico e di mq. 60 di superficie coperta con volumetria fino a 180 mc., per fondi superiori a 10 ettari, in conformità a quanto previsto nell'art. 83 lett. B delle NTA del PPR.

c) Deroghe

Con deliberazione del C.C., l'indice fondiario, potrà essere elevato come di seguito:

- per impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, ripetitori e simili, *l'indice di fabbricabilità, non potrà essere superiore a 1.00 mc/mq*. Per le stesse categorie di impianti di interesse pubblico potrà essere inoltre modificata la superficie minima del lotto e l'altezza massima che saranno commisurate alle effettive esigenze degli impianti.
- Per le attività connesse con la conduzione del fondo, *l'indice di fabbricabilità* potrà essere elevato fino a 0,20 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa autorizzazione del Consiglio Comunale.
- per tutti gli 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 è subordinata, alla autorizzazione del Consiglio Comunale.

f) Tipologie edilizie e materiali:

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali dei luoghi, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti, all'articolazione delle falde dei tetti e all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. Sono vietate tipologie edilizie con coperture piane e con coperture a padiglione. Sono ammesse le sole tipologie edilizie con coperture a falde inclinate a due falde con colmo centrale e manto di copertura con tegole curve tipo coppi sardi.

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

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

g) Distanza minima dai confini:

Non inferiore a ml. 10,00.

h) Distanza minima tra edifici:

Non dovrà essere inferiore a ml. 10,00

i) Distanza dal ciglio stradale:

Non inferiore a ml.20,00 da strade, comunali e Provinciali;

Non inferiore a ml. 10,00 da strade vicinali classificate, in tal senso, catastalmente;

l) Restauro e ampliamento

- 1.1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione, il consolidamento statico, il profilo esteriore, purchè non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari. E' consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi in conformità a quanto previsto all'art. 12 lett. a) delle NTA del PPR.
- 1.2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo potrà essere modificata in conformità alle normative vigenti;
- 1.3) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

m) Nelle aree boschive sono vietati:

- m.1) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
- m.2) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- m.3) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- m.4) rimboschimenti con specie esotiche

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

n) Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, così come dichiarato nel citato piano aziendale, debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. se trattasi di allevamenti per avicunicoli, bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F e G.

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

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

Fatti salvi gli interventi di ampliamento degli insediamenti produttivi agro-industriali preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme, i nuovi interventi di tipo agro-industriale potranno essere autorizzati nelle zone omogenee di tipo "D".

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 normato dall'art. 878 del C.C e non sono tenute al rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

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

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

o) Edifici in fregio alle strade:

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall' art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente;
- gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;

p) Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge n. 319/76 e relativa circolare di attuazione, e fino alla 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, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente direttiva, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

q) Agriturismo

Nelle Zone E è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per i le attrezzature e gli impianti a supporto all'attività agrituristica, per la residenza e per le opere connesse con l'uso del fondo, in cui si esercita l'attività

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

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

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

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a **ha 3,00** individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti connessi all'attività agrituristica, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

r) Terreni gravati da uso civico

Nei terreni con destinazione agricola, gravati da uso civico, il rilascio della Concessione Edilizia e dell'autorizzazione edilizia è subordinato all'ottenimento del Nulla osta ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e all'estinzione o sospensione dello stesso uso civico, ai sensi della L.R. n° 12/1994. In detti terreni sono consentiti tutti gli interventi previsti nel Regolamento sull'uso dei terreni comunali, approvato dal Consiglio Comunale.

s) Terreni percorsi da incendi

Nei terreni percorsi da incendi si applicano i vincoli e le disposizioni previste dalla Legge n. 353/2000 ed OPCM 3624/07 e successivi aggiornamenti.

t) - Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:

Nelle aree e/o nei lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 39.

ART. 34 – ZONA OMOGENEA G - servizi generali

1. Destinazione d'uso:

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

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

- sottozona G1 – attrezzature di servizio

comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la ricerca e la sanità, per la cultura, direzionali-commerciali. Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

- sottozona G2– attrezzature di servizio

comprendono le strutture, attrezzature e servizi annessi alla costruzione di impianti di distribuzione carburanti.

- sottozona G4 – infrastrutture

in questa sottozona rientrano gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani.

2. Sottozona G1

a) *Destinazione d'uso:*

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

b) *Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario:*

Nelle sottozone G1 l'indice territoriale è di 0,01 mc/mq.

Tale indice può essere incrementato solo previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e privata, sino a 1,00 mc/mq., con un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq.

c) *Strumento urbanistico preventivo:*

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

d) Categorie operative:

Tutte le categorie operative previste allo art. 7 delle presenti Norme.

e) Comparto minimo d'intervento:

Gli interventi si attuano secondo i comparti edificatori definiti nel PUC.

È comunque consentito l'accorpamento di due o più comparti edificatori così come definiti nel PUC, per lo studio e attuazione di un unico intervento urbanistico.

f) Indice di copertura:

non superiore a 0,35 mq. x mq. di superficie fondiaria del lotto;

g) Superficie minima del lotto:

non inferiore a mq. 500.

h) Altezza massima:

non superiore a mt. 8,50. Il numero dei piani fuori terra non potrà essere superiore a due (2), oltre ai piani seminterrati.

i) Distanza dai confini:

Non inferiore a ml. 5,00.

j) Distanza dagli edifici:

Non inferiori a ml. 10,00.

k) Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade:

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

Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di ml. 10,00.

l) Accorpamento dei lotti:

E' ammesso l'accorpamento di due o più lotti.

m) Dotazione minima per spazi pubblici:

I Piani attuativi dovranno assicurare una dotazione minima di superfici da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico o parcheggi, comprese le strade, non inferiore al 50% dell'intero comparto per tutte le zone G1 di nuova previsione.

Nelle Zone G1 in loc. “Sa Lantia” e “Lovicu”, la dotazione minima di spazi pubblici per attività collettiva, verde pubblico o parcheggi, non dovrà essere inferiore al 30% dell'intero comparto, oltre alle sedi viarie.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le strade, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

n) Parcheggi privati e spazi di manovra interni ai lotti:

I parcheggi privati per tutte attività, all'interno di ogni singolo lotto, dovrà rispettare il minimo indicato dalle leggi vigenti; 1 mq. ogni 10 mc.. Dovrà essere garantita inoltre, all'interno del lotto, un'area di dimensioni adeguate per gli spazi di manovra e per le operazioni di carico e scarico.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006, e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

o) Prescrizioni particolari e deroghe:

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

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

3. Sottozona G2

a) Destinazione d'uso:

Zona destinata alla costruzione di attrezzature e edifici di servizio di impianti di distribuzione di carburanti.

b) Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario:

Nelle sottozone **G2** l'indice territoriale è di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di un piano attuativo.

c) Indice di copertura:

non superiore a 0,35 mq. x mq. di superficie fondiaria del lotto;

d) Altezza massima:

non superiore a mt. 3,50 per gli edifici di servizio, ad esclusione delle pensiline di protezione degli impianti di distribuzione.

e) Distanza dai confini:

Non inferiore a ml. 5,00.

f) Distanza dagli edifici:

Non inferiori a ml. 10,00.

g) Distanza dal ciglio stradale:

la distanza minima dal ciglio strada dei fabbricati di servizio e degli impianti non potrà essere inferiore a ml. 20,00

4. Sottozona G4:

Indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. E' prevista la possibilità di incrementare l'indice territoriale sino a 1,00 mc/mq., con la predisposizione di apposito Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, da estendere all'intero comparto.

Indice fondiario massimo: 2,00 mc/mq., con volume da realizzare nel 50% delle aree interessate; il rimanente 50% di tali aree sarà destinato a parcheggi, verde pubblico e viabilità.

Indice di copertura: 0,30 mq/mq..

Altezza massima degli edifici: ml. 6,00.

Distanza dai confini: ml. 5,00.

Distanza dai fabbricati: ml. 10,00.

a) Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:

Nelle aree inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 39.

ART. 35 - ZONA OMOGENEA H - Ambiti di salvaguardia dei beni Paesaggistici

a) Destinazione d'uso:

Le parti di territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, storico-artistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, fasce di rispetto intorno ai monumenti, scavi o reperti archeologici.

b) Usi e interventi ammessi

Gli interventi ammessi nelle Zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene. Le trasformazioni ammesse sono condizionate:

- alla minima trasformabilità;
- alla limitata visibilità;
- al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità delle attività compatibili con la destinazione d'uso

All'interno di dette zone sono esclusi nuovi interventi edilizi o modificazioni del suolo ed ogni altro intervento che ne possa compromettere la tutela.

Le Zone "H" sono destinate alla funzione prioritaria e di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione paesaggistica, 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 e storico-culturali;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (quali 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.
- recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico;
- usi ricreativi-culturali quali opere di accesso a mare, di supporto alla balneazione ed alla nautica, attività sportive connesse, attrezzature igieniche e di soccorso, parchi d'acqua a ridotto impatto ambientale solo nelle .
- Sono inoltre consentite:
- opere di recupero e ricostituzione forestale, adeguamento delle aziende agricole e zootecniche esistenti;
- Tutte le opere di trasformazione dovranno essere improntate al criterio del minimo impatto nell'ambiente, da documentare con specifico studio, e caratterizzate dall'uso di materiali tradizionali sia per quelle fisse che per quelle amovibili.

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

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

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia interna

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

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

c) Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:

Nelle aree e/o nei lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 39.

Sottozone

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

Sottozona H1 Zona Archeologica

Sono le aree di sedime dei monumenti e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. In dette aree gli interventi sono orientati alla conservazione del bene.

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

Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, dove possibile, di prescrizioni per la loro riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee. All'interno di dette aree sono ammesse le attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connesse con tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o istituti scientifici autorizzati.

All'interno di tali aree sono sempre ammessi:

1. le attività finalizzate ad attività di studio, ricerca, scavo e alla conservazione del bene con gli interventi connessi a cura degli enti preposti alla tutela o degli istituti scientifici autorizzati o con le autorizzazioni delle competenti Soprintendenze;
2. i lavori finalizzati a garantire le visite ai manufatti mediante dotazioni provvisorie e reversibili sulla base di progetti definitivi/esecutivi riguardanti il patrimonio culturale come previsto dalle disposizioni di legge vigenti e in particolare da Dlgs n. 163/2006;
3. gli interventi finalizzati alla difesa del suolo anche mediante il consolidamento, laddove ogni intervento incidente sul sottosuolo dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici;
4. le cure al paesaggio naturale secondo le disposizioni di cui al Titolo riguardante l'Assetto ambientale;
5. ogni altro intervento per la riqualificazione del paesaggio mediante la rimozione di elementi incoerenti, la vegetazione infestante, secondo le indicazioni nelle schede contenute nel Catalogo dei beni paesaggistici e identitari.

Nel medesimo Perimetro di primo livello non sono ammessi:

6. le nuove costruzioni e le trasformazioni del suolo;
7. gli interventi che modifichino il paesaggio naturale, la trama dei percorsi interpoderali e alterino le sistemazioni agrarie della tradizione locale, i terrazzamenti, l'assetto derivato dalla suddivisione dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento; la

realizzazione di nuovi confini costituiti da muri anche a seguito di frazionamenti per trasferimenti di proprietà; l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.

Sottozona H2 di pregio paesaggistico

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Gli interventi consentiti sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

In queste zone è prevista la conservazione integrale degli aspetti naturalistici, storico-culturali e morfologici. Sono ammesse limitate trasformazioni dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione paesaggistica, interventi volti alla conservazione, difesa, valorizzazione, recupero e fruizione del bene. In particolare:

- attività scientifiche finalizzate allo studio, monitoraggio e conservazione delle risorse ambientali;
 - fruizione dell'ambiente a scopi didattici e ricreativi, con realizzazione di infrastrutture leggere e temporanee che consentano la valorizzazione del bene (segnaletica, sentieri, capanni per l'accoglienza, punti di osservazione);
 - opere di difesa, restauro e ripristino dell'ambiente naturale quando alterato dalle attività antropiche;
- il recupero delle strutture esistenti;
- la realizzazione e la sistemazione di stradelli e piste necessarie alla gestione e manutenzione del bene;
 - gli interventi per la difesa del suolo e dell'assetto idrogeologico;

In tali sottozone è sempre consentito l'utilizzo dei suoli ai fini agro-zootecnici; le pratiche agronomiche e forestali, l'allevamento estensivo e manutenzione dei boschi, la raccolta di frutti, funghi e legname, purché non pregiudizievole del bene e del paesaggio.

Sottozona H3 di salvaguardia ambientale

Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.). In tali aree è preclusa l'edificazione.

Area di rispetto 1 - Archeologica

Sono le aree limitrofe alla zona H1 (aree ricomprese all'interno della visuale scenica intorno ai monumenti). In tali aree l'edificazione e gli interventi ammessi, sono subordinati all'acquisizione del parere da parte della Soprintendenza Archeologica.

Nell'area di rispetto intorno alle zone H1 archeologiche sono ammessi gli interventi riportati nel mosaico dei beni paesaggistici e monumentali allegato al PUC e quelli di seguito riportati:

1. le attività finalizzate ad attività di studio, ricerca, scavo e alla conservazione del bene con gli interventi connessi a cura degli enti preposti alla tutela o degli istituti scientifici autorizzati;
2. gli interventi finalizzati ad assicurare l'accessibilità e la fruizione e del bene mediante la sistemazione dell'area con le cautele e le cure di cui ai Sub Ambiti di appartenenza nel Titolo II riguardante l'Assetto ambientale nelle presenti NTA;
3. gli interventi edilizi su fabbricati esistenti e finalizzati al loro riuso purché con destinazione compatibile con la conservazione e valorizzazione del luogo, ovvero la demolizione di strutture edilizie recenti e incoerenti con il paesaggio;
4. le attività agricole e il pascolo;
5. ogni altro intervento per la riqualificazione del paesaggio mediante la rimozione di elementi incoerenti compresa la vegetazione infestante, secondo le indicazioni nelle schede contenute Catalogo dei beni paesaggistici e identitari.

Nella medesima area di riserpetto non sono ammessi:

1. gli interventi edilizi e le trasformazioni del suolo che non siano finalizzate alle attività agricole;
2. gli interventi incidenti sul sottosuolo, per finalità agricole, a profondità superiore ai 50 cm privi della autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni archeologici.
3. gli interventi che modifichino il paesaggio naturale, la trama dei percorsi interpoderali e alterino le sistemazioni agrarie, i terrazzamenti, l'assetto derivato dalla suddivisione dei fondi segnata da confini (muri in pietra locale, siepi plurispecie, orli di vegetazione autoctona) delimitanti appezzamenti, i riferimenti puntuali ai fini dell'orientamento; la realizzazione di nuovi confini

costituiti da muri anche a seguito di frazionamenti per trasferimenti di proprietà l'introduzione di specie vegetali esotiche e infestanti.

Per gli interventi ammessi nel perimetro di secondo livello condizionato, si rimanda al Mosaico dei Beni Paesaggistici e Identitari.

Area di rispetto 2 – Paesaggistica

Sono le aree limitrofe alla zona H2 per una profondità di ml 50,00. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi consentiti sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Area di rispetto 3 – Paesaggistica

Sono le aree limitrofe ai beni paesaggistici quali fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde, per una profondità di ml. 150,00 da ciascuna sponda. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 5 – Cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 6 – Stradale

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss. mm. ii.). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazioni di servizio limitatamente agli impianti).

Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:

Nelle aree e/o nei lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 39.

Zona H2 e H3 di pregio paesaggistico e salvaguardi ambientale

Riserve naturali di Monte Senes, Monte Albo, e le aree pubbliche destinate a bosco, rimboschimenti e aree di particolare pregio ambientate, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, monumentale, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività. Sono aree nelle quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa naturale.

Gli usi consentiti nell'ambito di dette Zone sono di seguito indicati:

- a) - attività scientifiche finalizzate al controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- b) - fruizione naturalistica, comprendente la creazione di infrastrutture leggere (sentieri natura e segnaletica) o strutture di supporto quali capanni di osservazione faunistica e naturalistica e strutture per la sola somministrazione di bevande e alimenti, aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- c) - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- d) - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- e) - gestione dell'apertura e la sistemazione di piste forestali strettamente necessarie al bene;
- f) - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;
- g) - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- h) - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali opere stradali, opere idriche e di urbanizzazione di preminente interesse pubblico e di elettrificazione;
- i) - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- j) - opere di rimboschimento mirate alla ricostituzione della copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- k) - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva idrica per uso antincendio, ecc.;
- l) - opere antincendio e protezione civile;

- m) - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua e acquedotti;
- n) - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva esistente;
- o) - pascolamento controllato e non;
- p) - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
- *Nell'area protetta di Talachè non è consentito il taglio ceduo del legnatico, ma la sola pulizia e taglio di tutte quelle piante vetuste e il ripristino delle piste esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, previo nulla osta del Corpo Forestale.*

Nei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e nelle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:

- a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;
- b) opere di rimboschimento con specie esotiche;
- c) prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.

- ***Indice territoriale:***

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq..

- ***Altezza massima:***

non superiore a ml. 3 per gli interventi di cui alla precedente lett. b)

- ***Distanza dai confini:***

Non inferiore a ml. 10,00.

- ***Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade:***

Non inferiore a ml.20,00 da strade, comunali e Provinciali;

Non inferiore a ml. 10,00 da strade vicinali classificate, in tal senso, catastalmente;

Non inferiore a ml. 30,00 per le strade statali.

- ***Deroghe:***

Per gli edifici, attrezzature ed impianti pubblici, è prevista la possibilità di deroga ai sensi dell'art.10 delle presenti Norme.

Per gli edifici esistenti nelle Zone H potranno essere autorizzati, oltre alla variazione di destinazione d'uso, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, ristrutturazione e

restauro di cui al precedente art. 7 e limitati aumenti della volumetria per opere di risanamento igienico sanitario e impianti tecnologici.

Prescrizioni:

- In conformità all'art. 32 delle NTA del PPR, nelle aree a forte acclività, non contigue al centro urbano, con pendenze maggiori del 40%, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico, Tavv. 3.5.1 e 3.5.2 del PUC.

Art. 36 - AREE DESTINATA A VERDE PRIVATO

Nelle aree destinate a verde privato (Vp), previste nella cartografia del PUC nelle Zone omogenee B2a e B2b non sono ammessi interventi edilizi di qualsiasi natura.

Indice di fabbricabilità:

- non è previsto nessun indice di fabbricabilità;

Distanza dai confini:

In tutti quei casi in cui l'area ricade all'interno di un lotto edificabile, gli interventi edilizi possono essere edificati a confine dell'area destinata a verde privato.

ART. 37 - INTEREVNTI ASSOGGETTATI ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE E NORME E PROCEDURE PER MISURARE LE COMPATIBILITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.

Tutti gli interventi elencati negli allegati A e B del D.P.R. del 12.04.1996, ovunque ricadenti nel territorio comunale di Irgoli, sono assoggettati alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale di rilevante importanza (impianti industriali, coltivazioni di cave, grandi infrastrutture lineari di trasporto di energia, discariche controllate di rifiuti solidi urbani, impianti di incenerimento, impianti e opere di regolazione potabilizzazione e depurazione delle acque ecc.), suscettibili di esercitare un notevole impatto paesistico ambientale sul territorio, dovranno essere accompagnati da uno studio, realizzato dal proponente dell'opera, che verifichi la compatibilità ambientale dell'intervento proposto. Lo studio di compatibilità paesistico

ambientale avrà lo scopo di valutare, con l'utilizzo di tecniche il più possibile oggettive, i futuri effetti negativi e positivi connessi con la realizzazione dell'opera proposta.

I possibili obiettivi che lo studio dovrà prefiggersi possono essere così sintetizzati:

- a. scegliere l'opera di impatto minimo tra più di un progetto e più di un sito (allocazione e scelta ottimale);
- b. scegliere l'opera di impatto minimo tra più di un progetto per un solo sito (scelta ottima di progetto);
- c. scegliere tra un solo progetto e più di un sito (allocazione ottima);
- d. giudicare l'entità della accettabilità ambientale di un'opera già allocata o di cui sia stata già decisa la realizzazione o allocazione (migliorabilità delle opere per successive modifiche);

In tutti gli interventi di rilevante importanza per cui viene prescritta la previa verifica di compatibilità paesistico ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati, debbono produrre, a corredo dell'atto da autorizzare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- e. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta iniziativa di Piano o edificatoria;
- f. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti (quadro di riferimento ambientale), con evidenziazione del grado di vulnerabilità dello ambiente che recepisce la locazione e "dell'incremento di pressione o di beneficio" apportato all'ambiente con la realizzazione del progetto. Detto quadro di riferimento ambientale dovrà porre particolare attenzione ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico;
- g. quadro di riferimento progettuale che descriva il progetti, le soluzioni adottate e l'inquadramento nel territorio, dettagliando i vincoli, i condizionamenti e le norme di cui si è tenuto conto;
- h. simulazione degli effetti della proposta, sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali;

- i. misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se insanabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

I suddetti elaborati dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale a corredo dell'atto da autorizzare, approvare od assoggettare a controllo, indirizzandone contestuale copia all'Assessorato Regionale con competenza in materia di Tutela del Paesaggio.

Sono soggetti a valutazione di compatibilità paesaggistica la realizzazione degli interventi di opere di grande impegno territoriale, ancorché ricadenti nelle aree e negli immobili di cui all'art. 143 del D.Lgv. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni, indicati nell'art. 109 delle NTA del PPR.

ART. 38 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' DI CAVA

Le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene, ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere, sono disciplinate dalla Legge Regionale 7 giugno 1989, n° 30 e dagli artt. 96, 67 e 98 delle NTA del PPR.

ART. 39 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE AL RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO PRESENTE.

Il PUC ha recepito gli indirizzi, le prescrizioni e le Norme Tecniche del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) approvato dalla RAS.

Il PAI ha individuato nel territorio comunale di Irgoli le aree soggette a dissesto, in funzione del rischio, valutato sulla base della pericolosità connessa a fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della vulnerabilità e dei danni attesi. Nella tavola n.ro 3.6.1, del PUC, sono state riportate le aree soggette a rischio idraulico e geomorfologico individuate nel citato **PAI**.

Tutti i vincoli e le limitazione di uso del suolo di seguito descritte, decadono solo dopo l'avvenuta eliminazione del rischio, a seguito di interventi volti ad eliminare gli attuali fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico.

La cartografia allegata individua le seguenti classi di rischio idraulico e geomorfologico:

- **R1** - moderato, per il quale sono possibili danni sociali ed economici marginali;
- **R2** - medio, per il quale sono possibili danni minori agli edifici e alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio economiche;
- **R3** - elevato, per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio economiche, danni al patrimonio culturale;
- **R4** - molto elevato, per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale, la distruzione di attività socio economiche.
- *Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico.*

Le aree interessate da fenomeni di dissesto sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, come definiti negli elaborati del PAI:

a) frane:

- - aree interessate da fenomeni franosi - (pericolosità molto elevate);
- - aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata);
- - aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata).

b) esondazioni:

- - aree potenzialmente coinvolte dai fenomeni alluvionali con pericolosità molto elevata o elevata;
- - aree potenzialmente coinvolte dai fenomeni alluvionali con pericolosità moderata o media;

- **Usi consentiti nelle aree a rischio di inondazione R4.**

Nelle aree a rischio inondazione **R4** sono consentiti esclusivamente i seguenti usi:

- - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- - gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti nell'art. 7 delle presenti Norme;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale compatibili con la normativa di tutela;
- i cambi colturali, purchè non interessanti una ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda del fiume;
- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa e sistemazione idraulica;
- la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione.

La realizzazione di detti interventi è subordinata ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM 11.03.1988, volta a dimostrare la compatibilità (Studio di Compatibilità Idraulica) tra l'intervento e le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un Tecnico abilitato. Prima del rilascio dell'autorizzazione e/o Concessione dovrà essere acquisito il parere dell'Assessorato ai LL.PP. della RAS, Ufficio del Genio Civile.

- ***Usi consentiti nelle aree a rischio di inondazione R3.***

Oltre agli interventi consentiti nelle aree a rischio di inondazione **R4**, nelle aree a rischio inondazione **R3** sono consentiti i seguenti usi:

- - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo come previsti nell'art. 5 delle presenti Norme, senza aumenti di superficie e volume;

- - gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- - l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purchè compatibili con lo stato di dissesto esistente.

La realizzazione di detti interventi è subordinata ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM 11.03.1988, volta a dimostrare la compatibilità (Studio di Compatibilità Idraulica) tra l'intervento e le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato. Prima del rilascio dell'autorizzazione e/o Concessione dovrà essere acquisito il parere dell'Assessorato ai LL.PP. della RAS, Ufficio del Genio Civile

Usi consentiti nelle aree a rischio di inondazione R2 e R1.

Oltre agli interventi consentiti nelle aree a rischio di inondazione **R4** ed **R3**, nelle aree a rischio inondazione **R2** ed **R1**, sono consentiti tutti gli usi compatibili con le destinazioni di Zona.

La realizzazione degli interventi è subordinata ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM 11.03.1988, volta a dimostrare la compatibilità (Studio di Compatibilità Idraulica) tra l'intervento e le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato. Prima del rilascio dell'autorizzazione e/o Concessione dovrà essere acquisito il parere dell'Assessorato ai LL.PP. della RAS, Ufficio del Genio Civile.

ART. 40 - STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E GEOLOGICA-GEOTECNICA

Il PUC ha recepito gli indirizzi e le prescrizioni, contenute nella Deliberazione n° 6 del 8/09/2011 del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino della RAS, con la quale è stato approvato lo Studio di Compatibilità Idraulica geologica-geotecnica e, in particolare:

- nelle zone di sovrapposizione delle nuove aree di pericolosità rappresentate nello Studio di Compatibilità Idraulica geologica-geotecnica, con le aree individuate dal PAI vigente, si applicano le pericolosità maggiori fino alla approvazione di una futura apposita variante; nelle restanti aree del territorio non perimetrate a pericolosità idrogeologica nel restante Studio, permangono le perimetrazioni del PAI vigente e le relative Norme di Attuazione;
- conformemente a quanto previsto nell'art. 65, comma 7 del D.lgs 152/2006, le nuove aree di pericolosità idrogeologica individuate nello Studio di Compatibilità Idraulica geologica-geotecnica, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURAS della presente delibera, siano soggette alle misure di salvaguardia di cui all'art. 4, art. 8 commi 8, 9, 10, 11 e 12, artt. 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 delle N.A. del PAI; nel senso di sovrapposizione dei perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità, fra quelle del PAI vigente e quelle individuate dallo studio in oggetto, si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione;
- in considerazione della validità triennale delle norme di salvaguardia di cui al punto precedente, il comune di Irgoli attivi, ai sensi dell'art. 37 comma 2 delle N.A. del PAI, le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione delle varianti al PAI, per le nuove aree a pericolosità idrogeologica individuate nello studio di Compatibilità Idraulica geologica-geotecnica;
- nelle more della approvazione delle nuove perimetrazioni come varianti al PAI, il Comune di Irgoli recepisce le limitazioni d'uso prescritte dalle N.A. del PAI per gli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevate individuati nella tavole:
 - "9.1.1 - Carta della pericolosità idraulica - nord";
 - "9.1.2 - Carta della pericolosità idraulica - sud";
 - "9.2.1 - Carta della pericolosità idraulica - centro urbano nord"
 - "9.2.2 - Carta della pericolosità idraulica - centro urbano sud"
 - "8.7.1 - Carta della sovrapposizione della pericolosità idraulica - nord"
 - "8.7.2 - Carta della sovrapposizione della pericolosità idraulica - sud".