

COMUNE DI TORRALBA (SS)

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

VARIANTE N° 1 AL P.U.C.

MARZO 2014

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

ART. 1

FUNZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1 - Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni dello strumento urbanistico generale (P.U.C.), nel rispetto delle norme legislative e del regolamento edilizio allegato (R.E.).

2 - In particolare, ci si è attenuti al rispetto del D.A. 20-12-1983, n° 2266/U, della L. 5-8-1978, n° 457, della L. n° 47/'85 e della L.R. n° 23/'85 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle LL.RR. 22-12-1989, n° 45; 01-07-1991, n° 20; 22-06.1992, n° 11; 29-12-1992, n° 22, 07-05-1993, n° 23 ed infine della L. 17.02.1992, n° 179: "Norme sull'edilizia residenziale pubblica", della L.R. 29.04.1994, n° 16 "Programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale", nonché della L.R. 15.02.1996, n° 13 e della L.R. 12-08-1998, n° 28: "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica ...", della L.R. 13.10.1998, n° 29: "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna".

3 - Ogni attività, comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte dell'A.C., di concessione o autorizzazione, ovvero alla relazione di cui all'art. 15 della L.R. 11.10.1985, n° 23, ai sensi della legislazione vigente o alla D.I.A. di cui alla L. 23.12.1996, n° 662.

4 - Le sole previsioni del P.U.C. e delle N.T.A. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo, ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

5 - Ai sensi dell'art. 51, commi 1-5 della legge 08.06.1990, n° 241, così come modificato dall'art. 6, comma 2, lett. f, della legge 15.05.97, n° 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amm/va e dei procedimenti di decisione e di controllo", il Comune disciplina, con apposito regolamento, in conformità con lo statuto, l'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, in base ai criteri di autonomia, funzionalità ed economicità di gestione e secondo principi di professionalità e responsabilità.

Spetta ai dirigenti la direzione degli uffici e dei servizi secondo i criteri e le norme dettati dagli statuti e dai regolamenti che si uniformano al principio per cui i poteri di indirizzo e di controllo spettano agli organi elettivi mentre la gestione amministrativa è attribuita ai dirigenti.

Spettano ai dirigenti tutti i compiti, compresa l'adozione di atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, che la legge e lo statuto espressamente non riservino agli organi di governo dell'ente. Sono ad essi attribuiti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico, tra i quali, in particolare, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente:

- i provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge, dai regolamenti, da atti generali di indirizzo, ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie.

Pertanto, nelle presenti N.T.A., ove eventualmente citata, con la parola "sindaco" dovrà intendersi quella figura di dirigente a cui, per regolamento, sarà demandato il compito del rilascio delle autorizzazioni e concessioni edilizie.

6 - Ai sensi dell'art. 56 del vigente D.P.R. 19.06.1979, n° 348, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la regione.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare da parte degli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'amministrazione statale competente d'intesa con la regione, che deve sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

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

8 - Le presenti norme e tutti gli allegati del P.U.C. costituiscono, altresì, l'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale alla L.R. n° 45/'89 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

Copyright 2014 - Tutti i diritti riservati

Nessuna parte di questo testo può essere copiata, riprodotta, divulgata, trasmessa, memorizzata su sistemi di archiviazione, o trascritta in qualsiasi maniera, ivi compresa la traduzione in altri linguaggi comprensibili da uomini o macchine, senza previo consenso scritto del Dott. Ing. Francesco Bosincu di Sassari.

Si fa riferimento, in particolare, alla legge 22.04.1941, n° 633, così come modificata dal D. Leg. 29.12.1992, n° 518.

ART. 1 BIS
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C.

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

- a - relazione generale
- a1 - relazione illustrativa sulla prospettiva del fabbisogno abitativo e sulla zonizzazione,
- b - regolamento edilizio (R.E.),
- c - norme tecniche di attuazione (N.T.A.),
- d - norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale e relazione di compatibilità paesistico-ambientale,
- e - schede beni di importanza storico-artistica e ambientale,
- f - carte tematiche relative allo stato di fatto dell'intero territorio, così come richiesto dalla L.R. n° 45/'89,
- g - tavole grafiche, con particolare riferimento alla zonizzazione e alle reti tecnologiche esistenti.

ART. 1 TER
REVISIONI PERIODICHE DEL P.U.C.

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

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

ART. 1 QUATER
VERIFICHE CONTENUTI NEL P.U.C.

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

- verifica del trend dei movimenti anagrafici e di tendenza demografica, in base al quale è stato poi individuato il dimensionamento delle zone residenziali, sulla base del fabbisogno abitativo accertato;
- verifica delle attività produttive insediate ed insediabili nel territorio, con particolare riferimento alle attività di cava e di coltivazione dei materiali di cava;
- verifica delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie e delle reti di infrastrutture (servizi a rete);
- individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale;
- inserimento di norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale;
- previsione degli standards urbanistici ai sensi del D.A. n. 2266/U/83 e individuazione delle aree da destinare a servizi e spazi pubblici;
- individuazione delle porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
- individuazione delle unità minime territoriali da assoggettare a

pianificazione attuativa.

ART. 1 QUINQUIES
SIMBOLOGIA ADOTTATA

A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE (da intendersi anche quale il dirigente avente il compito del rilascio dei provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, ai sensi dell'art. 51, commi 1-5 della legge 08.06.90, n° 241, così come modificata dall'art. 6, comma 2 lett. f della legge 15.05.97, n° 127)
A. di P.	ACCORDO DI PROGRAMMA
A.T.	ASSETTO TERRITORIALE
C.C.	CONSIGLIO COMUNALE
c.c.	CODICE CIVILE
C.C.I.A.A.	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, AGRICOLTURA E ARTIGIANATO
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA
C.P.	CODICE PENALE
C.P.P.	CODICE DI PROCEDURA PENALE
C.R.	CONSIGLIO REGIONALE
C.T.R.U.	COMITATO TECNICO REGIONALE PER L'URBANISTICA
CO.CI.CO.	COMITATO CIRCOSCRIZIONALE DI CONTROLLO
CO.RE.CO.	COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
D.A.	DECRETO ASSESSORIALE
D.I.A.	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'
D.L.	DIRETTORE LAVORI
D. Leg.	DECRETO LEGISLATIVO
D.M.	DECRETO MINISTERIALE
D.P.G.R.	DECRETO PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
D.P.C.M.	DECRETO PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI
G.R.	GIUNTA REGIONALE
L.R.	LEGGE REGIONALE
L.U.	LEGGE URBANISTICA (legge n° 1150/1942 e succ. integrazioni)
OO.UU.	OPERE DI URBANIZZAZIONE
OO.UU.P.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OO.UU.S.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
p.a.	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
P.A.	PIANO AZIENDALE

P.A.I.	PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO
P. di L.	PIANO DI LOTTIZZAZIONE
P. di R.	PIANO DI RECUPERO
P.E.E.P.	PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
P.I.	PROGRAMMI INTEGRATI (L.R. n° 29/'98)
P.M.F.	PIANO MIGLIORAMENTO FONDIARIO
P.P.	PIANO PARTICOLAREGGIATO
P.P.A.	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE
P.P.E.	PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
P.R.	PIANIFICAZIONE REGIONALE
P.R.A.E.	PIANO REGIONALE ATTIVITA' ESTRATTIVE
P.I.R.U.E.A.	PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE (L.R. n° 16/94)
P.R.V.	PIANO PER L'ADEGUAM. E LO SVILUPPO RETE DI VENDITA
P.R.U. (L.R. 23/'85)	PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO (ex L.R. n° 23/'85)
P.R.U. (L.R. 29/'98)	PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
P.R.U. (L. 493/'93)	PIANO DI RECUPERO URBANO (ex legge n° 493/93)
P.T.	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
P.T.C.	PORZIONI DI TERRITORIO COMUNALE
P.T.P.	PIANI TERRITORIALI PAESISTICI
P.U.C.	PIANO URBANISTICO COMUNALE
Pr.U.P.	PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI (legge n° 122/'89)
P.U.I.	PIANO URBANISTICO INTERCOMUNALE
P.U.P.	PIANO URBANISTICO PROVINCIALE
R.A.	RELAZIONE ASSEVERATA (L.R. n° 23/'85)
R.D.	REGIO DECRETO
R.E.	REGOLAMENTO EDILIZIO
R.A.S.	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
S.A.	SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA
S.B.A.A.A.S.	SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI
S.C.P.A.	STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE
T.U.	TESTO UNICO
U.S.L.	UNITA' SANITARIA LOCALE

U.T.E.	UFFICIO TECNICO ERARIALE
U.T.M.	UNITA' TERRITORIALI MINIME
U.T.C.	UFFICIO TECNICO COMUNALE
V.I.A.	VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE
V.T.	VOLUMI TECNICI

ART. 2

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

1. Il piano urbanistico comunale prevede:

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

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

c) le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;

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

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

f) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si ritenga opportuno procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e l'individuazione dei manufatti e complessi importanti sotto il profilo storico artistico ed ambientale, anche se non vincolati, ai sensi del D. Leg. 29.10.1999, n° 490;

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

a.1 - I vincoli gravanti sul territorio, derivanti da disposizioni di legge quali:

- R.D.L. 30.12.1923, n. 3267;
- D. Leg. 29.10.1999, n° 490, poi D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.;
- L. 8.8.1985, n. 431;
- L.R. 7.5.1993, n. 23;
- L.R. 7.6.1989, n. 31;
- P.A.I..

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

- geologia;
- morfologia;
- acclività;
- valenze morfologiche;
- suscettibilità d'uso dei suoli;
- uso del suolo;
- vegetazione;
- bacini idrografici;
- schemi idrici;
- unità idrogeologiche;
- emergenze idriche;
- oasi faunistiche;
- biotopi meritevoli di conservazione;
- giacimenti di cava;
- aree minerarie dismesse;
- cavità naturali.

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

2. Il piano deve considerare l'intero territorio comunale e può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed

attrezzature di interesse pubblico.

ART. 3
FORMAZIONE, ADOZIONE ED APPROVAZIONE
DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

2. Entro 15 giorni, dalla presa d'atto o approvazione del CO.RE.CO., il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.

3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.

4. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano urbanistico comunale.

5. La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità.

6. Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.

7. Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

Pertanto, l'A.C. è obbligata ad adottare le misure di salvaguardia sulle domande di concessione o autorizzazione edilizia, contrastanti con il P.U.C. in itinere.

Qualora l'A.C. riconosca che le domande non siano in contrasto con il P.U.C. adottato, la concessione può essere rilasciata.

8. Il piano urbanistico comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.U.C.

ART. 4
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il piano urbanistico comunale viene attuato attraverso:
a) programma pluriennale di attuazione (facoltativo);
b) interventi urbanistici preventivi e attuativi;
c) interventi edilizi diretti (autorizzazioni, concessioni, denuncia inizio attività o relazioni asseverate).

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

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

ART. 4 BIS
DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso, anche parziali, sono così classificate:

- d.0 - Residenziale - abitativa e servizi strettamente connessi
 - d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario) o connessa alla conduzione del fondo
 - d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.
- d.1 - Uffici, studi professionali
 - d.1.1 - uffici e studi professionali privati
 - d.1.2 - uffici pubblici a livello urbano
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.1 - esercizi commerciali al minuto
 - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso
 - d.2.3 - grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)
 - d.2.4 - punti vendita dei prodotti e accessori realizzati nelle zone D,
 - d.2.5 - centro commerciale naturale
 - d.2.6 - artigianato di servizio, laboratori di arti e mestieri, ecc.;
- d.3 - Esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
 - d.3.1 - attr. ricettive, alberghi, pensioni, motel, ostelli gioventù e simili
 - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
 - d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive
 - d.3.4 - cinema e teatri
 - d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
 - d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo e locali similari
 - d.3.7 - strutture ricettive extralberghiere.
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
 - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza
- d.5 - Industria
- d.6 - Depositi
 - d.6.1 - depositi industriali
 - d.6.2 - depositi commerciali;

- d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili
 - d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
 - d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente
 - d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
 - d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
 - d.8.1 - campeggi, aree attrezzate per il tempo libero ed attrezzature connesse,
 - d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,
 - d.8.3 - strutture per l'allevamento ippico e attrezzature connesse,
- d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca
- d.10 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d.11 - Attrezzature tecnologiche
(es. depuratori, serbatoi idrici, laghetti collinari, ecc.);
- d.12 - Attrezzature varie (speciali)
(es. stazioni di servizio, ecc.);
- d.13 - Attrezzature varie connesse alle attività di coltivazione di cave e similari
 - d.13.1 - capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave
 - d.13.2 - capannoni, depositi, laboratori artigianali o industriali connessi con la prima lavorazione dei materiali estratti

Ai sensi della legge 26.10.1995, n° 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico", su richiesta del comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

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

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

ART. 5
DEFINIZIONE

Il programma pluriennale di attuazione delimita le zone e le aree in cui lo strumento urbanistico generale deve essere attuato ed indica i tempi di esecuzione dello stesso, in conformità alle prescrizioni del III comma dell'art. 13 della L. 28-1-1977, n° 10 e secondo gli articoli 23 e 24 della L.R. 22.12.1989, n° 45.

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

ART. 6
EFFICACIA - CONTENUTO - APPROVAZIONE

1. Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:
a) una relazione sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;

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

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

2. Il programma è approvato con le modalità previste per il piano urbanistico comunale.

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

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

CAPO II
INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

ART. 7
CLASSIFICAZIONE

Fermo restando quanto stabilito all'art. 4 delle presenti N.T.A., lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

- a) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.), ai sensi dell'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457, ora D.P.R. n° 380/2001;
- b) piani particolareggiati di esecuzione (P.P.);
- c) piani di lottizzazione convenzionati (P. di L.);
- d) piani di risanamento di zone abusive (P.R.U.) (ex L.R. n° 23/'85);
- e) piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- f) piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- g) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (P.I.R.U.E.A.) (art. 16 della L. 17.02.1992, n° 179 e L.R. 29.04.1994, n° 16);
- h) accordi di programma (A. di P. - art. 28 della L.R. 22.12.'89, n° 45, così come modificato dagli artt. 5 e 6 della L.R. 7.5.93, n° 23);
- i) programmi di recupero urbano (art. 11 della L. 04.12.1993, n° 493);
- l) piani di sviluppo aziendale o di miglioramento fondiario (vedi le norme sulle zone agricole).

Ai sensi della L.R. n° 29/98 per i centri storici, potranno essere redatti Programmi Integrati (P.I.) e Piani di Riqualificazione Urbana (P.R.U.).

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

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

SEZ. II
PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P. di R.)

ART. 8
INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P. di R.)

L'A.C., ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457 e della legge 17.02.92, n° 179, ha individuato, nell'ambito del P.U.C., le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

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

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale o con delibera del Consiglio Comunale.

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

Per le modalità di formazione, approvazione, attuazione si eseguono i dettami dell'art. 28 della Legge 5.8.1978, n° 457, così come modificato dalla legge n° 179/'92.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono definiti dal R.E. e dall'art. 31 della Legge 5.8.1978, n° 457.

Ai sensi dell'art. 30 della legge 5.8.1978, n° 457, anche i proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, possono presentare proposte

di piani di recupero.

Si richiama l'art. 34 della L.R. 11.10.1985, n° 23/85 che prevede l'approvazione di piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata in conformità alla legge 5.8.1978, n. 457.

Per gli immobili compresi nelle zone omogenee classificate "A" ai sensi del decreto di cui all'art. 4 della L.R. 19/05/1981, n. 17, la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.

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

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

I proprietari di immobili situati all'interno delle aree soggette a piani di recupero, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, possono partecipare all'attuazione anche parziale del piano di recupero; in tal caso la partecipazione deve essere regolamentata per gli aspetti derivanti dalla presente legge e dalla legge 5.8.1978, n. 457, attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune interessato.

Allo scopo di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei piani di recupero, la R.A.S., di intesa con il comune, è autorizzata a concedere contributi sugli interessi sino ad un massimo del 5 per cento sui mutui concessi, ai soggetti di cui al comma precedente, dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, aventi una durata massima di anni venti.

Ai sensi dell'art. 14 della legge 17.02.1992, n° 179, per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della legge n° 457/'78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

L'area urbana individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio è indicata nell'apposita tav. grafica del P.U.C.

Inoltre, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 31 della legge n° 457/'78, che riguardino globalmente uno o più edifici, anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purchè il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

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

ART. 9
CLASSIFICAZIONE

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

- a) piani particolareggiati di esecuzione di cui alla L. 17.8.1942, n° 1150, così come modificata dall'art. 5 della Legge 6.8.1967, n° 765 (P.P. e P. di L.);
- b) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22.10.1971, n° 865 (P.I.P.);
- c) piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare di cui alla L. 18.4.1962, n° 167 così come modificata dalla L. 22.10.1971, n° 865, dall'art. 33 della L.R. 11/10/85, n° 23 e dall'art. 40 della L.R. 22.12.89, n° 45 (P.E.E.P.);
- d) piani di risanamento urbanistico secondo gli artt. 32, 37, 38 della L.R. 11.10.1985, n° 23 (P.R.U.);
- e) programmi integrati di intervento, secondo l'art. 16 della L. 17.02.'92, n° 179 e secondo la L.R. 29.04.94, n° 16 (programmi di riqualificazione urbana);
- f) programmi di recupero urbano, secondo l'art. 11 della legge 04.12.1993, n° 493;
- g) programmi integrati e interventi di riqualificazione, secondo la L.R. n° 29/'98 e successive modifiche e integrazioni.

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

ART. 10
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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

1. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposita autorizzazione. L'autorizzazione è concessa sulla base di un piano di lottizzazione contenente le indicazioni di cui al successivo articolo 10 bis.

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

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

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

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

6. L'autorizzazione non può essere rilasciata ove il progetto di

lottizzazione non sia conforme alle prescrizioni dei piani urbanistici, anche se soltanto adottati.

ART. 10 bis
DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A
CORREDO DELLA MEDESIMA

Ai sensi dell'art. 3, 3° comma, della L.R. n° 20/'91, uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione dell'A.C., predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli aventi titolo, ai sensi del vigente R.E., devono presentare domanda, in carta da bollo, di autorizzazione alla lottizzazione.

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

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

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

a) schema di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765, secondo il modello adottato dalla A.C.;

b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;

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

Il numero degli abitanti dovrà essere calcolato con il parametro di 100 mc/ab. nelle zone C.

La cubatura complessiva realizzabile dovrà essere ripartita nella misura del 70% per volumi residenziali, 20% per servizi strettamente connessi con la residenza, quali negozi, studi professionali, bar, ecc. e 10% per servizi pubblici, riservati all'Amm/ne Comunale;

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

e) estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti nonché dell'eventuale P.P.A.. In detto estratto devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico attuativo;

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

g) estratto di mappa nella scala catastale e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione. Detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiari con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione;

h) relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988;

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

l) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, relativo a:

l) planimetrie, profili longitudinali, sezioni trasversali di ciascun tratto

- della rete viabile prevista,
2) rete di approvvigionamento dell'acqua potabile,
3) reti di smaltimento delle acque luride e meteoriche,
4) rete per l'illuminazione pubblica,
5) rete telefonica e di distribuzione della corrente elettrica con eventuali cabine elettriche,
6) allacciamenti di tutte le reti tecnologiche previste con quelle comunali;
- m) planivolumetrico, in scala 1:500, con gli ingombri dei fabbricati previsti;
- n) schema delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso, della ripartizione dei volumi disponibili tra le residenze, i servizi privati e quelli pubblici;

Sono a carico del lottizzante gli oneri finanziari relativi alla pubblicità degli atti del P. di L. su un quotidiano locale e mediante affissione di manifesti, ai sensi della L.R. n° 45/'89.

ART. 11
PROCEDIMENTO DI DELIBERAZIONE SULLA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

Il Consiglio Comunale o l'organo competente ai sensi delle leggi vigenti, avuto riguardo ai pareri della C.E., decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione effettuata, come previsto, dallo Statuto Comunale.

Le domande difformi rispetto alle norme vigenti, nonché alle prescrizioni del P.U.C. e dell'eventuale programma pluriennale di attuazione devono essere rigettate.

Il Consiglio Comunale o l'Organo competente, in tal caso, è chiamato ad una semplice presa d'atto.

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

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

Sulla mancata determinazione, si veda il successivo art. 18 bis.

ART. 12
APPROVAZIONE DEI P. DI L.

L'A.C., in caso di adozione del piano di lottizzazione, deve approvarlo con regolare delibera di C.C., soggetta al controllo di legittimità in base all'art. 29 della L.R. n° 38/'94, così come modificato dall'art. 1, comma 2, della L.R. n° 7/'98.

L'A.C. dovrà, altresì, inviare il P. di L. alle Amm/ni Competenti a rilasciare specifici benestari o nullaosta (per es. Soprintendenza Archeologica, Ufficio Tutela del Paesaggio, ecc.).

ART. 13
CONVENZIONE DEL P. DI L.
IMPEGNI - TERMINI - SCADENZE

Ai sensi del V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo.

Detta convenzione deve fare riferimento al progetto esecutivo delle OO.UU.P., approvato dalla C.E.

Per la definizione esatta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, si rimanda al vigente R.E.

La convenzione deve essere conforme al modello già approvato dalla Amm/ne Comunale e prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per quelle di urbanizzazione secondaria (relative alla lottizzazione);

- b) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte del 100%, da determinarsi in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione, delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero delle opere

necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

- c) i termini, comunque non superiori a 10 (dieci) anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente articolo, i tempi di attuazione delle OO.UU.P., la cui percentuale di avanzamento dovrà essere almeno la medesima di quella della realizzazione delle singole unità abitative;

- d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, con opportuna fidejussione, garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, atte a coprire il 100% delle spese previste, per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo il progetto esecutivo presentato a cura e a spese dei lottizzanti. Detta fidejussione dovrà essere rivalutata ogni anno, in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita, fino all'adempimento degli obblighi di convenzione e potrà essere parzialmente rilasciata, in base agli stati d'avanzamento delle OO.UU.P. e dei relativi certificati di collaudo, redatti da tecnico incaricato dall'A.C.

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

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

Decorso il tempo stabilito per realizzare le opere di urbanizzazione, di cui al n. 2 del quinto comma dell'art. 28 della Legge 1150/42, una lottizzazione convenzionata diventa inefficace per la parte in cui non ha avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare, per la costruzione di edifici e per la modificazione di quelli esistenti, nella parte in cui ha avuto attuazione, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dalla convenzione. Qualora tali prescrizioni non fossero esaurienti, in tali parti attuate si applicano anche le norme dello strumento urbanistico generale, vigente al momento in cui è stata stipulata la convenzione.

La mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione o del loro completamento, nel termine stabilito dalla convenzione, comporta la possibilità, da parte dell'A.C., di dichiarare decaduto il P. di L., con conseguenza della non legittimità delle concessioni edilizie.

La decadenza deve essere espressamente dichiarata.

L'A.C. potrà concedere la proroga dell'attuazione del P. di L., se richiesta dalla ditta lottizzante., prima della scadenza stabilita in convenzione.

Nel caso in cui sia domandata la proroga, l'A.C. potrà richiedere al lottizzante che il P. di L. sia modificato, anche, nelle opere di urbanizzazione da realizzare, in accordo con nuove disposizioni di legge e con le previsioni di eventuali nuovi strumenti urbanistici e regolamentari, e con i programmi comunali per la costruzione di nuove infrastrutture viarie, fognarie o simili, con lo scopo di attuare armonicamente lo strumento urbanistico generale e di realizzare reti coordinate di infrastrutture pubbliche.

In ogni caso, non potrà essere concesso un tempo di proroga superiore a tre anni.

Nelle zone di espansione residenziale, ferme restando le norme, di cui sopra per le parti attuate di lottizzazione, i P. di L. già progettati diventano definitivamente inefficaci, alla scadenza dei termini, per la parte del territorio in cui non hanno avuto attuazione e tale parte resta assorbita in modo automatico nella zona agricola, con gli indici ed i parametri urbanistici di quella più vicina.

ART. 14

AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

L'A.C., intervenuta la positiva decisione dei competenti organi regionali, dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia la autorizzazione a lottizzare e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti. Per la mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare e per il mancato assenso degli altri proprietari interessati, si rinvia ai disposti della L.R. 01.07.1991, n° 20.

ART. 15

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

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

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

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

Relativamente ai piani di lottizzazione è opportuno ricordare che, con le presenti norme, è possibile l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, onde evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale.

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

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

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

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

E' inoltre ammessa la possibilità di apportare modifiche al planivolumetrico approvato, a condizione che venga presentato un progetto edilizio di massima unitario esteso al sub-comparto, controfirmato da tutti i relativi proprietari, e purchè vengano rispettati i parametri urbanistici fissati dal P. di L. per il sub-comparto stesso.

I singoli proprietari o i proprietari d'accordo fra di loro, dovranno impegnarsi a realizzare le costruzioni in conformità agli elaborati di progetto ed a ottemperare, nel procedere all'edificazione dei singoli edifici, alla concessione edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, alle vigenti leggi urbanistiche, nonché a quanto prescritto dalla legge 10.5.1976, n° 319 e successive modificazioni e integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Le concessioni delle unità immobiliari dei singoli lotti del P. di L., dopo che sono state adempiute le prestazioni e gli oneri di cui all'art. 13, sono soggette al contributo commisurato alla sola incidenza del costo di costruzione.

ART. 16 **LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

1. Alla compilazione di un P. di L. si può addivenire, altresì, per iniziativa comunale nei casi previsti dalla L.U. e, comunque, quando il ricorso a tale strumento sia ritenuto necessario per un migliore utilizzo di determinate zone, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

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

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

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

ART. 17
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE NEI P. DI L.

In assenza di indicazioni grafiche nelle tavole del P.U.C. o di ulteriori indicazioni da parte dell'A.C., nei P. di L. la larghezza minima della viabilità interna non dovrà essere inferiore a mt. 8 per la rete stradale secondaria e a mt. 10 per quella principale e comunque secondo le vigenti norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane emanate dal C.N.R., fatte salve le indicazioni grafiche contenute nello strumento urbanistico generale.

Per ciò che riguarda le reti idriche e fognarie, le sovrastrutture, le pavimentazioni stradali e pedonali, l'impianto della pubblica illuminazione, dovranno essere usati materiali, diametri e spessori simili a quelli adottati dall'A.C. per la esecuzione di proprie opere di similari caratteristiche tecniche.

Sono a carico dei lottizzanti le spese per gli onorari del collaudatore dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il progetto delle OO.UU.P. per la rete telefonica e di distribuzione della energia elettrica dovrà essere approvato o vistato per conformità dalle società erogatrici di detti servizi o da queste direttamente redatto.

ART. 17 bis
MANCATA DETERMINAZIONE
SULL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE
O DI STIPULA DELLA CONVENZIONE

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

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

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

4. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, l'A.C. non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, il quale, previo invito al A.C. ad adempiere entro un termine di 30 giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei 10 giorni successivi alla nomina del Commissario ad acta, che provvede, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

ART. 17 ter
LOTTIZZAZIONE ABUSIVA - FRAZIONAMENTI

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed il rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio (giusta la legge 28.02.1985, n° 47).

Pertanto, nei terreni ricadenti all'interno di sottozona per le quali è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo (C, D e G), è vietata la redazione di tipi di frazionamento, prima della stipula della convenzione di cui all'art. 13 delle presenti norme, fatti salvi quelli derivanti da trasferimenti ereditari.

Si veda anche il 2° e 3° comma dell'art. 10 delle presenti N.T.A.

Definizione di lottizzazione abusiva

Sussistono gli estremi della lottizzazione abusiva, di cui all'art. 18 L. 47/'85, allorchè abbia avuto luogo una vendita di terreno in lotti e sia stato dato inizio ad insieme di opere non autorizzate, da cui sia dato di desumere l'intento di trasformare il precedente assetto del territorio, a nulla rilevando che il frazionamento sia stato "approvato" dall'U.T.E. ai fini catastali.

ART. 17 quater

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

Il piano per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22.10.71, n° 865, si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi.

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

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

Previa delibera di C.C. di formazione del P.I.P., avuto parere favorevole dal competente Ass. Regionale, l'A.C. può formare il P.I.P., per la attuazione di aree in zone D del P.U.C..

Si richiamano i disposti del D.P.R. 20.10.1998, n° 447: "Regolamento di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti produttivi, per il loro ampliamento, ristrutturazione e riconversione, per la esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonchè per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi".

ART. 17 quinquies
PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO
(ex art. 11, legge 14.12.93, n° 493)

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

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

Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8-6-1990, n. 142.

ART. 17 sexies

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.R.U.E.A.)
(art. 16, legge 17.02.92, n° 179 e L.R. n° 16/'94)
PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il comune promuove la formazione di programmi integrati d'intervento, ai sensi della legge 17.02.1992, n° 179 e della L.R. n° 16/'94. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di interventi, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

1.bis. Il programma integrato d'intervento si configura come strumento di attuazione del P.U.C. ed è soggetto alle disposizioni della L.R. n° 45/'89, artt. 21 e 27 e degli artt. 1, 2, 3, 4 e 5 della L.R. n° 16/'94.

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

3. I programmi integrati sono approvati dal C.C., previo parere della C.E.C.

4. La deliberazione è soggetta al controllo di legittimità ai sensi degli artt. 20 e 30 della L.R. 22.10.1989, n° 45 e successive modificazioni.

5. La proposta di programma deve contenere:

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

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

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

d) schema di impegnativa di programma, disciplinante:

1) i rapporti attuativi tra soggetti di cui al comma 2 ed il comune,

2) le garanzie di carattere finanziario,

3) i tempi di realizzazione del programma,

4) la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;

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

6. La realizzazione dei programmi non è subordinata all'inclusione nei P.P.A., di cui all'art. 13 della legge 28.01.1977, n. 10.

ART. 17 septies
ACCORDI DI PROGRAMMA

L'art. 28 della L.R. n° 45/'89, così come modificata dagli artt. 5 e 6 della L.R. 07.05.1993, n° 23, prevede la possibilità che la Regione, le Province ed i Comuni stipulino speciali accordi con soggetti pubblici o privati per il raggiungimento di particolari obiettivi d'ordine economico e produttivo, anche alla luce dell'art. 27 della legge 08.06.90, n° 142.

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

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

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

Qualora l'accordo di programma, come definito nell'art. 28 della L.R. n° 45/'89, presupponga significative iniziative economiche, insistenti in ambiti di cospicua rilevanza comunale e sovracomunale, caratterizzate da un programma di investimenti produttivi a lungo termine, non solo nel settore edilizio, diretti allo sviluppo e alla valorizzazione delle risorse socio-economiche della Sardegna con particolare ricaduta economica e occupativa nell'area-programma in cui sono inserite, tale da determinare effetti sulla strumentazione programmatoria regionale, esso è approvato con apposito provvedimento di legge regionale.

Procedure

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

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

Stipulato lo schema di accordo di programma, questo viene adottato con delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto delle procedure dell'art. 29, 2° comma della L.R. n° 38/'94.

L'A.C. dovrà esaminare le eventuali osservazioni pervenute e trasmettere l'accordo alla Giunta Regionale per l'approvazione.

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

Stipulato lo schema di accordo, la variante al P.U.C. viene adottata dal Comune e, trascorso il periodo di pubblicazione, viene approvata con il contestuale esame delle eventuali osservazioni pervenute. Dopo che la variante ha conseguito il visto del CO.RE.CO., l'accordo di programma viene approvato dalla Giunta Regionale, sentito il C.T.R.U. Solo dopo tale atto la variante allo strumento urbanistico viene pubblicata sul B.U.R.A.S.

In entrambi i casi, l'attuazione dell'accordo sarà immediata con la registrazione del medesimo ed il rilascio delle concessioni edilizie.

CAPO III
INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART. 18
DEFINIZIONE

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione sui singoli lotti.

Detto intervento è subordinato, salvo quanto previsto dal R.E., al rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione o alla denuncia di inizio attività, secondo quanto disposto dalle norme legislative e dal regolamento edilizio vigente (R.E.).

I tipi di intervento previsto sono i seguenti:

Art. 18.1 - Manutenzione ordinaria : definizione

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

- a - l'impermeabilizzazione del tetto o delle terrazze,
- b - il rifacimento della pavimentazione,
- c - la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti,
- d - l'adeguamento dell'imp. di riscaldamento o di climatizzazione,
- e - le opere di riparazione e sostituzione delle finiture esterne (infissi, tinteggiature, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili),
- f - la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente,
- g - le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti,
- h - i movimenti di terra ad uso agricolo che non modificano sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo),

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria è subordinata alla presentazione all'A.C., secondo le modalità di cui al R.E., di una denuncia di inizio di attività completata da una relazione asseverata da un professionista abilitato, riguardante le opere da compiersi.

Per alcuni tipi di opere di manutenzione ordinaria, non è necessario alcun permesso così come specificato nel R.E. e nell'art. 10 L.R. 23.10.2009, n° 4 e s.m.i.

Art. 18.2 - Manutenzione straordinaria : definizione

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

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

Sono da considerarsi interventi di m.s.:

a - lo spostamento di tramezzi interni,

b - la costruzione o eliminazione di scale interne,

c - l'installazione di un ascensore, ecc.

d - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne,

e - la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purchè queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente,

f - la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici,

g - le modifiche dell'assetto distributivo interno purchè esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio,

h - lavori di controsoffittature dei locali o di pavimenti sopraelevati,

i - la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti,

l - la modificazione della pavimentazione di piazzali privati,

m - la realizzazione di intercapedini, scannafossi di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere, purchè l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio,

n - la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale,

o - la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi in materia, sia esterno che interno.

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

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello

stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;

- passerelle a sostegno di tubazioni, purchè interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti (vedi R.E.) a semplice denuncia di inizio di attività (D.I.A.), completata da dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare gli strumenti urbanistici, ecc.

Art. 18.2.1 - Opere equiparate alla manutenzione straordinaria

Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:

- la costruzione di tettoie o manufatti definibili come pertinenze dell'edificio principale, utilizzati come ricovero di autoveicoli o di cose e che non comportano alterazioni di volumi e di superfici;
- la realizzazione di cancelli e recinzioni;
- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purchè non superino l'altezza di metri 2,00;
- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici, ai sensi del regolamento edilizio comunale;
- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, purchè con le caratteristiche riportate dal R.E.;
- le opere necessarie per adeguare gli edifici esistenti alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 18.3 - Restauro e risanamento conservativo : definizione

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

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

Sono fatte salve altre diverse definizioni presenti nelle N.T.A. di piani attuativi pubblici già vigenti.

Art. 18.4 - Ristrutturazione edilizia : definizione

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, secondo l'art. 1, D.Lgs. 27.12.2002, n° 301, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 18.5 - Ristrutturazione urbanistica : definizione

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

Art. 18.6 - Ricostruzione : definizione

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

Art. 18.7 - Mutamenti di destinazioni d'uso

Il cambio di destinazione d'uso trova disciplina negli artt. 7, 8a e 25 della legge n° 47/'85, nell'art. 11 della L.R. n° 23/'85, nell'art. 14 della legge 17.02.1992, n° 179, nonché nel R.E.

Si vedano gli artt. del R.E. nel titolo relativo a "Attività di vigilanza sulla esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni di legge".

ART. 19 BIS

**MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI
OBBLIGO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

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

- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- l'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria e, comunque, l'abbattimento delle piante da sughero, così come definite dalla L.R. 09.02.94, n° 4 sulla sughericoltura;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave.

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

3. Gli interventi di modifica allo stato dei luoghi sono soggetti ad

autorizzazione edilizia, ai sensi del vigente R.E.

ART. 19 TER
MANCATA DETERMINAZIONE SULLA DOMANDA
DI CONCESSIONE DA PARTE DELL'A.C.
AI SENSI DELL'ART. 4, L.R. 01.07.1991, N° 20

1. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, l'A.C. non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita l'A.C. a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta, che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

4. Ove fosse carente la legislazione regionale, si intende richiamato l'art. 4 della legge 04.12.1993, n° 493, così come modificato dall'art. 2, comma 60 della legge 23.12.96, n° 662.

5. Si rimanda alle disposizioni del vigente R.E.

ART. 19 QUATER
SILENZIO - ASSENSO PER EDILIZIA RESIDENZIALE

Ai sensi della legge n° 94/'82 e successive modifiche, la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale, diretta alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta, qualora, entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda, non sia stato comunicato il provvedimento con cui viene negato il rilascio.

ART. 19 QUINQUIES
SILENZIO - ASSENSO PER OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 23/85, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni, dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dall'A.C. al richiedente, e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge sulla tutela delle cose o immobili con pregi artistici (D. Leg. 29.10.1999, n° 490, ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.).

TITOLO III
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 20
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: FUNZIONE.

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

ART. 21
SUPERFICIE TERRITORIALE (St in mq)

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

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

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

ART. 22
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I.f.t. in mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie territoriale, calcolata ai sensi del pregresso art. 21. Detto indice si applica nel caso di tutti gli strumenti di attuazione del P.U.C.

ART. 23
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf in mq)

In caso di intervento urbanistico preventivo, superficie fondiaria è quella parte di superficie territoriale, di cui all'art. 21 delle presenti norme, al netto delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di sedime della viabilità e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in genere al pubblico uso.

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

Detti lotti costituiscono la superficie minima di intervento, di cui al successivo art. 24.

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

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

ART. 24
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm in mq)

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

ART. 25
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (I.f.f. in mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria, così come definita dall'art. 23 delle presenti norme.

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

ART. 26
SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su in mq)

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

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

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

ART. 27
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr in mq)

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

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

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

ART. 28

SUPERFICIE COPERTA (Sc in mq)

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

- balconi,
- aggetti in genere,
- parti dell'edificio completamente sotterranee,
- piscine e vasche all'aperto,
- serre (in zona agricola),
- tettoie precarie di sup. coperta inferiore a 16 mq.

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

Si vedano anche i successivi artt. 32 e 33.

I porticati, le verande coperte, le tettoie, le logge coperte, le altane e opere similari partecipano al calcolo della superficie coperta.

ART. 29

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Q in mq/mq)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in mq/mq, tra l'area della superficie coperta di cui all'art. 28 delle presenti norme e l'area della superficie fondiaria di cui al precedente art. 23.

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

ART. 30

INDICE DI PIANTUMAZIONE (n°/ha)

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

Per piante di alto fusto, le presenti N.T.A. intendono piante di altezza non inferiore ai mt. 2÷2,5, con diametro non inferiore a cm. 4, misurato a mt. 1.00 dal suolo (colletto).

ART. 31

ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI UNA COSTRUZIONE (Hf in ml)

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

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

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

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

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

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di metri 1,50;

- i muri tagliafuoco, ove previsti, purchè di altezza non superiore a metri 1,00;
- i volumi tecnici.

ART. 31 BIS
ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (Hm in ml)

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

ART. 32
CALCOLO DEI VOLUMI

1 - I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio, all'intersezione con il muro perimetrale, ed il piano di campagna e di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede sul prospetto strada, sempre che la copertura dell'edificio sia piana o che il tetto abbia una pendenza inferiore al 35% e che la sua linea d'imposta non sia superiore ai 30 cm. rispetto all'estradosso del sottotetto.

2 - Qualora il tetto abbia la linea d'imposta a quota superiore ai 30 cm rispetto all'estradosso del sottotetto o le falde abbiano pendenza maggiore del 35%, al volume computato secondo le modalità del punto 1), va aggiunto tutto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

3 - Nel caso di falda unica, solo qualora la soluzione adottata sia necessaria per evitare servitù di stillicidio o inconvenienti alla altrui proprietà, non viene computato il relativo volume del sottotetto, sempre nell'ipotesi di pendenza non superiore al 35%.

4 - Nell'ipotesi di pendenze inferiori al 35%, non si computa il volume sottotetto anche nel caso di tetti sfalsati, a falde asimmetriche, a capanna, a padiglione ed in genere in tutti i casi, salvo quando le due falde differiscano meno di un terzo della lunghezza della falda maggiore.

5 - Nel caso di installazioni di pannelli solari o impianti similari, non si computa il volume del sottotetto anche quando superi la pendenza del 35% purchè globalmente il volume eccedente quello convenzionalmente non conteggiabile, non superi questo di più di 1/3.

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

Nel caso di destinazione ad abitazione, attività artigianali, laboratori, depositi commerciali, studi professionali e simili, il loro volume va conteggiato solo per la parte emergente dal piano di campagna, salvo quanto previsto da norme di piani attuativi.

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

In ogni caso, il volume geometrico dei piani interrati o seminterrati, a qualsiasi destinazione adibito non deve superare il 40% del volume complessivo realizzabile. La parte eccedente tale percentuale dovrà essere computata ai fini della volumetria edificabile, fatto salvo quanto previsto nel successivo art. 33.

7 - Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della applicazione degli indici urbanistici, i porticati, tettoie, le logge e verande, purchè aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale si realizza la pertinenza.

8 - Sono parimenti esclusi dal computo, il volume tecnico rappresentato dal vespaio e dal massetto, purchè avente altezza, dalla quota media naturale del piano di campagna o del piano di sistemazione, non superiore a cm. 30, sono parimenti esclusi dal computo, i servizi igienici ed i volumi tecnici (es. locale centrale termica) da realizzare nelle abitazioni esistenti che ne siano sprovviste, nei limiti di 6 mq. di superficie utile ciascuno e sempre che risulti l'impossibilità obiettiva di realizzarli nei locali esistenti, se non pregiudicandone l'abitabilità.

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

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

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

ART. 33

PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI

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

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

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

ART. 34

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

Art. 34.1 - Superficie minima degli spazi di sosta nelle nuove costruzioni

1 - Ai sensi della legge n° 122/'89 e successive modificazioni, viene stabilito che, nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale, le aree di pertinenza delle stesse devono riservare spazi per i parcheggi nella misura di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione fuori terra.

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

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

4 - I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili.

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

6 - Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione.

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

7 - Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal P.U.C. ad attrezzature pubbliche (zone S) o agricole o, comunque, ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

Art. 34.2 - Parcheggi per insediamenti di carattere terziario

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

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

Art. 34.3 - Parcheggi in deroga

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

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

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

ART. 35

ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE

L'altezza della costruzione è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi fissati nel precedente art. 31.

ART. 36

NUMERO DEI PIANI

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

ART. 37
DISTANZA DEI CONFINI

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

ART. 38
DISTACCO TRA GLI EDIFICI

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

ART. 39
**VINCOLO DELL'AREA UTILIZZATA PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA
DELLE COSTRUZIONI**

L'area, individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, non può essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione, salvo per la parte non impegnata dal volume della precedente costruzione. La concessione rilasciata costituisce vincolo dell'area, anche senza altre formalità, e legittima la Amm/ne Comunale a rifiutare ulteriori concessioni che insistano nella stessa area, anche parzialmente.

ART. 40

CONDIZIONI ESSENZIALI DI EDIFICABILITA'

Sono condizioni essenziali di edificabilità:

- 1) l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria;
- 2) l'esistenza di programmi di opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi nel successivo triennio, da parte del comune;
- 3) l'impegno, da parte dei richiedenti la concessione o autorizzazione di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione o autorizzazione.

TITOLO IV

ART. 41

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della L. 29.9.1964, n° 847, così come modificato dall'art. 44, L. 22.10.1971, n° 865, le seguenti:

- A - Urbanizzazione primaria;
 - 1) strade residenziali;
 - 2) spazi di sosta e di parcheggio;
 - 3) fognature e gli impianti di depurazione ove non avvenga il recapito alla fognatura comunale;
 - 4) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - 5) pubblica illuminazione;
 - 6) rete idrica;
 - 7) spazi di verde attrezzato;
 - 8) opere e interventi di cui alla legge 24/03/1989, n° 122 (Disposizioni in materia di parcheggi.....);
 - 9) impianti cimiteriali (art. 26/bis, legge 28/2/90, n° 38).

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

- B - Urbanizzazione secondaria;
 - 1) asili nido e scuole materne;
 - 2) scuole dell'obbligo;
 - 3) mercati di quartiere;
 - 4) delegazioni comunali;
 - 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi.

Si richiama integralmente il testo della vigente L.R. 13.06.1989, n° 38: "Norme per la ripartizione dei proventi di cui all'art. 12 della legge n° 10/'77 e istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'edilizia destinata al culto".

- 6) impianti sportivi di quartiere;
- 7) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- 8) aree verdi di quartiere;
- 9) opere, costruzioni, impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi (art. 17 bis della legge 29.10.1987, n° 441);
- 10) urbanizzazioni generali comprendenti allacciamenti ai pubblici servizi e infrastrutture indotte a carattere generale.

ART. 41 BIS

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti, nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo - sociale, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. 24.7.1996, n° 503 (abbattimento delle barriere architettoniche).

Gli edifici pubblici e privati dovranno essere progettati nel rispetto della legge 09.01.1989, n° 13, del D.M. 14.06.1989, n° 236, della L.R. 30.08.1991, n° 32 e del suo regolamento sul superamento delle barriere architettoniche, nonché secondo quanto indicato dall'art. 24 della legge 05.02.1992, n° 104 che si riporta integralmente:

"Eliminaz. o superamento delle barriere architettoniche

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati, aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla legge 09.01.1989, n. 13, e successive modificazioni, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118 e successive modificazioni, al regolamento approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 (ora sostituito dal D.P.R. n° 503/96), alla legge n. 13/1989 e successive modificazioni e al D.M. Min. LL.PP. 14.06.1989, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle leggi 01.06.1939, n. 1089 e successive modificazioni e 29.06.1939, n. 1497 e successive modificazioni, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della legge n. 13/'89 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 07.01.1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

3. Alle comunicazioni all'A.C. dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi degli articoli 15, terzo comma, e 26, secondo comma, della L. 28.02.1985, n° 47, e successive modificazioni, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del precedente comma 2.

4. Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto, compiuta dall'ufficio tecnico. L'A.C., nel rilasciare il certificato di agibilità e di abitabilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

A tal fine, può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario della concessione una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. Nel caso di opere pubbliche, fermi restando il divieto di finanziamento di cui all'articolo 32, comma 20, della legge 28 febbraio 1986, n. 41, e l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

6. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità e di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

7. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inabitabili e inagibili. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità o l'abitabilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili. Essi sono puniti con l'ammenda e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi, secondo quanto stabilito dalle norme di legge vigenti.

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

a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità e quelli di carattere artistico, storico, culturale;

b) gli edifici di uso residenziale abitativo;

c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché ad attività commerciali e del settore terziario;

d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché parcheggi;

e) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;

f) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti, ecc.

Ai sensi dell'art. 1 della legge 09.01.1989, n° 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal D.M. 14.06.1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

La progettazione deve, comunque, prevedere:

a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;

b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, di un professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della legge n° 13/'89.

Le opere, di cui all'art. 2 della legge n° 13/'89, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostre interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui, tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

ART. 42

CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE GRATUITE

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art. 9 della L. 28.1.1977 n° 10, nei seguenti casi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9.5.1975 n° 153.

Si riporta l'art. 12 della legge n. 153/'75:

" Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle regioni. Il requisito della capacità professionale si considera presunto quando l'imprenditore, che abbia svolto attività agricola, sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario nel settore agrario, veterinario, delle scienze naturali, di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, ovvero di istituto professionale agrario o di altra scuola ad indirizzo agrario equivalente.

Il detto requisito si presume, altresì, quando l'imprenditore abbia esercitato per un triennio anteriore alla data di presentazione della domanda, l'attività agricola come capo di azienda, ovvero come coadiuvante familiare o come lavoratore agricolo: tali condizioni possono essere provate anche mediante atto di notorietà. Negli altri casi il requisito della capacità professionale è accertato da una commissione provinciale nominata dal presidente della giunta regionale e composta dai rappresentanti delle organizzazioni nazionali professionali degli imprenditori agricoli più rappresentative e da un funzionario della regione che la presiede".

b) per gli interventi definibili, ai sensi del presente R.E., di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, semprechè gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio o mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) per le opere di cui al 2° comma dell'art. 7 della legge 25.03.82, n° 94.

Qualora venga mutata, nei dieci anni della ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui alla lettera a) del presente articolo, l'esenzione viene meno.

ART. 43
CONCESSIONI EDILIZIE PER LE QUALI SONO DOVUTI
SOLO GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

- a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L. 28.1.1977, n° 10;
- b) concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

ART. 44
CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE
AI SENSI DELLA LEGGE N° 10/'77

Ai fini dell'applicazione delle tabelle parametriche regionali, relative agli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge n° 10/'77 e del D.A. 31.1.1978, n° 70, il Comune di Torralba è da classificare nella classe III B (popolazione massima insediabile prevista dallo strumento urbanistico da 2000 ab a 5000 ab).

ART. 45
ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nelle zone omogenee soggette all'obbligo di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite interamente dal lottizzante e, nelle zone E, dal concessionario.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovranno essere corrisposti all'atto della stipula della convenzione nelle zone soggette all'obbligo di lottizzazione e all'atto del rilascio della concessione in tutti gli altri casi.

Di conseguenza, le singole concessioni nelle zone, in attuazione di piani di lottizzazione convenzionata, sono soggette alla sola corresponsione della eventuale quota relativa al costo di costruzione.

Per quanto riguarda le zone agricole e quelle "speciali" (zone G e opere relative a punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare in zone E) l'Amministrazione Comunale dovrà, in seguito all'esame del progetto

allegato all'istanza di concessione, per i soggetti non esenti ai sensi dell'art. 9 della legge 10/77, determinare le opere di urbanizzazione necessarie.

Dovranno, in ogni caso, essere assicurati:

- a) l'accessibilità veicolare al fondo;
- b) l'approvvigionamento idrico con documentazione probante il soddisfacimento delle quantità necessarie, distinguendone l'uso potabile e l'uso agricolo ovvero industriale;
- c) l'allaccio a margine del fondo dell'energia elettrica ovvero la installazione di fonti alternative di energie, salvo i piccoli depositi e i vani d'appoggio o locali di supporto ad attività, che non comportino l'uso dell'energia elettrica;
- d) idoneo impianto di depurazione e di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere che dovrà avvenire interamente all'interno del fondo e, nel caso di consorzi, all'interno dell'area consortile.

Il concessionario deve obbligarsi a realizzare direttamente a suo totale carico, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, le opere di cui sopra, eccettuate quelle esistenti purchè abbiano caratteristiche e dimensioni adeguate.

ART. 46
ONERI DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77
NEI CASI DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

La trasformazione del sottotetto in locali abitabili determinando, di fatto, un ampliamento della cubatura autorizzata è da considerarsi un abusivo incremento della cubatura abitabile.

Ciò comporta la revoca delle eventuali agevolazioni o esenzioni tributarie o del regime, riferito alla legge n° 10/'77, concesso.

Quanto sopra si applica anche per altri mutamenti di destinazioni d'uso che comportino un diverso calcolo degli oneri di cui alla legge n° 10/'77.

ART. 47

**CONCESSIONI EDILIZIE SOGGETTE AD UN REGIME SPECIALE
PER QUANTO ATTIENE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E/O AI COSTI DI COSTRUZIONE**

(ART. 10 L. 28.1.1977 N° 10, ora ART. 19, D.P.R. N° 380/2001)

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale, in base a parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 28.1.1977, n° 10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nel presente articolo, nonchè di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 9 della legge n° 10/'77, venga comunque modificata nei dieci (10) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

ART. 48

CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN DEROGA

L'applicabilità della deroga alle normative del R.E. e delle N.T.A. allegata al P.U.C., è limitata "ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", intendendosi per edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di interesse pubblico (come ad esempio, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.) e per edifici ed impianti di interesse pubblico quelli che indipendentemente dalle qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di interesse generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc. (ad esempio conventi, poliambulatori, alberghi, ristoranti, impianti turistici, biblioteche, teatri, ecc.).

Nella relazione allegata al progetto, dovranno essere contenuti gli elementi dai quali si desume la qualifica di edificio pubblico o di interesse pubblico.

Il C.C. non può esercitare il potere di deroga per modificare le destinazioni di zona e quindi per modificare il P.U.C.

ART. 49

**RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI EDIFICI
CHE IMPIEGHINO IMPIANTI AD ENERGIA SOLARE**

Ai sensi del D.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica, 07.09.1979, n° 1012, si ha:

1 - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 20.1.1977, n. 10, determinata dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali emanate con proprio D.A. n. 70-u del 31 gennaio 1978, è ridotta:

a) nella misura del 30% per gli edifici civili che impiegano, ai fini del riscaldamento o condizionamento estivo, sistemi costruttivi ed impianti che utilizzino l'energia solare ad integrazione degli impianti tradizionali nella misura di almeno il 20% dei disperdimenti valutati secondo le indicazioni previste dalla legge n. 10 del 09.01.1991 e dal Regolamento di esecuzione;

b) nella misura del 20% per gli edifici civili che impiegano, ai fini della produzione di acqua calda per uso sanitario, impianti centralizzati con l'integrazione di energia solare nella misura minima di 2,5 mq. di superficie captante ogni 100 mq. di superficie netta di pavimento.

2 - Le riduzioni di cui ai punti a) e b) non sono cumulabili e potranno applicarsi subordinatamente al parere favorevole dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica che dovrà verificare la effettiva convenienza della installazione proposta sulla base di apposito progetto e relazione tecnico-economica giustificativa da redigersi a cura del richiedente.

ART. 50

**OBBLIGO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI
DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77**

Ai sensi dell'art. 7 della legge 24.12.1993, n° 537, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28.01.1977, n. 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

ART. 51

VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

Il Comune è obbligato a dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati, di un planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

TITOLO V
ZONIZZAZIONE

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 52
TIPI DI ZONA

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

1. EDIFICATO URBANO

- ZONA A: centro storico (ambiti di conservazione)
- ZONA B: completamento centro edificato, centro consolidato (ambiti di completamento edilizio, riqualificazione e conferma)
- ZONA C: espansioni recenti e nuove espansioni (ambiti di nuovo intervento).

2. ZONE PRODUTTIVE

- ZONA D: insediamenti industriali, artigianali e commerciali
- ZONA E: zone destinate all'agricoltura

3. AREE SPECIALI

- ZONA G: servizi generali, aree speciali, grandi attrezzature di servizio pubblico per sport, cultura, sanità, ecc.

4. AREE DI SALVAGUARDIA E DI STANDARD

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

5. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE (strade, ecc.)

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

ART. 53
DESTINAZIONI DI ZONE E SALVAGUARDIA

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

ART. 54
LINEA DI SEPARAZIONE TRA DIVERSE DESTINAZIONI DI ZONA

La linea dividente due diverse zone omogenee territoriali è assimilata ad una virtuale linea di confine, anche se non corrispondente ad un confine di proprietà.

Quando si tratta di due zone non omogenee ma entrambe edificabili, anche se la proprietà si estende nelle due zone, gli edifici dovranno essere realizzati interamente su una delle due zone e debbono rispettare i limiti di edificabilità stabiliti per ciascuna zona.

Se la delimitazione di zona riguarda una zona a destinazione pubblica (es. S1), ci si deve attenere alle distanze minime per l'edificazione dal limite delle zone S.

ART. 54 BIS
NORME TRANSITORIE NELLE MORE DELLA VARIANTE AL PAI
PER LE AREE A RISCHIO E PERICOLOSITA' DI FRANA (Rg e Hg)
PREVISTE DAL PAI

Gli interventi, ricadenti in aree a pericolosità Hg e di rischio Rg, sono quelli ammessi dalle specifiche norme riferite ai diversi gradi di pericolosità e riportati negli articoli finali delle presenti N.T.A.

ART. 55
NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO
DAL RISCHIO DI INCENDIO

1. In considerazione della valenza paesistico-ambientale del P.U.C. e delle particolari situazioni locali, vengono considerate norme recepite integralmente dalle presenti N.T.A. le seguenti disposizioni, in parte estrapolate dalle leggi:

- legge 01.03.75, n° 47: "Norme integrative per la difesa dei boschi dagli incendi".

- legge 29.10.93, n° 428: "Conversione in legge, con modificazioni del D.L. 30.08.93, n° 332, recante disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette".

- legge n° 353/2000: "Leggi quadro sugli incendi boschivi".

2. Nelle zone, i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo, fino all'approvazione dei piani di cui all'art. 1 della legge n° 47/'75.

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

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

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

6. Per incendio boschivo si intende un fuoco con suscettività a espandersi su aree boscate, cespugliate o arborate, comprese eventuali strutture e infrastrutture antropizzate poste all'interno delle predette aree, oppure su terreni coltivati o incolti e pascoli limitrofi a dette aree.

Le zone boscate ed i pascoli, i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincoli di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonchè di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

ART. 56
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPATTO ACUSTICO

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

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

a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

b) strade di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;

c) discoteche, locali di ritrovo e similari;

d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

e) impianti sportivi e ricreativi;

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

a) scuole e asili nido;

b) ospedali;

c) case di cura e di riposo;

d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;

e) nuovi insediamenti residenziali, prossimi alle opere di cui al comma 2.

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

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

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

7. La determinazione dei requisiti delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante è contenuta nei disposti del D.P.C.M. 18.09.1997.

8. Si richiamano le delibere di G.R. n° 30/9 dell'8.7.2005 e n° 62/9 del 14.11.2008 con le "Direttive regionali in materia di inquinamento acustico ambientale.

9. Particolare cura sarà posta nel rispetto delle direttive regionali sull'inquinamento acustico, delle norme UNI 9432:2008 "Acustica - Determinazione del livello di esposizione personale al rumore nell'ambiente di lavoro" e delle norme UNI 11367 "Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera", pubblicate il 22 luglio 2010.

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

11. La fattibilità delle trasformazioni urbanistico - edilizie previste nel P.U.C. dovrà essere verificata rispetto alle prescrizioni contenute nel

Piano di Classificazione acustica del territorio comunale, con riferimento alla specifica zonizzazione prevista nel Piano stesso.

ART. 56 BIS
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ELETTROSMOG
REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE
DEGLI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI

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

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

3. Gli impianti di telecomunicazione e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di apparati ed impianti trasmissivi facenti parte di una rete di telefonia, semprechè siano esercitati dallo Stato o dai Concessionari per i servizi concessi ad uso pubblico, hanno carattere di pubblica utilità, come espressamente disposto dal 1° comma dell'art. 231 del D.P.R. 29 marzo 1973 n. 156.

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

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

6. Si richiamano integralmente le disposizioni del D.Lgs. 01.08.2003, n° 259: "Codice delle comunicazioni elettroniche".

CAPO II

ART. 57
ZONE RESIDENZIALI

1. Le zone residenziali sono quelle destinate prevalentemente alle abitazioni e servizi connessi. Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento al precedente art. 4 bis:

d.0 - abitazioni e servizi strettamente connessi;

d.1 - uffici e studi professionali pubblici e privati, att. terziarie in genere (d.1.1, d.1.2);

d.2 - esercizi commerciali purchè in armonia con le disposizioni comunali e regionali in materia di commercio;

d.2.1 - esercizi commerciali al minuto di vicinato;

d.2.2 - pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione alimenti e bevande;

d.2.5 - centro commerciale naturale;

d.2.6 - artigianato di servizio, ecc.;

d.3 - esercizi pubblici ed attrezz. collettive, purchè in armonia con le disposizioni della legge n° 447/'95: "Legge quadro sull'inquinamento acustico", quali:

d.3.1 - attività ricettive alberghiere, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E., albergo diffuso

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili

d.3.3 - circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, ecc.

d.3.4 - cinema, teatri, musei, ecc.;

d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale;

d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo, sale da ballo e locali similari;

d.3.7 - strutture ricettive extralberghiere;

d.4.1 - laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, sedi di attività non moleste e inquinanti, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, rispettando i limiti fissati per le zone B, dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.'91 e con emissioni di fumo poco significative o ridotte, ai sensi del D.P.R. 25.7.91 (G.U. n° 175 del 27.7.91) e - comunque - delle norme vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo.

d.6.1 - depositi e magazzini e similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;

d.10 - attrezzature per l'assistenza e la sanità;

d.12 - stazioni di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio, purchè con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purchè la rumorosità non superi i limiti fissati per le zone B, dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.1991: "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", nel rispetto delle disposizioni della legge 26.10.1995, n° 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico". Sono esclusi i distributori di carburante nelle zone residenziali.

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

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

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

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

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

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

B - Ambiti di completamento, di trasformazione e di riqualificazione

B1.1 - sottozona di completamento intensiva (espansione fino agli anni '50 - ambito di conferma) (ex sottozona B1 del P.U.C. 2001);

B2.1 - sottozona di completamento (alloggi IACP) (ex sottozona B3 del P.U.C. 2001);

B2.2 - sottozona di completamento periferico (ex sottozona B2 del P.U.C. 2001).

C - Ambiti di nuovo intervento (zone di espansione)

C1.1, C1.2 e C1.3 - sottozone d'espansione residenziale pubblica (167) (ex C1 P.U.C. 2001);

C1.4 - sottozona d'espansione residenziale convenzionata e attuata (ex C2 P.U.C. 2001);

C3 - sottozona d'espansione in programma (ex sottozone C3.1, C3.2, C3.3, C4.1, C4.2, C4.3, C4.4, C4.5 e C4.6 P.U.C. 2001).

6. Tutte le zone residenziali, così come perimetrare nelle tavole grafiche, si intendono, fin dal momento dell'adozione delle presenti N.T.A., incluse come zone per il recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi delle leggi n° 457/'78 (ora D.P.R. n° 380/2001) e dell'art. 34 della L.R. n° 23/'85.

ART. 58

INDIVIDUAZIONE DI COMPLESSI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARTISTICO

Nelle tav. grafiche, sono individuati i complessi di particolare interesse storico-artistico, così come richiesto al punto h, comma i, art. 19 L.R. n° 45/'89, complessi che si elencano di seguito:

- 1 - chiesa parrocchiale di S. Pietro Apostolo,
- 2 - chiesa S. Croce,
- 3 - chiesa S. Andrea,
- 4 - fontana ottocentesca e lavatoio,
- 5 - museo archeologico,
- 6 - casa parrocchiale (canonica in via G. Serra).

Gli altri complessi di particolare interesse storico, artistico, archeologico sono indicati nelle carte tematiche allegate al P.U.C..

I suddetti complessi e organismi architettonici, evidenziati nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere sottoposti alle norme per misurare la

compatibilità paesistico-ambientale degli interventi.

Inoltre, prima del parere della C.E., sarà necessario allegare il nulla osta di cui all'art. 146 del D. Leg. n° 42/2004.

Nelle tavole grafiche, vengono, altresì, indicati:

- i complessi vincolati ai sensi del testo unico in materia di beni culturali e ambientali (D. Leg. n° 42/2004);
- i complessi architettonici di particolare importanza storico-artistica;
- le aree di particolare interesse storico-ambientale, artistico, archeologico, ecc.

ART. 58 BIS

NORME PARTICOLARI IN DEROGA PER ABITAZIONI CON DISABILI GRAVI

1. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 2/2007, modificata dalla L.R. n° 23/2008, al fine di assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi, negli edifici ricompresi nelle zone A, con apposito studio particolareggiato dell'intervento e nelle restanti zone omogenee di cui al D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi funzionali di ampliamento volumetrico realizzati in aderenza agli edifici esistenti, per un massimo di 120 mc.

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

- a) una certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non emendabile ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modifiche, della persona ivi residente;
- b) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto;
- c) il progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

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

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

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

ART. 59

ZONA OMOGENEA A (Centro storico)

0. La zona A comprende il centro matrice, attualmente dotato di P.P., secondo il perimetro della zona A del precedente strumento urbanistico generale e con rilevanti tracce dell'originario impianto storico - urbanistico e architettonico (centro storico).

1. Comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo. Comprende il centro matrice così come oggetto di ripermimetrazione con l'ufficio del Piano Regionale, regolarmente approvata con D.D.G. n° 1289 del 19.11.2007 e verifica di conformità del P.P. (approvato con delibera di C.C. n° 31 del 25.11.2005) e verificato con successiva determinazione del D.G. del Servizio Pianificazione della R.A.S. n° 2505 del 29.10.2008.

2. Si tratta di zone quasi totalmente edificate, nelle quali, solo

raramente, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale nel quale potranno essere attuati i progetti esecutivi per il recupero e riuso, previsti dalla L.R. n° 29/98.

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

4. Strumenti di intervento

Sulla base della L.R. n° 29/'98 di tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna, gli strumenti di intervento sono:

a) I Programmi integrati dei centri storici.

Essi sono il principale strumento attraverso cui il Comune interviene sul tessuto urbanistico ed edilizio da risanare, tutelare e valorizzare e sono realizzati mediante progetti unitari;

b) interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi.

Per lo strumento alternativo che, in mancanza di programma integrato, permette di riqualificare e ammodernare le infrastrutture pubbliche e le urbanizzazioni primarie, con particolare riferimento ai problemi della mobilità e dei parcheggi, completando gli interventi di recupero primario già realizzati dai privati;

c) interventi di recupero primario delle singole unità immobiliari.

Sono quegli interventi che, finalizzati al recupero delle parti comuni degli edifici privati, sono finanziati dal Comune sulla base di trasferimenti di risorse da parte della R.A.S..

5. Interventi in presenza di Piano di Recupero

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

6. Per gli immobili compresi nella zona omogenea classificata "A", la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.

7. I P. di R. operano pure in assenza di P.P., anche dove diversamente specificato dagli strumenti urbanistici vigenti.

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

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

10. Interventi in assenza di Piano Attuativo.

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

11. Per le nuove costruzioni e le sopraelevazioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio di zona o, comunque, quello indicato dal piano attuativo.

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

13. Nelle zone omogenee A, prive di strumento attuativo vigente, gli interventi di demolizione, nonché quelli di ricostruzione, sono subordinati alla

redazione di un piano attuativo, esteso almeno all'intero isolato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 20/'91.

Interventi in corso

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

15. Nel caso del comma precedente, potranno essere concesse soltanto varianti che non modifichino la volumetria e/o il rapporto di copertura già assentito.

Norme a seguito di presenza di P.P.

16. La zona A del P.U.C. di Torralba è disciplinata dalle disposizioni contenute nel P.P., approvato con delibera di C.C. n° 31 del 25.11.2005, almeno per le aree delimitate con tale piano attuativo. Tale perimetro non coincide completamente con la delimitazione della zona A prevista dalla presente variante n° 1 al P.U.C.

Norme a seguito di decadenza di P.P.

17. Ai sensi dell'art. 17 della legge 17.08.1942, n° 1150, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, relative all'edificabilità dei suoli, con le limitazioni di cui all'art. 41 quinquies, 6° comma, L. 17.08.1942, n° 1150.

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

- riportare i beni sottoposti a vincoli ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.;
- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la rivitalizzazione dell'ambiente ed il riuso degli edifici;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo;
- adeguare le norme alle prescrizioni della relazione istruttoria allegata alla Determinazione n° 2505/DG del 29.10.2008

19. Ai sensi dell'art. 19, comma i, lett. h, L.R. n° 45/'89, nelle tav. grafiche è stato individuato l'ambito territoriale ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, da effettuare con le modalità previste dalla legge n° 457/'78 e successive modifiche e integrazioni.

Nella medesima tavola sono stati individuati i manufatti e complessi di importanza storico-artistica e ambientale; quelli ricadenti in zona A sono:

- 1) Chiesa Parrocchiale di S. Pietro Apostolo.
- 2) Chiesa di S. Croce.
- 3) Casa parrocchiale.

Tali complessi sono indicati come standard S2 e sono soggetti alle norme del successivo art. 86, nonché alle prescrizioni del D. Leg. n° 42/2004.

Nelle more della approvazione del P.P. della zona A adeguato alle norme del PPR, si applicano le seguenti disposizioni derivanti dalla verifica di conformità approvata con Determinazione n° 2505/DG del 29.10.2008 e contenente anche un elenco di schede di unità minime nei diversi isolati da assoggettare a ristrutturazione guidata:

1. All'interno delle aree del perimetro del centro di antica e prima formazione sono da considerarsi **organismi architettonici di valore storico** quelli costruiti prima del 1950 come di seguito specificati:

1.1 edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale;

1.2 edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in ca);

1.3. Edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica) tali da essere classificati come rudere;

1.4. edifici che, all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellule) e le altezze utili;

1.5. edifici che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili.

2. All'interno del centro storico, nei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, sono consentiti i seguenti interventi:

2.1. relativamente ai corpi di fabbrica riconosciuti di valore storico, sono ammessi esclusivamente gli interventi:

- di **conservazione** ovvero:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo per quanto riguarda gli edifici di cui al precedente punto 1.1;

b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale per gli edifici di cui al precedente punto 1.2;

- di **riqualificazione** ovvero:

a. interventi di ricostruzione, secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, seguendo i dettati di cui ai precedenti punti, per gli edifici di cui al precedente punto 1.3;

b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco

tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale per gli edifici di cui al precedente punto 1.4 e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

c. manutenzione ordinaria e straordinaria, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico per gli edifici di cui al precedente punto 1.5 e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

d. eventuali sopraelevazioni o variazioni di volume, da limitarsi ai casi di edifici privi di carattere compiuto devono essere prevalutate con simulazioni fotografiche estese al contesto.

2.2. relativamente agli edifici di recente/nuova edificazione, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizioni e ricostruzioni con variazioni di volume o nuove edificazioni, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia il ripristino dell'assetto storico generale;

2.3. Per quanto concerne gli interventi di sistemazione degli spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze e arredo urbano, devono essere preventivamente sviluppati gli studi atti a identificare i caratteri che connotano la trama viaria, nonché l'utilizzo dei materiali locali, i manufatti e gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale, nonché le forme, gli elementi costruttivi originali degli spazi pubblici quali: terrazze, terrapieni, gradinate, pozzi, fontane. Eventuali interventi nelle aree suddette potranno essere effettuati solo successivamente agli studi di cui sopra, ed in conformità agli esiti degli studi stessi, mediante opere di conservazione o ripristino dell'assetto storico.

Altre prescrizioni particolari (non comprese nella suddetta D.G. n° 2505/2008):

- a) dovrà essere sempre evitata l'installazione di impianti tecnologici privati quali antenne, condizionatori, pannelli solari e fotovoltaici, parabole satellitari, ecc., prospettanti sulla pubblica via o visibili dai luoghi pubblici;
- b) è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici di tipo integrato, purchè la loro superficie non sia superiore al 50% della superficie della falda su cui sono collocati, nonché l'utilizzo, su tutta la superficie, di "tegole fotovoltaiche" o soluzioni similari.

ART. 60 **NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER LA ZONA A**

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

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

a) Progetti di intervento

I progetti esecutivi relativi a qualsiasi intervento dovranno contenere, oltre la normale documentazione richiesta dal vigente R.E., precisazioni circa i materiali e colori utilizzati per i rivestimenti esterni, la tipologia e i materiali previsti per gli infissi esterni (porte, finestre, ecc.), per i tetti,

per le gronde e i pluviali.

b) Prescrizioni specifiche

Tutti gli interventi dovranno tendere, per quanto possibile, al recupero e conservazione delle strutture architettoniche esistenti.

Gli interventi di demolizione delle strutture o di parti di esse dovranno essere accompagnati da una esauriente documentazione tecnica e fotografica che ne dimostri lo stato di decadimento irreversibile.

In particolare, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

c) Tetti

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole marsigliesi o del tipo coppo color cotto, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

La pendenza delle falde non potrà superare quella presente nei fabbricati limitrofi, senza considerare quelli ove siano state effettuate superfetazioni successive.

E' vietato l'uso di lamiere metalliche, lastre ondulate colorate o grigie di qualsiasi materiale.

E' consentita l'eliminazione di elementi di copertura in cemento amianto.

d) Intonaci esterni, pitture e tinteggiature

E' vietata l'adozione di rivestimenti esterni in materiali plastici. Prima di procedere alle tinteggiature dovranno essere sottoposti al parere dell'ufficio tecnico comunale i campioni dei materiali che si intendono utilizzare.

I colori dovranno essere in armonia con l'ambiente circostante e dovranno, per quanto possibile, rifarsi alle tinte originariamente utilizzate. In ogni caso è vietato l'uso di colori non ricorrenti nelle tipologie edilizie esistenti e, comunque, di tonalità non vistose.

d1) Aperture esterne

Qualora, nell'edificio esistente, siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzato, evitando l'aggiunta di piattabande orizzontali e/o la demolizione degli archi.

E' permesso, per ricavare posti auto o simili, purchè con idonea soluzione architettonica, superare quanto detto sopra, unicamente una volta per ogni edificio.

In ogni progetto, dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono installare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

d2) Tinteggiature, pitture e intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto, non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare.

Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente.

d3) Condutture aeree

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

In caso di rifacimento di linee aeree, l'A.C. può dettare speciali cautele o ordinare l'interramento dei cavi all'ente gestore del servizio (ENEL, TELECOM, ecc.).

e) Cavi aerei e sostegni antenne

I cavi aerei di qualsiasi genere dovranno essere collocati in maniera da creare il minimo danno estetico alle facciate.

In particolare, i sostegni delle antenne televisive non potranno essere sistemati sui fronti prospicienti le pubbliche vie.

f) Comignoli e canne fumarie

E' vietata la collocazione in opera di tubi o condotti di scarico in materiali plastici sull'esterno delle facciate.

I terminali dovranno essere in laterizio o cemento pressato, con esclusione di elementi in lamiera o PVC.

g) Impianti tecnologici - Riserve idriche.

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o sui terrazzi e, comunque, in posizione esterna ai fabbricati.

h) Modifiche interne

Ad eccezione dei casi di comprovata necessità per i quali sia autorizzata la demolizione, le tipologie costruttive interne di rilevante significato della cultura architettonica del paese (archi, volte, atrii, scale, ecc.) dovranno essere conservati anche nel caso di modifica della distribuzione e della destinazione degli ambienti.

i) Aggetti

Quanto previsto dal R.E., può essere derogato nel seguente modo:

- saranno consentiti aggetti anche a quote inferiori a mt. 3,50 o 4,50, rispettivamente se in presenza o in assenza di marciapiedi, purchè si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti o nei casi di dimostrata validità architettonica, sentito il parere della C.E..

l) Divieti

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

porte, gelosie, persiane e sportelli di luce superiore a m 1.00 che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezze inferiori ai mt. 3.00, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi.

m) Autorimesse

1. Nei soli interventi di nuova costruzione, dovrà essere realizzato un posto macchina coperto o scoperto, nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e comunque di un posto macchina per singolo alloggio.

2. Stante la particolare situazione di alcune unità minime immobiliari (piccola dimensione), potrà essere consentito il reperimento delle aree per i posti macchina, di cui al precedente comma, anche in aree vicine a quelle dell'intervento, purchè le stesse siano asservite a questo con regolare vincolo notarile registrato e trascritto.

3. L'obbligo del posto macchina non sussiste in caso di ristrutturazione o di restauro e risanamento conservativo, soltanto per gli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore della legge n° 765/1967.

Numerose sentenze hanno chiarito che l'obbligo della riserva di spazi per parcheggio nella misura di 1 mq/10 mc di volume realizzato si riferisce a "nuove costruzioni".

E' evidente che, per costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge n° 765/1967, non sussisteva alcun obbligo circa i posti macchina.

Tale situazione si traduce che è possibile non imporre la realizzazione del posto auto per le costruzioni presenti all'interno del tessuto storico.

4. In tutti i casi, il posto macchina può essere previsto solo se con soluzione architettonica accettabile, assentita dalla A.C., con particolare riferimento alle dimensioni e al profilo della porta di accesso.

5. E', di norma, vietata, negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, ai fini della conservazione dell'assetto tipologico del tessuto e dell'ambiente storico urbano, la modifica di destinazione d'uso di porzioni di piani terra di edifici residenziali in autorimesse, salvo che non ne venga dimostrata la necessità, con elementi validi.

6. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione di C.C.

m1) Logge, verande, altane e elementi simili

La A.C. può esprimere parere favorevole alla chiusura, con idoneo materiale trasparente, di logge, verande ed altane, ove ravvisi l'idoneità della soluzione architettonica e la sua congruenza rispetto all'ambiente circostante.

n) Archi e volte

E' richiesto il rispetto degli elementi non rettilinei già esistenti, fatta eccezione dei casi di instabilità statica, dimostrata in modo univoco.

La C.E. potrà, altresì, esprimere parere negativo motivato alla presentazione di progetti aventi nuovi elementi non rettilinei che non offrano motivi di validità formale e architettonica, ma costituiscono elementi fini a se stessi.

o) Elementi particolari

Vanno salvaguardati gli aspetti iconografici del centro storico, quali i percorsi, i ciottoli o altre pavimentazioni antiche in strade e cortili, portoni, inferriate, aperture di foggia storica, cancelli, recinzioni, insegne, capitelli, lunette, affreschi, decorazioni, pozzi, giardini, gradini esterni, archivolti, panche, cantine, elementi identitari e quant'altro collabori a determinare l'immagine del centro matrice.

p) Demolizioni accidentali

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

ART. 60 BIS **OPERE INCONGRUE**

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

2. Tali edifici o parti di edifici saranno individuati nel P.P. della zona A e ad ognuno di essi sarà assegnato il tipo di intervento possibile in maniera dettagliata.

ART. 60 TER **OPERE DI QUALITÀ**

1. Per opere di qualità (ai sensi dell'art. 111 delle N.T.A. del P.P.R.) si intendono manufatti, edifici, interventi singoli o in complesso, di valore estetico elevato, realizzati da artisti o architetti di chiara fama, che propongono, in maniera riconoscibile, il linguaggio della scuola di appartenenza e valorizzano il contesto ambientale, storico, culturale o insediativo.

2. Tali opere possono essere eseguite, qualora non rispettino le indicazioni delle presenti N.T.A., solo previa delibera di approvazione del C.C. e dopo i pareri dei competenti enti di tutela.

ART. 60 QUATER
VUOTI URBANI

1. In sede di Piano Particolareggiato, le aree inedificate (nel centro storico divenute tali a seguito di crolli) saranno oggetto di dettagliate valutazioni ai fini di alcuni interventi edificatori giudicati indispensabili per la necessità prioritaria di "risparmio del territorio" e per l'eliminazione di "vuoti urbani". Tali interventi di edificazione o riedificazione, nell'ottica del "risparmio del consumo del suolo o "land uptake", saranno eseguiti sulla base dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, delle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti e con indicazioni precise riportate nelle schede dell'U.M.I. (unità minime immobiliari) nel P.P., nonché nel rispetto dei precedenti articoli 59 bis e 60.

2. E' prescritto il risanamento conservativo di mantenimento di ogni elemento storico-testimoniale ancora presente nell'area stessa, quale:

- pavimentazioni originarie,
- cantine,
- muri in pietra locale,
- manufatti relativi a pozzi, lavatoi, panche, ecc.,
- ogni altro manufatto di memoria storica e/o caratterizzante l'identità dell'area,

nonché il recupero e l'eventuale potenziamento del giardino o residui di giardino nonché di elementi arborei o arbustivi, anche isolati.

3. In ogni caso, la modificazione dell'architettura degli spazi aperti, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo configurano, comunque, una modificazione allo stato dei luoghi subordinata a rilascio di idoneo titolo abilitativo.

ART. 60 QUINQUIES
INTERVENTI AMMISSIBILI NELLA PARTE DEL CENTRO MATRICE
NON INCLUSA NEL P.P. DELLA ZONA A

Nelle more della redazione, adozione e approvazione del P.P. del centro matrice in adeguamento al PPR, le parti (2 soli immobili) del centro matrice non incluse nel P.P. zona A (approvato con delibera di C.C. n° 31 del 25.11.2005) sono sottoposte alla seguente disciplina:

- area museo archeologico (via Carlo Felice est): trattandosi di un'opera pubblica valgono le norme tecniche per il settore. E' ammessa la sola ristrutturazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale;
- area edificio di recente costruzione (≈ 1975) via A. Moro angolo vico Carlo Felice: ammessa la sola ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici.

ART. 61
ZONE DI TRASFORMAZIONE, COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO URBANO
OLTRE IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (SOTTOZONE B)

Le sottozone B comprendono le prime espansioni del nucleo antico sorte

sulle direttrici della viabilità (via Carlo Felice, via Olbia, via Nuoro, ecc.).

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

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

B1 (ex B1) - centro consolidato;

B2.1 (ex B3) - edilizia pubblica
(complesso IACP di vico Manzoni);

B2.2 (ex B2) - completamento centro edificato.

2. Le sottozone B1 di edificato urbano, originate dal 1° ampliamento del centro matrice, conservano i caratteri dell'aggregato urbano intensivo e sono le espansioni dell'abitato a partire dal 1900 e fino agli anni '50.

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

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

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

ART. 61 BIS
SOTTOZONA B1
(centro consolidato)

Questa sottozona è da considerarsi il primo sviluppo urbano fuori del vecchio centro.

Una parte di questa sottozona (via Sardegna) era ricompresa nel perimetro del vecchio P.P. del centro urbano, approvato con delibera di C.C. n° 8 dell'8.3.1991, ormai decorso.

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

a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 1,00$ mq/mq o pari all'esistente per lotti inferiori a 120 mq, $Q = 0,80$ mq/mq o pari all'esistente per lotti superiori a 120 mq.

b) Altezza massima: mt. 9,50 o pari alla linea di gronda degli edifici adiacenti se questa è posta ad una quota superiore

c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P. vigente oppure secondo quanto disposto da un P.P.

Gli interventi edificatori, compresi nell'area del P.P. del 1991, dovranno seguire le indicazioni dello strumento attuativo già approvato.

d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra

e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

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

f) Distanza minima dai confini:

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

g) Distacco tra edifici:

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

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si

estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

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

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

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

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

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

Qualora, le dimensioni del lotto o le modalità di intervento non consentano la realizzazione dei posti macchina, la A.C. potrà derogare dalle norme di cui ai commi precedenti.

La disciplina di cui al comma h) del presente articolo non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale, di recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare tali spazi nel lotto, per i fabbricati realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della legge n° 765/'67.

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

ART. 62
SOTTOZONA B2.2
(completamento centro edificato)

Questa sottozona comprende aree di completamento periferico, con aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi variabili e dovute allo sviluppo edilizio in aree contigue alla sottozona B1.

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

- a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 0,70$ mq/mq o pari all'esistente
- b) Altezza massima: mt. 9,50
- c) I.f.f. massimo : 2,50 mc/mq;
- d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
- e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

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

f) Distanza minima dai confini:

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

g) Distacco tra edifici:

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

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

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

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

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

h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc. di costruzione.

Per edifici con altre destinazioni si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A..

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

ART. 63
SOTTOZONA B2.1 EDILIZIA PUBBLICA (già sottozona B3)

Questa sottozona perimetra un'area omogenea già totalmente edificata nel 1976-78, dovuta allo sviluppo edilizio realizzato, in area contigua a quelle della sottozona B1, da parte dell'IACP (vico Manzoni).

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

- a) i.f.f. = 3,00 mc/mq, oppure 3,50 mc/mq in presenza di P.P.;
- b) non deve essere superata l'altezza degli edifici esistenti;
- c) le cubature residenziali attuali di ciascun alloggio potranno essere incrementate fino al 20% rispetto all'esistente.

Per le restanti norme si veda la sottozona B2.2.

I locali adibiti a cantine, depositi, centrali termiche e tecnologiche, box auto e locali similari, potranno essere costruiti per il 20% in più oltre l'esistente, purchè l'intera superficie coperta, del lotto di ciascun assegnatario, non superi il 75%. Nel conteggio della superficie coperta si calcolano anche i piani interrati o seminterrati.

SEZIONE IV

ART. 64

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (zone C) AMBITI DI NUOVO INTERVENTO

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

a - le espansioni recenti di tipo già pianificato dell'aggregato urbano a partire dal 1985 (C1);

b - le aree, attualmente prive di opere di urbanizzazione, destinate alla nuova edificazione residenziale per effetto del fabbisogno abitativo, aree in parte confermate dalle precedenti pianificazioni e in parte di nuova individuazione per rispondere ad esigenze insediative motivate (C3).

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

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

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

5 - L'eventuale indicazione cartografica della rete viaria, interna alla zona C individuata dal P.U.C. e delle aree a destinazione pubblica, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità.

In sede di P. di L., tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione, purchè venga accettata dall'A.C.

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

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

8. Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'art. 41 quinquies, legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dal consiglio comunale.

9. Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70 mc per la residenza;

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

10. Il numero degli abitanti insediabili va calcolato con il parametro di 100 mc/ab.

11. Le zone residenziali di espansione C sono suddivise in sottozone C1, C2 e C3, a sua volta divise in comparti:

C1.1, C1.2, C1.3: zone residenziali pubbliche (P.E.E.P. - 167, vigente);

C1.4: zone residenziali già convenzionate (ex C2 nel P.U.C. precedente);

C3.1, C3.2, C3.3: zone residenziali d'espansione in programma (ex C3);

C3.4, C3.5, C3.6, C3.7, C3.8, C3.9: zone residenziali d'espansione a basso indice in programma (ex C4).

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

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

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

Sottozona C1.1, C1.2 e C1.3 (PEEP)

1. E' quella costituita dal vigente Piano di Zona (ex legge 167 - P.E.E.P.), approvato nella sua versione attualmente vigente, con delibera di C.C. n° 3 del 6.3.2009, divenuta esecutiva.

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

3. In questa sottozona valgono i parametri urbanistici dello strumento attuativo vigente, in ogni caso:

i.f.t. = 1,00 mc/mq
Rc = 0,70 mq/mq
H max = 9,50 mt.

La sottozona C1 del PEEP è suddivisa in 3 comparti:

C1.1 e C1.2 già utilizzati e con piano attuativo vigente.

C1.3 da assoggettare a piano attuativo.

Sottozona C1.1

1. E' la sottozona del PEEP sita lungo la via Onorevole Pitzalis e Sanna Corda.

Sottozona C1.2

1. E' la sottozona del PEEP posta tra via Don Merella e via Sanna Corda.

Sottozona C1.3

1. E' la sottozona per il futuro ampliamento del piano di zona.

Sottozona C1.4 (ex sottozona C2)

E' quella costituita dal P. di L. "Giaga" regolarmente convenzionato e attuato completamente (D.A. n° 392 del 15.10.1975), con tutte le opere di urbanizzazione già realizzate. E' necessario rispettare gli indici già previsti per la lottizzazione Giaga e riportati di seguito:

a) Destinazione d'uso - Abitazione, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico.

b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale : 1,00 mc/mq come da piano attuativo approvato
If fondiario : 2,00 mc/mq o secondo quanto indicato nel P. di L.
"Giaga"

c) Rapporto massimo di copertura - $Q = 0,60$ mq/mq;

d) Altezza massima - H = mt. 9,50;

e) Numero massimo piani - 3 fuori terra;

f) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70% per la residenza;

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

- 10% per servizi pubblici;

g) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

h) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 18 delle presenti norme;

i) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.

l) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

m) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.

n) Standards urbanistici per servizi

Sono stati già ceduti all'A.C.

o) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

Sottozona C3.1, C3.2, C3.3 (ex C3) : Zone di espansione urbana, Espansioni in programma

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

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

3. In queste sottozone sono localizzati i futuri ampliamenti dell'abitato di Torralba, per il soddisfacimento di esigenze insediative non ancora soddisfatte, identiche a quelle indicate nel P.U.C. 2001.

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

5. I comparti della sottozona C3 (con i.f.t. = 0,80 mc/mq) sono:

Superficie territoriale	Ubicazione	i.f.t. mc/mq	Volumetria massima mc
C3.1 = mq 9.180	Via Carlo Felice sud	0,80	7.344
C3.2 = mq 21.557	Via Sanan Corda sud	0,80	17.245
C3.3 = mq 3.517	Via Sanna Corda centro	0,80	2.814
Totale mq 34.254			27.403

Prescrizioni

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 65;

b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale : 0,80 mc/mq

If fondiario : non viene fissato preventivamente

Si veda la lettera r).

c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70% per la residenza;

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

- 10% per servizi pubblici;

d) Rapporto massimo di copertura - $Q = 0,60$ mq/mq;

e) Altezza massima - H = mt. 7,50;

f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;

g) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

h) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 18 delle presenti norme;

i) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.

l) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

m) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico

veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.

n) Standards urbanistici per servizi

1. Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 12 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 100 mc/ab), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.

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

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

p) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

q) Deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti direzionali e commerciali.

Sottozona C3.2 (ex C4) : Zone di espansione urbana : Espansioni in programma

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

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

3. In queste sottozone sono localizzati i futuri ampliamenti dell'abitato di Torralba, per il soddisfacimento di esigenze insediative non ancora soddisfatte, identiche a quelle indicate nel P.U.C. 2001.

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

5. I comparti della sottozona C3 (con i.f.t. = 0,40 mc/mq) sono:

Superficie territoriale	Ubicazione	i.f.t. mc/mq	Volumetria massima mc
C3.4 = mq 9.637	Via Olbia	0,40	3.855
C3.5 = mq 5.212	Via Olbia	0,40	2.085
C3.6 = mq 2.674	Via Carlo Felice - uscita Thiesi (sud)	0,40	1.070
C3.7 = mq 4.838	Via Carlo Felice - uscita Thiesi (sud)	0,40	1.935
C3.8 = mq 4.882	Via Carlo Felice - uscita Bonnanaro (sud)	0,40	1.935
C3.9 = mq 7.500	Via Sanna Corda	0,40	3.000
Totale mq 34.743			13.898

Prescrizioni

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 65;

b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale : 0,40 mc/mq

If fondiario : non viene fissato preventivamente

Si veda la lettera r).

c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70% per la residenza;

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

- 10% per servizi pubblici;

d) Rapporto massimo di copertura - $Q = 0,60$ mq/mq;

e) Altezza massima - H = mt. 7,50;

f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;

g) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

h) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 67 delle presenti norme;

i) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.

l) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la

distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

m) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.

n) Standards urbanistici per servizi

1. Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 12 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 100 mc/ab), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.

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

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

p) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

q) Deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti direzionali e commerciali.

CAPO III

AMBITO DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO

ART. 65

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (zona D)

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

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

2. Le zone per insediamenti produttivi si dividono in 3 (tre) sottozone:

- D.1.1, D.1.2. D.1.3: sottozona per attività produttive esistenti in ambito urbano
- D.2: sottozona per nuove attività produttive in ambito urbano
- D.3: sottozona per attività produttive legate alle cave di lapillo vulcanico.

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

- d.0.1 - Locali custodia/foresteria di dimensioni tali che non si configuri come residenza, ai fini delle destinazioni d'uso ammesse dal D.A. n° 2266/U/83.
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso, medie strutture di vendita
 - d.2.4 - artigianato di servizio
- d.3 - Esercizi pubblici e attrezzature collettive
 - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili che devono risultare accessori rispetto alla destinazione principale della zona D
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
- d.5 - Industria e agro-industria
- d.6 - Depositi
 - d.6.1 - depositi industriali
 - d.6.2 - depositi commerciali e artigianali.
- d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca
- d.11 - Attrezzature e impianti tecnologici a servizio delle aziende produttive
- d.12 - Attrezzature varie (speciali).

4. In tutte le sottozone D possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito, magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari.

5. Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti, in materia di smaltimento delle acque reflue, residui organici e inorganici, di inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico e del suolo.

Si richiama il rispetto della disciplina degli scarichi e dell'inquinamento atmosferico e acustico, le norme generali per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

6. Sono esclusi, tranne nella sottozona D3, gli insediamenti di quelle attività di cui all'elenco per le industrie insalubri di prima o seconda classe di cui al D.M. 05.09.1994 (S.O.G.U. n° 220 del 20.09.1994) "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.34, n° 1265" e successive modifiche e integrazioni.

7. Si richiama, espressamente, il rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

8. Ai sensi del D.P.C.M. del 28.03.1983, si considerano le sottozone D1.1, D1.2 e D1.3, come zone prevalentemente industriali (classe V) e la sottozona D2, come esclusivamente industriale (classe VI).

Ove, per gli insediamenti produttivi, le opere progettate prevedano nuovi scarichi che comportano allacciamento ai servizi fognari, occorre allegare una dichiarazione attestante che il ciclo produttivo non comporta scarichi liquidi e gassosi, oppure che le opere in progetto non comportano modifiche al ciclo produttivo in atto.

9. Obbligo di piano attuativo

In conformità dell'art. 3 della L.R. n° 20/91, è obbligatoria la redazione del piano attuativo per l'edificazione nelle zone D.

10. Giusta la delibera di G.R. n° 11/17 del 20.03.2007, nelle aree di insediamenti produttivi è sempre consentito l'adeguamento, la ristrutturazione impiantistico-tecnologica, la realizzazione di sistemi di sicurezza e di depurazione ed, in generale, ogni intervento comportante anche la realizzazione di volumi tecnici aggiuntivi aventi carattere strettamente funzionale al ciclo produttivo.

L'entità dei volumi tecnici può avere il limite massimo del 25% rispetto all'esistente e deve essere assolutamente connessa alla funzionalità delle opere o delle attività insediate.

11. Impianti eolici, impianti fotovoltaici, centrali solari, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER).

Si rimanda alla sovraordinata normativa regionale.

12. Autorizzazione integrata ambientale (A.I.A.)

Qualora necessaria per l'esercizio dell'attività prevista, dovrà essere richiesto all'organismo competente (SUAP, ARPAS) il rilascio di apposita autorizzazione integrale ambientale (D.Lgs. n° 59/2005).

13. Risparmio energetico

Ai fini del rilascio del permesso di costruire deve essere prevista, in ogni lotto, per fabbricati di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica minima di 5 KW.

E' obbligatorio l'uso di energia rinnovabile per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) almeno per il 50% del fabbisogno).

Deve essere rispettato l'indice di permeabilità del 30%.

14. Norme per la compatibilità ambientale

14.1 Garanzie contro l'inquinamento del terreno

Si dovranno adottare tutti i necessari accorgimenti atti ad evitare qualsiasi forma di inquinamento dei terreni; in modo particolare, per quelle aziende i cui reflui derivino da acque di lavaggio o scarti di lavorazione o che per qualunque motivo rappresentino possibili fonti di inquinamento, si prescrive la raccolta in apposite e ben dimensionate vasche con particolari caratteristiche di tenuta; si dovrà, inoltre, garantire il periodico allontanamento dei reflui verso appositi ed autorizzati luoghi di discarica.

Adeguate garanzie sugli adempimenti dovranno essere prodotte alla A.C., salvo il caso in cui norme più restrittive siano richieste da appositi organismi di tutela.

14.2 Garanzie contro l'inquinamento dell'atmosfera

Si dovranno adottare tutti i necessari accorgimenti atti ad evitare qualsiasi forma di inquinamento dell'atmosfera; in particolare, quelle aziende, che operino nel campo della trasformazione di materiali organici ed i cui fumi od odori per qualunque motivo rappresentino possibili fonti di inquinamento, dovranno dotarsi di particolari impianti di trattamento che scongiurino

qualunque danno all'ambiente.

Si intendono richiamati espressamente:

- D. Leg.vo 04.08.1999, n° 351: "Attuazione della direttiva 96/62/CE in materia di valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente";
- D. Leg.vo 04.08.1999, n° 372: "Attuazione della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrale dell'inquinamento".

ART. 65 BIS

**PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
AI SENSI DEL D.P.R. 20.10.1998, N° 447 (G.U. 28.12.1998)**

Regolamento di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti produttivi, per il loro ampliamento, ristrutturazione e riconversione, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati nonchè per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi (nn. 26, 42, 43 e 50 di cui all'allegato alla legge 15 marzo 1997, n° 59).

Si riportano, di seguito, gli articoli più significativi del D.P.R. n° 447/98.

Articolo 1
Ambito di applicazione

Il regolamento (D.P.R. n° 447/98) ha per oggetto la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonchè l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa.

Art. 3
Sportello unico

Il comune esercita, anche in forma associata, ai sensi dell'articolo 24, del D. Leg. 31.3.1998, n. 112, le funzioni ad essi attribuite dall'articolo 23, del medesimo decreto legislativo, assicurando che ad un'unica struttura sia affidato l'intero procedimento.

Per lo svolgimento dei compiti di cui al presente articolo, la struttura si dota di uno sportello unico per le attività produttive, al quale gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti previsti dai procedimenti di cui al D.P.R. n° 447/98.

Lo sportello unico assicura, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal regolamento; all'elenco delle domande di autorizzazione presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonchè a tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale comprese quelle concernenti le attività promozionali.

La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità, allo stato degli atti in possesso della struttura, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio. La struttura si pronuncia entro novanta giorni.

Art. 4
Procedimento mediante conferenza di servizi

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del decreto legislativo 31.3.1998, n. 112, nonchè nei casi di cui all'articolo 1, comma 3, del regolamento D.P.R. n° 447/98, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazioni, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura, la quale invita ogni amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione. Nel caso di progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni, fatta salva la facoltà di chiederne, ai sensi della normativa vigente, una proroga, comunque non superiore a novanta giorni. Tuttavia, qualora l'amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tale caso il termine riprende a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

2. Se, entro i termini di cui al comma 1 dell'art. 4 del D.P.R. n° 447/98, una delle amministrazioni di cui al medesimo comma si pronuncia negativamente, la pronuncia è trasmessa dalla struttura al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Tuttavia, il richiedente, entro venti giorni

dalla comunicazione, può richiedere alla struttura di convocare una conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

3. Decorsi inutilmente i termini di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, l'A.C., su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, convoca una conferenza di servizi che si svolge ai sensi dell'articolo 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990 n. 241, come modificata dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127.

4. La convocazione della conferenza è resa pubblica anche ai fini dell'articolo 6, comma 13, ed alla stessa possono partecipare i soggetti indicati nel medesimo comma, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

5. La conferenza dei servizi procede all'istruttoria del progetto ai fini della formazione di un verbale che tiene luogo delle autorizzazioni, dei nulla osta e dei pareri tecnici, previsti dalle norme vigenti o comunque ritenuti necessari. La conferenza, altresì, fissa il termine entro cui pervenire alla decisione, in ogni caso compatibile con il rispetto dei termini di cui al comma 7.

6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla conferenza di servizi che si pronuncia anche sulle osservazioni di cui al comma 4, tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura dello sportello unico, al richiedente. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 7, per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale, e comunque nei casi disciplinati dall'articolo 14, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come sostituito dall'art. 17 comma 3, della legge n. 127/97, immediatamente l'amministrazione procedente può richiedere che il Consiglio dei Ministri si pronuncii, nei successivi trenta giorni, ai sensi del medesimo articolo 14, comma 4.

7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Art. 5

Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici

1. Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, l'A.C. interessata rigetta l'istanza. Tuttavia, allorchè il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, l'A.C. può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'artic. 17 della legge 15.5.1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonchè i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale.

2. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17.8.1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale.

Procedimento mediante autocertificazione

Art. 6

Principi organizzativi

1. Il procedimento amministrativo di cui all'art. 25 del D. Leg. 31.3.1998, n. 112, ha inizio presso la competente struttura con la

presentazione, da parte dell'impresa di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta della concessione edilizia, corredata da autocertificazioni, attestanti la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. L'autocertificazione non può riguardare le materie di cui all'articolo 1, comma 3, nonché le ipotesi per le quali la normativa comunitaria prevede la necessità di una apposita autorizzazione. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla regione nel cui territorio è localizzato l'impianto, agli altri comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti competenti per le verifiche.

2. La struttura, ricevuta la domanda la immette immediatamente nell'archivio informatico, dandone notizia tramite adeguate forme di pubblicità; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della concessione edilizia.

3. Entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della domanda la struttura può richiedere, per una sola volta, l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori. Decorso il predetto termine non possono essere richiesti altri atti o documenti concernenti fatti risultanti dalla documentazione inviata. Il termine di cui al comma 8, resta sospeso fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti.

4. Ove occorranò chiarimenti in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali o al rispetto delle normative amministrative e tecniche di settore o qualora il progetto si riveli di particolare complessità ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'articolo 2, il responsabile del procedimento può convocare il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241/90, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti, a condizione che le eventuali modifiche al progetto originario siano compatibili con le disposizioni attinenti ai profili di cui all'articolo 8, comma 1. Il termine di cui al comma 8, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

6. Ferma restando la necessità della acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice, individuati secondo i criteri previamente stabiliti dalla regione, la realizzazione del progetto si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso, ovvero non convoca l'impresa per l'audizione. Nell'ipotesi in cui si rendono necessarie modifiche al progetto, si adotta la procedura di cui ai commi 4 e 5. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

7. Quando, in sede di esame della domanda, la struttura, fatti salvi i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzioni o integrazioni, ravvisa la falsità di alcuna delle autocertificazioni, il responsabile del procedimento trasmette immediatamente gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato. Il procedimento è sospeso fino alla decisione relativa ai fatti denunciati.

8. Il procedimento, ivi compreso il rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente, e salvo quanto disposto dai commi 3, 4, 5, 6 e 9, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

9. Qualora debbano essere acquisiti al procedimento pareri di soggetti non appartenenti all'amministrazione comunale o regionale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 16 e 17 della legge 7.8.1990, n. 241, come modificata dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127.

10. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 8, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonchè alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

11. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto, sia accertata la falsità di una delle autocertificazioni prodotte, fatti salvi i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzioni o integrazioni, il responsabile della struttura ordina la riduzione in pristino a spese dell'impresa e dispone la contestuale trasmissione degli atti alla competente Procura della Repubblica dandone contemporanea comunicazione all'interessato.

12. A seguito della comunicazione di cui al comma 10, il comune e gli altri enti competenti provvedono ad effettuare i controlli ritenuti necessari.

13. I soggetti, portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonchè i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, possono trasmettere alla struttura, entro venti giorni dall'avvenuta pubblicità di cui al comma 2, memorie e osservazioni o chiedere di essere uditi in contraddittorio ovvero che il responsabile del procedimento convochi tempestivamente una riunione alla quale partecipano anche i rappresentanti dell'impresa. Tutti i partecipanti alla riunione possono essere assistiti da tecnici ed esperti di loro fiducia, competenti sui profili controversi. Su quanto rappresentato dagli intervenuti si pronuncia, motivatamente, la struttura.

14. La convocazione della riunione sospende, per non più di venti giorni, il termine di cui al comma 8.

15. Sono fatte salve le vigenti norme che consentono l'inizio dell'attività previa semplice comunicazione ovvero denuncia di inizio attività.

Art. 7

Accertamento della conformità urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi dell'articolo 6, comma 1. Successivamente la struttura e gli altri enti interessati, ciascuno per le materie di propria competenza, verificano la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonchè la insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.

2. La verifica da parte degli enti di cui al comma 1, riguarda fra l'altro:

- a) la prevenzione degli incendi;
- b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di persone o cose;
- c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
- d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti Gpl;
- e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
- g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di

immissione potenzialmente pregiudizievole per la salute e per l'ambiente;

h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;

i) le industrie qualificate come insalubri;

l) le misure di contenimento energetico.

3. Il decorso del termine di cui all'articolo 6, comma 8, non fa venire meno le funzioni di controllo, da parte del comune e degli altri enti competenti.

Articolo 8
Affidamento delle istruttorie tecniche a strutture
pubbliche qualificate

1. Fermo quanto disposto dal presente regolamento, la struttura di cui all'articolo 3, comma 1, può affidare, mediante convenzione, che fissi termini compatibili con quelli previsti dal presente regolamento, per la conclusione dei procedimenti specifiche fasi e attività istruttorie alle agenzie regionali per l'ambiente, ad aziende sanitarie locali o loro consorzi regionali, alle camere di commercio, industria e artigianato nonchè a università o altri centri e istituti pubblici di ricerca che assicurino requisiti di indipendenza, di competenza e di adeguatezza tecnica.

ART. 65.1 - SOTTOZONA D1

Nei comparti 1, 2 e 3 di questa sottozona, in considerazione del fatto che trattasi di aree che rientrano nell'ambito urbano e che risultano già utilizzate da decenni e dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non è necessario un piano di lottizzazione preventivo, ma gli interventi urbanistico-edilizi dovranno sempre riguardare l'intero comparto.

I comparti della sottozona D1 sono i seguenti (identici al precedente P.U.C.):

- D1.1 - area produttiva esistente via Moro angolo via Oristano
- D1.2 - area produttiva esistente di via Carlo Felice ovest
- D1.3 - area produttiva esistente di via Carlo Felice ovest
- D1.4 - area produttiva in regione Cabu Abbas (ambito extraurbano) con obbligo di P. di L. (ex D2).

La sottozona D1 avrà le seguenti caratteristiche:

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

- d.0 - Locale custodia/foresteria
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto
 - d.2.3 - grandi strutture di vendita
 - d.2.4 - punti vendita di prodotti e accessori realizzati nelle zone D
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
- d.5 - Industria e agro-industria
- d.6 - Depositi
 - d.6.1 - depositi industriali
 - d.6.2 - depositi commerciali.

ART. 65.1.1 - COMPARTI D1.1, D1.2 e D1.3 (ambito urbano)

I comparti D1.1, D1.2 e D1.3 dovranno rispettare i seguenti parametri:

- a) Rapporto massimo di copertura $Q = 0,70 \text{ mq/mq}$ o pari all'esistente
- b) Altezza massima mt 10
- c) I.f. fondiario i.f.f. = 3,00 mc/mq
Sono ammessi - comunque - incrementi volumetrici pari al 20% in più in cubatura e/o in superficie coperta rispetto alle volumetrie esistenti, purchè legalmente assentite da precedenti concessioni.
Nel caso di interventi che aumentino le volumetrie attuali, dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale la cessione, nei limiti della situazione già creatasi dagli insediamenti già esistenti prima dell'attuale P.U.C., delle aree da destinare a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui al D.A. 20.12.83, relative agli standards urbanistici e, segnatamente, dell'art. 8.
- d) Distanza minima dai confini: mt. 4 o in aderenza.
- e) deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.
- f) E' ammessa la costruzione di un locale/foresteria nei soli comparti D1.1, D1.2, D1.3, ad uso abitazione di custodia, purchè di superficie non superiore a 30 mq. netti residenziali, più il 10% di superfici non residenziali.
- g) si richiama il rispetto di tutte le norme in materia di disciplina degli scarichi e di inquinamento atmosferico e acustico.

h) - Le aree da destinare ad uffici e servizi terziari, inerenti l'attività produttiva, non possono superare il 30% delle sup. utili complessive.

ART. 65.2 - SOTTOZONA D1.4 (già sottozona D2 nel precedente PUC)

In questa sottozona lo sfruttamento urbanistico viene attuato mediante P. di L. o P.I.P.

In questa sottozona, oltre alle attività produttive, potranno altresì trovare posto insediamenti di attività commerciali all'ingrosso, centri commerciali, attrezz. artigianali di servizio, pubblici esercizi, magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi accessori strettamente necessari alle attività citate.

Gli insediamenti direzionali sono ammessi solo se connessi con l'attività aziendale.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

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

- d.0.1 - Locale foresteria/custodia con opportune limitazioni
 - d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso
 - d.2.4 - punti vendita di prodotti e accessori realizzati nelle zone D
 - d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive
 - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili che devono risultare accessori rispetto alla destinazione principale della zona D.
 - d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
 - d.5 - Industria e agro-industria
 - d.6 - Depositi
 - d.6.1 - depositi industriali
 - d.6.2 - depositi commerciali
 - a) - non viene stabilito l'indice di cubatura fondiario;
 - b) - rapporto di copertura: $Q = 0,60 \text{ mq/mq}$;
 - c) - non viene stabilita l'altezza massima;
 - d) - distanza minima dai confini = mt. 4,00 o in aderenza;
 - e) - distanza minima dal confine di proprietà con le strade dalle quali si distacca l'accesso alle costruzioni: mt. 6,00;
 - f) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U;
 - g) indice di piantumazione: pari a 60 piante/Ha per le aree destinate a verde pubblico.
- Per le attrezzature artigianali di servizio, la superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno:
- 1 mq. per ogni mq. di superficie utile.
- La superficie libera rimanente dalla copertura degli edifici e dalla superficie a parcheggio dovrà essere sistemata a verde, includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature esistenti.
- h) - è ammessa la costruzione di vani per uso ufficio, in ragione massima del 10% della cubatura ammessa, purchè per usi strettamente connessi con l'attività principale.
 - i) - è ammessa la costruzione di un locale/foresteria per lotto ad uso abitazione di custode, purchè di superficie non superiore a 30 mq. netti residenziali, oltre il 60% di sup. non residenziale.
 - l) - obbligo di presentazione di idonea documentazione di impatto acustico, se l'attività lo richiede;

m) - si richiama il rispetto dell'art. 17 ter, secondo comma delle presenti N.T.A.;

n) - si richiama il rispetto delle vigenti normative regionali in materia di scarichi e di raccolta e smaltimento dei rifiuti tossici e nocivi.

ART. 65.3 - SOTTOZONA D3

(Polo delle cave di lapillo vulcanico in territorio extraurbano)

1. Questa sottozona perimetra aree già impegnate da attività esistenti di tipo industriale e/o estrattivo, legate allo sfruttamento della risorsa locale del lapillo vulcanico e comprende le parti di territorio destinate sia alle attività estrattive che alle discariche ed alle aree necessarie per la lavorazione dei materiali scavati, secondo gli specifici piani di settore predisposti ai sensi della L.R. 07.06.1989, n° 30 e del D.P.G.R. 13.10.1995, n° 277.

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

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni

d.4 - Laboratori scientifici connessi alle scienze della terra.

d.13 - Attrezzature varie connesse alle attività di coltivazione di cave e similari

d.13.1 - capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave

d.13.2 - capannoni, depositi, laboratori artigianali o industriali connessi con la prima lavorazione dei materiali estratti

d.5 - Industria

d.6 - Depositi

d.6.1 - depositi industriali

d.6.2 - depositi commerciali

3. A seconda della specifica utilizzazione, le singole aree sono soggette alla seguente disciplina:

a) zone estrattive:

le zone definite di attività estrattiva sono destinate ad ospitare, oltre all'attività di estrazione vera e propria, i manufatti sia a carattere permanente che precario, le attrezzature fisse, semifisse e mobili, le reti tecnologiche, gli impianti, in genere necessari all'attività di cava e alla lavorazione del materiale estratto;

b) zone di discarica:

le zone definite a discarica sono destinate ad accogliere i prodotti di rifiuto dell'attività estrattiva.

In tali zone sono ammessi:

- manufatti e impianti necessari alla realizzazione delle discariche ovvero necessari e funzionali all'attività estrattiva di discarica;

- gli edifici e relative costruzioni accessorie fisse, semifisse e mobili destinate alla lavorazione e al deposito del materiale estratto e/o portato a rifiuto;

4. Nelle zone di cui alle precedenti lett. a) e b), è consentita la realizzazione di edifici da adibirsi ad uffici, servizi di interesse collettivo, officine di riparazione e servizi aziendali, abitazione del solo custode, purchè tutti connessi con l'attività principale e nella misura strettamente necessaria ad assicurare il funzionamento delle attività insediate.

5. Nelle zone di cui alle precedenti lett. a) e b) è comunque consentita la realizzazione di tutte le opere, e soltanto quelle, previste nel piano regionale delle cave di cui alla L.R. n° 30/'89 e successive modificazioni e integrazioni.

6. In questa sottozona, potranno trovare posto esclusivamente:

- attività di cava di lapillo vulcanico o similare;

- attività relative al completamento della coltivazione dei giacimenti esistenti e secondo le già concesse autorizzazioni regionali;

- attrezzature e uffici connessi alle suddette attività;

- attività di insilaggio, stoccaggio e trasformazione in manufatti della risorsa locale;
- depositi di materiali lapidei e affini;
- attività produttive e commerciali connesse alla produzione di inerti o altri materiali connessi alla trasformazione e alla commercializzazione della risorsa locale;
- attività di ricerca scientifica e universitaria, sistemazioni museali relative alla scienza della terra e agli studi sui vulcani spenti, attività similari, ecc.

7. Eventuali altre attività, non elencate sopra, potranno essere concesse esclusivamente con delibera di C.C.

8. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) - non viene stabilito l'indice di cubatura fondiario;
- b) - rapporto di copertura: $Q = 0,10$ mq/mq;
- c) - distanza dai confini: mt. 5;
- d) - distanza dal confine di proprietà con le strade comunali: mt. 10;
- e) - rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U;
- f) - è ammessa la costruzione di un alloggio per comparto ad uso abitazione di custodia, purchè di superficie non superiore a 110 mq netti residenziali, più il 60% di superfici non residenziali;
- g) - si richiama il rispetto delle norme che disciplinano degli scarichi e l'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico;
- h) - si richiama il rispetto delle seguenti leggi e decreti:
 - Legge n° 615 del 13.07.1966 "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico" e successive modifiche e integrazioni;
 - D.P.R. n° 322 del 15.04.1971;
 - D.P.C.M. del 28.03.1983 "Limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni e di esposizione relativi ad inquinamenti dell'aria sull'ambiente esterno";
 - D.P.R. del 25.07.1991 "Modifica all'atto di indirizzo e coordinamento in materia di emissione poco significativa e di attività a ridotto inquinamento atmosferico, emanato con D.P.C.M. in data 21/7/1989),nonchè di quelli vigenti al momento della presentazione dell'istanza.
- i) - è obbligatoria la presentazione e l'attuazione di un piano di ripristino ambientale delle aree già sottoposte ad attività estrattiva, anche ai sensi del D.P.G.R. 13.10.1995, n° 277;
- l) - qualora sia dimostrato l'avvenuto esaurimento delle possibilità di estrazione del lapillo vulcanico, sulle aree già utilizzate, potrà essere presentato, oltre al suddetto piano di ripristino ambientale, anche un Piano attuativo di iniziativa privata o pubblico (anche in forma mista) che preveda l'ulteriore sfruttamento urbanistico delle aree, con attività volte al settore degli insediamenti produttivi.
- m) - In caso di nuovi interventi edificatori, è necessaria la presentazione di uno studio urbanistico attuativo, da sottoporre a convenzionamento, nel quale siano evidenziate:
 - le volumetrie realizzate e da realizzare,
 - le sup. coperte realizzate e da realizzare,

- le altezze di tutti i volumi presenti e da realizzare,
- le destinazioni d'uso delle volumetrie realizzate e da realizzare,
- gli allacciamenti idrici e fognari esistenti e/o da realizzare,
- le distanze da acque pubbliche e strade,
- lo studio di compatibilità ambientale.

n) - si intende integralmente richiamato il comma 3, art. 1, D.P.R. 12.04.1996: "Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, primo comma della legge 22.02.1994, n° 146, concernente disposizioni in materia di valutazione dell'impatto ambientale", che prevede, all'allegato A, punti q) ed s), l'assoggettamento alla procedura di impatto ambientale di:

1) cave e torbiere con più di 500.000 mc/anno di materiale estratto o di un'area interessata superiore a 20 ha,

2) attività di coltivazione di minerali solidi.

CAPO IV

ART. 66

ZONE AGRICOLE (Zona E)

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2. La zona agricola (E) viene divisa in diverse sottozone come più avanti esplicitato, nel rispetto del D.P.G.R. 03.04.1994, n° 228 "Direttive per le zone agricole" e sulla base dell'apposito studio di supporto agronomico del P.U.C.

3. Le zone agricole sono destinate alla conservazione e al potenziamento dell'attività produttiva agricola.

L'edificazione e l'uso del territorio agricolo perseguono le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

4. In queste zone, sono vietate utilizzazioni delle aree e dei fabbricati esistenti diverse da quelle funzionali alla produzione agricola, che, di fatto, si configurerebbero come trasformazioni della destinazione urbanistica di queste zone.

5. Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Il criterio generale per le nuove costruzioni è quello che siano funzionali all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo.

5.1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

e) punti di ristoro con non più di 20 posti letto, anche indipendenti da un'azienda agricola.

5.2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche parziali, così classificate:

d.0.2 - Residenziale funzionale alla conduzione del fondo (vedi glossario)

d.0.3 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.

d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili

d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione, produzione e trasformazione di prodotti agricoli, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente

d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)

d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico

dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività sportive o per il gioco
 - d.8.2 - impianti sportivi all'aria aperta, senza volumetrie e attrezzature connesse, a servizio di iniziative agroturistiche,
 - d.8.3 - strutture per l'allevamento ippico e attrezzature connesse.
- d.11 - Attrezzature tecnologiche
(es. serbatoi idrici, laghetti collinari, ecc.);
- d.12 - Attrezzature varie (speciali)
(es. stazioni di servizio, ecc.);

6. Criteria per l'attribuzione delle destinazioni d'uso in zone agricole

6.1. La destinazione d'uso edilizia, in atto dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione edilizia, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione del P.U.C. per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale, può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

6.2 L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia.

7. Definizione delle attività compatibili con la classificazione in zona agricola

7.1. Ai fini dell'ammissibilità di un intervento edilizio nelle zone E, sono considerate agricole:

- a - le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice Civile;
- b - le attività qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali (quali l'acquacoltura, ai sensi della legge 02.02.1992, n° 102, la cinotecnica, silvicoltura, ecc.);
- c - le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica, della forestazione, dell'avifauna, ecc.;
- d - le attività faunistico-venatorie;
- e - le attività agrituristiche e quelle relative al turismo rurale;
- f - le attività connesse all'allevamento ippico;
- g - le attività che comportino la costruzione di impianti e attrezzature che, per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, diverse dalla E. In questo caso, dovrà - comunque - essere adottata apposita delibera di C.C.

8. Riconoscimento della ruralità dei fabbricati

Ai sensi della legge 26.02.1994, n° 133 (G.U. n° 62 del 16.3.94), per essere considerati rurali i fabbricati devono, tra l'altro, soddisfare tutte le seguenti condizioni:

- essere posseduti dal proprietario o dal titolare del terreno agricolo, oppure detenuti dall'affittuario o conduttore del terreno stesso o dai rispettivi familiari;
- essere utilizzati, quali abitazioni o per usi agricoli, da una delle persone sopraindicate, o anche da dipendenti dell'azienda agricola, purchè questi prestino la loro opera per un numero annuo di giornate lavorative superiore a 100;

- essere connessi ad un terreno di almeno 10.000 mq. (5.000 mq. per serre e funghicoltura).

Inoltre, il volume di affari IVA, derivante da attività agricole di chi conduce il fondo, deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo; in caso di soggetto non obbligato alla presentazione della dichiarazione IVA, il suo volume d'affari si presume pari a 10.000.000 di lire.

Si precisa che non vi è alcun aspetto urbanistico nella legge n° 133/'94.

Per l'accatastamento dei fabbricati rurali, si rimanda al D.P.R. 30.12.1999, n° 536.

9. Indici fondiari massimi

Gli indici massimi da applicare nelle zone E sono i seguenti:

- 1,00 mc/mq, previa delibera di C.C. per impianti di interesse pubblico quali quelli destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico e dell'acqua, cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni per ponti radio, ripetitori, antenne, torri per telefonia cellulare e opere simili;
- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come insediamenti produttivi di tipo agroindustriale;
- 0,03 mc/mq per le residenze, connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- 0,10 mc/mq (a seguito di delibera del C.C.) per punti di ristoro, dotati di non più di 20 (venti) posti letto;
- 0,15 mc/mq per i fabbricati per l'agriturismo.

10. Prescrizioni di carattere architettonico

1. Gli edifici, di qualsiasi tipo, che vengono edificati nelle zone agricole (E), dovranno presentare delle caratteristiche architettoniche unitarie e con fronti esterne che corrispondano a precisi concetti progettuali in sintonia con l'ambiente naturale.

2. In particolare, è obbligatorio procedere alla intonacatura e tinteggiatura di tutte le pareti in elevazione fuori terra, con la sola esclusione delle parti in c.a. o pietra locale faccia a vista.

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

4. La edificazione dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali le componenti architettoniche, i materiali di finitura, colori e pavimentazioni esterne.

Gli interventi di nuova edificazione, nei limiti dei parametri numerici ammessi, devono ricreare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico-funzionali che per quelli architettonico-espressivi.

In particolare, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati i cornicioni, i tetti, le architravi e gli stipiti delle aperture.

5. Tetti

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo coppo color cotto, ancorchè si effettui la

demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

Negli edifici esistenti, la pendenza delle falde non potrà essere diversa da quella preesistente.

E' vietato l'uso di lamiere metalliche, lastre ondulate colorate o grigie di qualsiasi materiale.

6. Aperture esterne

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono realizzare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

7. Tinteggiature, pitture e intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto, non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare.

Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente.

8. Divieti

E' vietato l'ammasso o il deposito di materiali da costruzioni o di materiali di risulta, se non per il tempo strettamente necessario a consentire l'attività edilizia.

10.1. Tipi di interventi ammissibili per sottozona e tipologie aziendali

Le 2 successive tabelle sintetizzano gli interventi possibili in zona E, nei limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228.

10.2. TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE PER SOTTOZONE
E TIPOLOGIE AZIENDALI

! TIPO DI INTERVENTO	!	E1	!	E2	!	E3	!	E5	!
!Ampliamento abitaz. e annessi rustici	! A !	SI	!	SI	!	SI	!	SI	!
!Demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione	! B !	SI	!	SI	!	SI	!	SI	!
!Edificazione di nuove abitazioni funzionali alla conduzione del fondo	! C !	SI	!	SI	!	SI	!	NO	!
!Edificazione di annessi rustici	! D !	SI	!	SI	!	SI	!	SI	!
!Cambio di destinazione	! E !	SI	!	SI	!	SI	!	NO	!
!Edificazione di allevamento zootecnico industriale intensivo	! F !	SI	!	SI	!	NO	!	NO	!

A: ampliamento di volumi esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C..

B: demolizione e ricostruzione di volumi esistenti (esclusi gli edifici di interesse storico e culturale) e/o la ristrutturazione dell'esistente è sempre ammessa.

C: edificazione di nuove abitazioni, connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, è consentita secondo l'indice massimo di edificabilità di 0,03 mc/mq.

D: edificazione di annessi rustici fino ad un rapporto di copertura massimo dello 0,5%, anche tramite ristrutturazione e ampliamento dell'esistente;

E: possibilità di cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici e delle abitazioni esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C., per destinarli ad attività ricreative, turistiche e/o paraturistiche, di interesse collettivo e similare, purchè connesse con la conservazione ed il potenziamento dell'attività produttiva agricola.

F: gli allevamenti a carattere industriale potranno essere presenti solo nelle sottozone E1 e E2, mentre le attività agro-industriali dovranno essere insediate nelle zone D.

Tutti i sopraelencati tipi di intervento ammissibili non potranno eccedere i limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228.

10.3. TABELLA DEGLI INTERVENTI POSSIBILI
IN ZONE AGRICOLE

TIPOLOGIA PERMESSA	LOTTO MINIMO mq.	INDICE CUBATURA FONDIARIO! mc/mq.
Fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizza- zione e trasformazione dei prodotti aziendali.	10.000 5.000 *	0,20
Nuove residenze funzionali all'attività principale che consiste nella conduz. del fondo (1)	10.000	0,03
Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali	10.000	0,01
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale	10.000	0,10
Fabbricati per l'agriturismo	30.000	0,15 ** (0,18)
Nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati	30.000	0,10***
Nuovi punti di ristoro su terreni già impegnati per attrezzature e residenze	60.000	0,10***

(*) Per impianti serricoli, imp. orticoli a pieno campo e imp. vivaistici.

(**) Aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza, connessa alla conduzione del fondo.

(***) A seguito di delibera del C.C.

(1) L'edificazione delle residenze è legata al rispetto dell'art. 72 QUINQUIES delle presenti N.T.A.

11. Sup. minime di intervento (Sm)

Ai fini edificatori per i fabbricati di cui ai punti a) e c) del precedente comma 5.1, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

Per le residenze connesse alla condizione del fondo, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

Per i fabbricati per l'agriturismo, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 3,00.

Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

Per i nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati, la Sm è stabilita in ha 3,00.

Per i nuovi punti di ristoro, su terreni già impegnati per attrezzature e residenze, la Sm è stabilita in ha 6,00.

12. Restauro e ampliamento, destinazione d'uso o mutamento della destinazione d'uso di costruzioni esistenti

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

12.2 - La destinazione d'uso o il mutamento della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata nel seguente modo:

- domanda motivata all'Amm/ne Comunale, secondo le norme di cui al R.E.;
- versamento degli oneri di cui alla legge n° 10/'77 relativi alla nuova tipologia e alla destinazione d'uso richiesto facendo riferimento alle tabelle parametriche approvate dal C.C.;
- dimostrazione della presenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria;
- presentazione dell'avvenuto accatastamento delle opere.

Le destinazioni d'uso possibili sono quelle indicate al punto 5.2 dell'art. 72.

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

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

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

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

13.4 - I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale devono essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

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

Le serre fisse, senza struttura muraria fuori terra, non hanno limiti di volumetria.

13.6 - 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 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

13.7 - Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Leg.vo n° 490/'99.

13.8 - E' sempre ammesso, in zona E, per qualunque fabbricato esistente, il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni residenziali o da destinazioni non coerenti con la vocazione di zona agricola, in destinazioni più consone alla zona agricola, quali attività connesse alla produzione e trasformazione dei prodotti agricoli o alimentari, con particolare riferimento a strutture per la lavorazione, trasformazione, frigo-conservazione dei prodotti lattiero-caseari, vitivinicoli e similari.

14. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

14.1 - Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 16.12.1992, N° 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 05.08.'78, n° 457;

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

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

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

14.3 - Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente, anche avente superficie inferiore alle superfici minime di cui al precedente punto 11.

15. Smaltimento dei reflui e valutazione dell'impatto ambientale

15.1 - Ferme restando le prescrizioni del R.E. e quelle delle normative nazionali e regionali, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; anche gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

15.2 - Valgono, in ogni caso, le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal regolamento comunale.

15.3 - Nelle zone classificate di bonifica, devono, altresì, essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

15.4 - Si richiama l'attenzione sul D.P.R. 12.04.1996 sulle procedure di impatto

ambientale per determinate tipologie progettuali.

15.5 - Si richiama l'attenzione sul D. Ass. Difesa dell'Ambiente 21.01.97, n° 34 sulla "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" e sul D. Leg. 11.05.1999, n° 152: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE e 91/676/CEE".

15.6 - Si richiama integralmente il contenuto della legge 11.11.1996, n° 574, relativa a: "Nuove norme in materia di utilizzazione delle acque di vegetazione e di scarichi dei frantoi oleari".

16. Valgono le seguenti norme relative alla legislazione forestale vigente:

- R.D. 30/12/1923, n° 3267, per le zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale e per le zone boscate,
- L. 03/01/1926, n° 23 per i boschi e i terreni ricoperti da macchia mediterranea,
- R.D. 16/05/1926, n° 1126,
- Legge 14/02/1951, n° 144 sul divieto di abbattimento di olivi,
- D.P.R. 10/06/1955, n° 987 sul divieto di abbattimento di olivi,
- Legge 18/07/1956, n° 759, per i terreni ricoperti da sughere,
- L.R. 18/06/1959, n° 13,
- L.R. n° 4/1994 per i terreni ricoperti da sughere.

Nelle zone boscate è d'obbligo acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alle leggi sulla tutela dei beni culturali e ambientali.

17. Depositi attrezzi e vani appoggio

In tutte le sottozone E è consentita, anche in assenza dell'azienda agricola e della Sm (superficie minima di intervento), la realizzazione di manufatti, in funzione delle attività agricole del tempo libero e per il ricovero degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a mq. 25, purchè realizzati su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq. 1000.

Il volume di tali manufatti verrà detratto dai volumi consentiti in applicazione degli indici e parametri urbanistici generali.

Per tali manufatti dovranno essere particolarmente curate la collocazione e la scelta dei materiali per garantire un armonico inserimento nell'ambiente.

La tipologia edilizia dovrà essere coerente con la destinazione d'uso, pertanto, non potranno essere ammesse volumetrie rispondenti a scopi diversi, a giudizio della C.E.

La realizzazione di porticati, verande e strutture similari non è ammessa nell'ambito della tipologia dei depositi attrezzi e vani appoggio.

18. Piani interrati e seminterrati

Nelle zone E è ammesso, di norma, un piano interrato o seminterrato.

La sup. coperta del piano interrato o seminterrato non può superare quella dell'edificio sovrastante.

19. Non applicabilità della legge n° 122/'89

Nelle zone E non è consentita, in nessun caso, l'applicazione delle norme della legge n° 122/'89 sui parcheggi.

20. Parere della Soprintendenza Archeologica

Tutti i progetti di opere di qualsiasi natura e consistenza che prevedano:

- scavi,
- movimenti di materie,
- mutamenti dello stato attuale dei siti,

devono essere preventivamente sottoposti all'esame di competenza della Soprintendenza Archeologica.

Si fa presente che il D. Leg.vo n° 42/2004 tutela indistintamente tutti i beni archeologici a prescindere dalle indicazioni del P.U.C., pertanto, la salvaguardia deve essere assicurata anche per i beni oggi non visibili su tutto il territorio comunale.

ART. 67

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nella formazione del presente P.U.C. e nel rispetto del D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228, il Comune tutela le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguarda l'integrità dell'azienda agricola e rurale. Le zone agricole sono divise nelle seguenti sottozone:

E1): aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (vigneti e frutteti con piccole aziende);

E2): aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (relative ai terreni prevalentemente seminativi);

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.

2. La ripartizione in sottozone agricole di cui al presente articolo è stata determinata a seguito dell'entrata in vigore delle direttive regionali sulle zone agricole (D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228) e mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, secondo l'allegato studio di supporto a firma del Dott. Agr. Franco Brundu.

3. Per le diverse sottozone si veda il successivo art. 73 bis.

ART. 68
AGRITURISMO

1. E' 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 la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3 (3 ettari).

Si richiamano espressamente tutte le norme della L.R. 23.06.1998, n° 18.

2. 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 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

4. Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione delle attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale", ed, in particolare:

- volumi per il soggiorno turistico,
- volumi di supporto per l'agri-campeggio,
- volumi per punto di ristoro,
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva.

5. L'esercizio dell'agriturismo è riservato agli imprenditori agricoli singoli o associati di cui all'art. 2135 del Codice Civile e ai familiari di cui all'art. 230 bis del codice civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali ai sensi della legge 02.08.1990, n° 233.

6. La cubatura massima per ogni posto letto deve essere di 50 mc.
La superficie minima per l'intervento deve essere di 3 ha.
I posti letto ammissibili per ha sono 3.

7. I locali adibiti ad uso agrituristico devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal R.E. per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dal Comune nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

8. Gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

9. Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concessa a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 8. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni.

10. Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo

autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a 40 mq. La sistemazione di tale superficie deve essere a prova di acqua e di polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

11. I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.

ART. 69

PUNTI DI RISTORO IN ZONE AGRICOLE

1. Sono ammessi punti di ristoro, anche indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile, con delibera del Consiglio comunale, fino a 0,10 mc/mq.

2. Il lotto minimo, vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di ha. 3.

3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha. 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha. 3 relativa al fondo agricolo.

Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti, le tavole calde e locali simili, nonché le attrezzature ricettive con numero massimo di 20 posti letto e le connesse attrezzature per le attività sportive e ricreative.

ART. 70

EDIFICAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AD USO ABITATIVO

L'edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo è consentita:

a - se riferita esclusivamente all'esercizio delle attività definite al comma 7 dell'art. 72 delle presenti N.T.A.;

b - per le esigenze abitative del conduttore del fondo;

c - per le esigenze abitative degli addetti e impiegati a tempo indeterminato, nelle attività agricole del fondo.

ART. 71

ACCORPAMENTO E ASSERVIMENTO DI SUPERFICI FONDIARIE UTILIZZATE

1. Accorpamenti.

Stante il parcellamento delle proprietà, è possibile, ai soli fini del raggiungimento della sup. minima e per la costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione dell'azienda, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purchè sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque, compresa nel territorio comunale).

Tale norma potrà essere applicata solo nel caso che i volumi relativi vengano ubicati a distanza non inferiore a 300 mt. dal perimetro del centro urbano, così come indicato dalla cartografia del P.U.C.

In tale caso, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà necessario un atto di vincolo, registrato nei pubblici registri, relativo all'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Tale vincolo potrà essere annullato solo con assenso dell'Amm/ne Comunale.

2. Asservimenti.

Mediante costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto delle superfici necessarie per il rispetto dell'indice di fabbricabilità, sono possibili anche asservimenti di aree non di proprietà del concessionario.

3. Catasto degli asservimenti

Dell'avvenuta utilizzazione delle aree agricole, ai fini edificatori, viene effettuata idonea registrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposita cartografia e relativo elenco, conservati in forma ufficiale presso il competente ufficio tecnico comunale (vedi Circolare Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica 10/05/84, n° 1/1984).

4. Ai sensi del 5° comma dell'art. 3 delle Direttive Regionali sulle zone agricole, al fine di evitare l'ulteriore edificazione in aree definite agricole dal P.U.C., all'atto della presentazione di qualsiasi istanza relativa a:

- denuncia di inizio attività;

- autorizzazione;

- concessione,

il richiedente dovrà evidenziare e computare tutti i volumi esistenti nel fondo o nell'area di riferimento e dichiarare, nelle forme di legge, la assenza di vincoli di inedificabilità o di asservimento a favore di terzi, sotto la sua personale responsabilità.

ART. 72

**LIMITAZIONE TRENTENNALE DEL DIVIETO DI FRAZIONAMENTO DELLE
UNITA' PODERALI PER LA RICOSTRUZIONE DELLE UNITA' PRODUTTIVE**

Ai sensi della L. 19.02.1992, n° 191, il divieto di frazionamento delle unità poderali di cui all'art. 1 della legge 3.6.1940, n° 1078, ha durata trentennale dalla prima assegnazione.

ART. 73

DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI ITTICOLTURA O ACQUACOLTURA

Gli impianti di itticoltura o acquacoltura sono considerati annessi agricoli ai fini delle presenti N.T.A.

Il progetto dovrà dimostrare le dimensioni e i volumi delle opere, di cui si chiede la realizzazione, e che dovranno essere commisurate alla capacità produttiva delle vasche.

Il progetto dovrà essere integrato da una relazione che descriva gli effetti previsti:

- sui corpi idrici e sulle falde,
- sul suolo,
- sulla morfologia del territorio,
- sulla vegetazione.

La superficie minima aziendale accorpata non deve essere inferiore a ha 2,00 e la dimensione utile delle vasche di allevamento non inferiore a mq. 1.000.

ART. 73 BIS
NORME PUNTUALI PER GLI INTERVENTI NELLE DIVERSE SOTTOZONE E

Art. 73 bis 1 - Sottozona E1

Questa sottozona comprende la parte collinare del territorio comunale esterne all'abitato, caratterizzata, soprattutto, da colture agricole specializzate.

In particolare, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica, sentito il C.T.R.U.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano, come definito dalla cartografia del P.U.C., di almeno 1000 mt.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E. ed in particolare per quanto previsto al successivo punto 1);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.

- d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze
- e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.
- f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.
- g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).
- h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U., nel rispetto degli indici massimi di cui alla precedente lettera a).
- i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale", e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228.
- l) Disciplina delle cave: è vietata l'apertura di qualsiasi tipo di cava, discarica, attività di ricerca mineraria.
- m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.
- n) risorse archeologiche
In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici (D. Leg.vo n° 490/'99 ora D. Lgs. n° 42/2004).
I progetti che comportano cambiamenti dello stato attuale dei luoghi devono essere sottoposti all'esame della Soprintendenza Archeologica.
- o) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica
Qualora l'intervento ricada in tutto o in parte su mappali vincolati direttamente dalla Soprintendenza Archeologica o ricadenti sulla fascia di rispetto di un monumento archeologico notificato e/o, comunque, indicato nella cartografia del P.U.C., il progetto dovrà essere accompagnato da una planimetria quotata con rilievo topografico puntuale del monumento, degli edifici esistenti e/o di quelli che si intendono realizzare o ampliare.
- p) Aree E1 all'interno di zone di tutela: è fatto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione di cui al D. Leg. n° 490/'99 (ora D. Lgs. n° 42/2004).
- q) Poteri di deroga: i poteri di deroga sono quelli riportati nell'art. 115 del R.E.

Art. 73 bis 2 - Sottozona E2

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, con particolare riguardo ai seminativi e ai terreni olivetati e ai vigneti.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 1000 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica, sentito il C.T.R.U.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E. ed in particolare per quanto previsto al successivo punto 1);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: tipologia isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie per le attività agricole e similari.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U., nel rispetto degli indici massimi di cui alla precedente lettera a).

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228.

l) Disciplina delle cave: è possibile l'apertura di cave nel rispetto di quanto previsto dalle norme del R.E., della L.R. 07.06.1989, n° 30: "Disciplina delle attività di cava" e successive modifiche e integrazioni, del D. Ass. all'Industria n° 3/S.P. del 5/3/1991: "Istituzione del Catasto Regionale dei giacimenti di cava", della Circolare Esplicativa febb. 1991 sulla L.R. n° 30/'89 e dello Stralcio del "Piano Regionale delle Attività Estrattive di Cava" e della L.R. 08.08.1991, n° 28.

m) Impianti per la lavorazione, trasformazione, frigoconservazione e commercializzazione dei prodotti lattiero-caseari, vitivinicoli e similari: ammessi con Q = 0,50 mq/mq.

n) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

o) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici (D. Leg.vo n° 490/'99).

I progetti che comportano cambiamenti dello stato attuale dei luoghi devono essere sottoposti all'esame della Soprintendenza Archeologica.

p) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica

Qualora l'intervento ricada in tutto o in parte su mappali vincolati direttamente dalla Soprintendenza Archeologica o ricadenti sulla fascia di rispetto di un monumento archeologico notificato e/o, comunque, indicato nella cartografia del P.U.C., il progetto dovrà essere accompagnato da una planimetria quotata con rilievo topografico puntuale del monumento, degli edifici esistenti e/o di quelli che si intendono realizzare o ampliare.

q) Aree E2 all'interno delle zone di tutela, così come perimetrare dal P.U.C. E' previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione di cui al D. Leg. n° 490/'99.

r) Poteri di deroga: i poteri di deroga sono quelli riportati nell'art. 115 del R.E.

Art. 73 bis 3 - Sottozona E3

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali, connessi alla conduzione del fondo.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:
- 1) 0,03 mc/mq per le residenze funzionali alla conduzione del fondo e per opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche. Non è ammesso l'utilizzo - a nessun titolo - di indici superiori allo 0,03 mc/mq.
- b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.
- c) Tipo edilizio: tipologia isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie per l'attività agricola e similare.
- d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze
- e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.
- f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.
- g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).
- h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U., nel rispetto degli indici massimi di cui alla precedente lettera a).
- i) Disciplina delle cave: sono vietate le cave, discariche, attività di ricerca mineraria ed altre attività similari.
- l) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.
- m) Risorse archeologiche
In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm.ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici (D. Leg.vo n° 490/'99 ora D. Lgs. n° 42/2004).
I progetti che comportano cambiamenti dello stato attuale dei luoghi devono essere sottoposti all'esame della Soprintendenza Archeologica.
- n) Frazionamenti
Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 5000 mq.
- o) Depositi attrezzi e vani appoggio
E' consentita, anche in assenza dell'azienda agricole e della Sm (superficie minima di intervento), la realizzazione di manufatti, in funzione delle attività agricole del tempo libero e per il ricovero degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a mq. 25, purchè realizzati su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq. 1000.
Il volume di tali manufatti verrà detratto dai volumi consentiti in applicazione degli indici e parametri urbanistici generali.
Per tali manufatti dovranno essere particolarmente curate la collocazione e la scelta dei materiali per garantire un armonico inserimento nell'ambiente.
La tipologia edilizia dovrà essere coerente con la destinazione d'uso, pertanto, non potranno essere ammesse volumetrie rispondenti a scopi diversi, a giudizio della C.E.

La realizzazione di porticati, verande e strutture similari non è ammessa nell'ambito della tipologia dei depositi attrezzi e vani appoggio.

p) Aree E3 all'interno delle zone di tutela, così come perimetrare dal P.U.C.
E' previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione di cui al D. Leg. n° 490/'99.

q) Poteri di deroga: i poteri di deroga sono quelli riportati nell'art. 115 del R.E.

Art. 73 bis 4 - Sottozona E5

Questa sottozona, così come perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprende aree marginali per le attività agricole e nelle quali viene ravvisata la esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 1000 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica, sentito il C.T.R.U.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E. ed in particolare per quanto previsto al successivo punto 1);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,50, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: vedi E3.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze

e) Numero massimo piani: 1 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici

antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinato, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U., nel rispetto degli indici massimi di cui alla precedente lettera a).

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale" e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228.

l) Disciplina delle cave: sono vietate le cave, discariche, attività di ricerca mineraria ed altre attività similari.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici (D. Leg.vo n° 490/'99 ora D. Lgs. n° 42/2004).

I progetti che comportano cambiamenti dello stato attuale dei luoghi devono essere sottoposti all'esame della Soprintendenza Archeologica.

o) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica

Qualora l'intervento ricada in tutto o in parte su mappali vincolati direttamente dalla Soprintendenza Archeologica o ricadenti sulla fascia di rispetto di un monumento archeologico notificato e/o, comunque, indicato nella cartografia del P.U.C., il progetto dovrà essere accompagnato da una planimetria quotata con rilievo topografico puntuale del monumento, degli edifici esistenti e/o di quelli che si intendono realizzare o ampliare.

p) Aree E5 all'interno delle zone di tutela paesistica, così come perimetrare dal P.U.C.

E' previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione di cui al D. Leg. n° 490/'99 ora D. Lgs. n° 42/2004.

q) Poteri di deroga: i poteri di deroga sono quelli riportati nell'art. 115 del R.E.

ART. 73 TER

DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DEGLI INSEDIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE

Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui all'allegato D del Decreto Assessore alla Difesa dell'Ambiente 4.12.1981, n° 550 - 81 (B.U.R.A.S. n° 16 del 14.04.82).

L'A.C., nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo deve richiedere il parere di conformità all'Ass. Regione D.A.

Si richiamano tutte le disposizioni all'art. 15 del D. Ass. Difesa Ambiente 21.01.1997, n° 34.

Gli insediamenti agricoli considerati civili, ai sensi di questo disposto dalla delibera del Comitato Interministeriale dell'8.05.1980 devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 5 del D. Ass. Difesa dell'Ambiente 20.06.1984, n° 186/84 (B.U.R.A.S. n° 33 del 23.7.1984).

In particolare sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;

b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno un ettaro di terreno agricolo di 40 q.li di peso vivo di bestiame;

d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Per quanto riguarda, in particolare, gli allevamenti zootecnici, il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici.

In tal caso, la quantità di liquame ammissibile per l'utilizzazione agronomica è quella corrispondente ad un carico non superiore a 40 q.li/ha di peso vivo di bestiame di allevamento.

ART. 74

**OBBLIGHI DA RISPETTARE NELLE ZONE AGRICOLE
PER LE AREE BOScate**

In tutte le zone agricole boscate, valgono i seguenti obblighi:

- obbligo di permesso da parte dell'autorità forestale e dell'Uff. Tutela del Paesaggio per la riduzione a coltura dei terreni boschivi o comunque ricoperti da formazioni vegetali naturali;

- preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale Autonomo delle Foreste per l'abbattimento delle piante di qualunque specie.

Ai fini della presente normativa, sono considerati boschi i terreni sui quali esiste o venga comunque costituito un popolamento di origine naturale od artificiale di specie legnose forestali arboree od arbustive, a qualsiasi stadio di sviluppo si trovino, da cui si tragga o si possano trarre delle utilità dirette od indirette sotto il profilo produttivo, protettivo, ricreativo o culturale.

Sono considerati, altresì, boschi quegli appezzamenti di terreno pertinenti da un complesso boscato che, per cause naturali ed artificiali (incendi), vengono privati temporaneamente della vegetazione di cui al comma precedente.

Si veda anche il comma 16 dell'art. 72 delle presenti N.T.A.

Per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi delle leggi sulla tutela dei beni ambientali, si richiamano i disposti della L.R. 12.08.1998, n. 28: "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica ...".

CAPO V

ZONE DI INTERESSE GENERALE

ART. 75

ZONE DI INTERESSE GENERALE (G)

Le zone di interesse generale sono quelle destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, edifici, attrezzature ed impianti pubblici e/o privati di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine ENEL, centrali TELECOM, impianti tecnologici del ciclo dell'acqua, ecc., riservati a servizi di interesse generale.

E' suddivisa in 2 sottozone:

G1: attrezz. e servizi generali, parchi, insediamenti di carattere commerciale e direzionale, impianti TELECOM ed ENEL e similari, caserme forestali, cimiteri, aree attrezzate di utilizzo turistico o paraturistico, ristoranti, alberghi, ecc., aree per parco divertimenti, circhi, discoteche e opere similari, aree per ponti radio e/o torri per l'emittenza radiotelevisiva, torri per telefonia cellulare, area cimiteriale, ecc.

G2: impianti di depurazione, potabilizzazione, serbatoi idrici, pozzi pubblici, fasce delle condotte acquedottistiche e fognarie, inceneritori, impianti destinati allo smaltimento, riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi, discariche per materiali inerti, inceneritori.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.91, n° 20, è obbligatoria in tutte le sottozone G la predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

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

- d.1 - Uffici, studi professionali
 - d.1.1 - uffici e studi professionali privati
 - d.1.2 - uffici pubblici
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.1 - esercizi commerciali al minuto
 - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso
 - d.2.3 - grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)
 - d.2.6 - artigianato di servizio, laboratori di arte e mestieri
- d.3 - Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
 - d.3.1 - attr. ricettive, alberghi, pensioni, motel, ostelli gioventù, albergo diffuso, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E.
 - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
 - d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive
 - d.3.4 - cinema e teatri, auditorium, musei, ecc.,
 - d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.2 - laboratori tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
 - d.8.1 - campeggi, attrezzature per il tempo libero e attrezzature connesse
 - d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,
 - d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse
- d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca
- d.10 - attrezzature per l'assistenza e la sanità

- d.11 - Attrezzature tecnologiche;
- d.12 - Attrezzature varie (speciali).

ART. 75.1 - SOTTOZONA G1

Le sottozone G1 si suddividono in diversi comparti:

- G.1.1 - area cimiteriale
- G.1.2 - centrale Telecom, cabine Enel
- G.1.3 - centro polivalente nella valle dei Nuraghi,
- G.1.4 - servizi nell'area di S. Antonio di Tailos,
- G.1.5 - stazione ferroviaria e aree pertinenziali,
- G.1.6 - ex deposito carburante (S. Antine),
- G.1.7 - area extraurbana Paule S'Ittiri (lungo ferrovia),
- G.1.8 - area per ripetitori di telefonica cellulare (M. Oes),
- G.1.9 - parcheggio di servizio autoambulanze via Carlo Felice sud,
- G.1.10- iniziative agro-turistiche in funzione dell'area del Nuraghe S. Antine,
- G.1.11- area per il deposito di G.P.L. o metano a servizio della rete del gas Cittadina.

In dette zone sono ammesse residenze solo per le famiglie degli addetti agli impianti ed attrezzature, come abitazioni di custodia (vedi il successivo punto i).

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelle di cui all'art. 18 della L. n. 765/67), così come modificato dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 sui parcheggi).

In questa sottozona dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

a - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3, 1° comma della L.R. n° 20/'91;

b - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

c - Indice fondiario massimo = non viene stabilito.

d - Rapporto massimo di copertura Q= 0,60 mq/mq., incrementabile in base a motivate esigenze e previa delibera di C.C.

e - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni: previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942, n° 1150, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

f - Altezza massima: mt. 9,50 con possibilità di deroga da parte del C.C., se necessaria e motivata dal tipo di attività prevista.

g - E' ammesso in ogni caso l'ampliamento in volume e sup. coperta nella misura del 30% in più rispetto all'esistente nel caso di edifici già realizzati, sedi di pubblici esercizi o di attività di interesse pubblico, previa delibera del C.C. e predisposizione di opere di urbanizzazione e piano attuativo adeguati.

h - Deve essere sempre garantito lo smaltimento dei reflui nelle fognature comunali o in appositi impianti di depurazione, con relativo nulla osta dell'autorità competente.

COMPARTO G1.1 - AREA CIMITERIALE

E' previsto il titolo abilitativo diretto per i progetti delle tombe e delle edicole funerarie, per tutti gli interventi (ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione) all'interno del Cimitero, salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' possibile l'ampliamento del Cimitero, con progetto di iniziativa comunale.

Vincoli e indici saranno definiti nel piano attuativo, che verrà adottato dal Consiglio Comunale.

COMPARTO G1.2 - CENTRALE TELECOM - CABINE ENEL

COMPATIBILITA': Funzioni come preesistenza.

INTERVENTI : Manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti.

VINCOLI : Altezza max non superiore a quella preesistente

INDICI : I.f.t. 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici
Nel caso di realizzazione di tralicci, torri e opere similari aventi emissioni elettromagnetiche sarà necessario uno studio di impatto ambientale con la valutazione delle suddette emissioni e relativo nullaosta da parte dell'ARPAS (verifica elettrosmog).

Parametri urbanistici

- Rc = 0,30 mq/mq
- indice di piantumazione : 100 piante/ha.

COMPARTO G1.3 - CENTRO POLIVALENTE VALLE DEI NURAGHI (S. ANTINE)

1. In questo comparto in area extraurbana è prevista la realizzazione di:

- attrezz. e servizi generali finalizzati all'offerta turistica connessa alla fruizione del patrimonio archeologico, architettonico e ambientale;
- parchi ricreativi e culturali, verde di connessione, aree per la mobilità dolce, parcheggi;
- impianti sportivi di supporto all'offerta turistica;
- aree attrezzate di utilizzo turistico, attrezzature di carattere turistico e ricettivo e opere similari;
- impianti tecnologici connessi ai servizi per l'accoglienza turistica.

2. In questo comparto dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3. 1° comma della L.R. n° 20/'91;
- b) - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- c) - distanza minima dal ciglio delle strade comunali e provinciali come da D.P.R. 26.4.93, n° 147;
- d) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83,
- e) - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.
La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 110 mq. per l'appartamento vero e proprio e 40 di mq. per le sup. non residenziali,

- f) - è ammessa la realizzazione di laghetti collinari e opere similari per la raccolta, accumulo e distribuzione delle acque,
- g) - qualora l'intervento ricada in tutto o in parte su mappali vincolati direttamente dalla Soprintendenza Archeologica, il piano attuativo dovrà essere accompagnato da una puntuale planimetria quotata con rilievo topografico delle preesistenze archeologiche e con il nulla osta concesso dalle 2 Soprintendenze,
- h) - qualora interessino aree comunali, si dovrà tener conto delle normative sugli usi civici,
- i) - in presenza di edifici esistenti è sempre ammesso il restauro degli stessi senza incrementi volumetrici.

COMPARTO G1.4 (S. ANTONIO DI TAILOS), in ambito extraurbano

Valgono le medesime norme del comparto G1.3, nel rispetto degli edifici religiosi presenti soggetti a vincolo architettonico.

COMPARTO G1.5 (STAZIONE FERROVIARIA E AREE PERTINENZIALI)

COMPATIBILITA': Funzioni come preesistenza.

INTERVENTI : Manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti edifici esistenti per esigenze funzionali della infrastruttura ferroviaria

VINCOLI : Altezza max non superiore a quella preesistente
L'edificio della stazione potrà essere restaurato nel rispetto della tipologia attuale, trattandosi di un bene identitario

INDICI : I.f.t. 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici.
Il progetto esecutivo, se esteso all'intero comparto, può costituire il piano attuativo

COMPARTO G1.6 - EX DEPOSITO CARBURANTI MILITARE (NEI PRESSI DEL NURAGHE S. ANTINE)

Valgono le norme del comparto G1.3.

COMPARTO G1.7 - AREA EXTRAURBANA PAULE S'ITTIRI LUNGO LA FERROVIA

1. In questo comparto è prevista la realizzazione di:

- attrezz. e servizi generali finalizzati all'offerta e alla ricettività turistica;
- impianti sportivi di supporto all'offerta e alla ricettività turistica;
- aree attrezzate di utilizzo turistico, attrezzature di carattere turistico e ricettivo e opere similari.

2. In questo comparto dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3. 1° comma della L.R. n° 20/'91;
- b) - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa

predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

c) - distanza minima dal ciglio delle strade, come da D.P.R. 26.4.93, n° 147;

d) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83,

e) - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per comparto da destinare all'abitazione del custode.

La cubatura esistente dovrà essere computata in sede di piano attuativo,

f) - al piano attuativo dovranno essere allegati i permessi di accesso da parte degli enti proprietari delle strade dalle quali si accederà ai comparti,

g) - è obbligatoria la individuazione in sede di piano attuativo e la cessione al Comune quale standard urbanistico di almeno il 10% della superficie territoriale di riferimento,

h) - le destinazioni d'uso ammissibili sono:

d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive

d.3.1 - alberghi, pensioni e simili

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili

d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali educative, culturali e sportive

d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco e lo sport.

d.8.1 - Campeggi, Attrezzature per il tempo libero e attrezzature connesse.

d.8.2 - Impianti sportivi e attrezzature connesse.

COMPARTO G1.8 - AREA PER RIPETITORI DI TELEFONIA CELLULARE - PONTI RADIO - SBR

COMPATIBILITA': Dimostrazione dell'impatto ambientale nel rispetto delle leggi sull'elettrosmog

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti per esigenze funzionali della telefonia

VINCOLI : Altezza max non superiore a mt. 20.
Divieto di costruzione di edifici residenziali

INDICI : I.f.t. 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici.
Il progetto esecutivo dell'intervento può costituire piano attuativo

COMPARTO G1.9 - PARCHEGGIO DI SERVIZIO AUTOAMBULANZE VIA CARLO FELICE

Sono ammessi interventi legati ad attività di assistenza socio-sanitaria, quali:

- parcheggio ambulanze o mezzi similari;
- locali spogliatoi e similari.

INDICI : Rc = 1,00 mq/mq; h max = 5 ml.

COMPARTO G1.10 - INIZIATIVE AGRO-TURISTICHE IN FUNZIONE DELL'AREA DEL NURAGHE S. ANTINE

Valgono le medesime norme del comparto G1.3.

COMPARTO G1.11 - DEPOSITI E IMPIANTI PER LA RETE DEL GAS

CITTADINA

- COMPATIBILITA' : Funzioni connesse con l'esercizio della rete del gas cittadina
- INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione
- INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50.
It = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici
- PRESCRIZIONI : Tutti gli impianti dovranno rispettare le norme UNI-CIG e quelle dei VV.F.
Tutte le possibili forme di fumi e di inquinamento dovranno essere minimizzate con la adeguata gestione.

ART. 75.2 - SOTTOZONA G2

1. Valgono le normative di cui alla sottozona G1, salvo il rapporto di copertura che è libero e la mancanza di prescrizioni per i parcheggi ed il divieto di costruzione di alloggi di custodia.

2. Per le discariche e gli impianti di depurazione è richiesto lo studio geotecnico ed idrogeologico ai sensi delle norme tecniche vigenti.

3. Anche se non indicate graficamente nelle tavole del P.U.C., si intendono comunque valide le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale.

4. Per le discariche e gli impianti di smaltimento dei R.S.U. (rifiuti solidi urbani), valgono le norme regionali e nazionali vigenti.

5. Nelle zone G all'interno delle zone di tutela paesistica, così come perimetrate dal P.U.C., in recepimento delle indicazioni del P.R.R., è previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

La sottozona G2 si suddivide in 6 comparti:

- G2.1 - Opere connesse al ciclo dell'acqua (5 sub comparti)
- G2.2 - Impianti di depurazione acque reflue consortile in area extraurbana
- G2.3 - Sorgente Cabu Abbas in area extraurbana
- G2.4 - Sorgente Funtana Majore in area extraurbana
- G2.5 - Stazione sollevamento rio Mannu (Abbanoa) in area extraurbana
- G2.6 - Ex discarica in area extraurbana.

COMPARTI G2.1.1, G2.1.2, G2.1.3, G2.1.4, G2.1.5 - SERBATOI IDRICI, IMPIANTI DI POTABILIZZAZIONE, OPERE CONNESSE CON IL CICLO DELL'ACQUA

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse all'approvvigionamento idrico potabile e agli impianti per l'irrigazione (serbatoi, bottini, partitori, opere di presa, ecc.)

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento e potenziamento impianti

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 7,50, salvo per impianti tecnologici particolari
Ift = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere concessi indici maggiori in funzione del pubblico interesse, a seguito di delibera motivata del C.C.
Per i serbatoi l'i.f.t. viene determinato dal progetto esecutivo di iniziativa pubblica o di interesse pubblico.

COMPARTO G2.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE CONSORTILE

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse con la depurazione delle acque reflue

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50, salvo impianti tecnologici particolari.
Ift = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere concessi nuovi indici in funzione del pubblico interesse, a seguito di delibera motivata del C.C.

PRESCRIZIONI : La rumorosità dell'impianto dovrà essere contenuta nei requisiti di legge.
Tutte le possibili forme di fumi e di inquinamento (acustico, idrico, ecc.) dovranno essere minimizzate con la adeguata gestione e manutenzione degli impianti.

Ai fini della mitigazione dell'impianto acustico, olfattivo e visivo, la

barriera verde perimetrale dovrà essere realizzata mediante l'impiego di piante arboree e arbustive autoctone sempreverdi disposte su più file. In particolare:

1. la parte più esterna della barriera verde dovrà essere realizzata con specie a portamento arboreo (*Quercus ilex* e *Ceratonia siliqua*) poste a distanza non superiore a 6 metri tra loro; inoltre, dovranno essere impiantati individui di altezza compresa tra 1,5 e 2,0 metri assicurando l'alternanza delle specie vegetali all'interno del filare;

2. la parte più interna della barriera verde dovrà essere realizzata con specie a portamento arbustivo assicurando l'equilibrio numerico tra quelle a portamento arborescente (*Pistacia lentiscus*, *Arbutus unedo*, *Phillyrea latifolia*, *Laurus nobilis* e quelle basso - arbustive (*Helichrysum microphyllum*, *Lavandula stoechas*, *Cistus monspeliensis*, *Viburnum tinus*, *Rosmarinus officinalis*);

3. tutto il materiale vegetale dovrà provenire da ecotipi locali e dovrà essere escluso l'impianto di specie vegetali o di varietà tipicamente ornamentali.

COMPARTO G2.3 - G2.4 - G2.5 - OPERE DI PRESA SORGENTI - TRAVERSA SUL RIO MANNU

Valgono le norme della sottozona G2.1.1, G2.1.2, G2.1.3, G2.1.4 e G2.1.5.

COMPARTO G2.6 - AREA EX DISCARICA

INTERVENTI : Nuove costruzioni con le seguenti destinazioni:

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

d.11 - Attrezzature tecnologiche, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, ecocentro.

INDICI : i.f.t. = 0,01 mc/mq, con incremento fino a 1,00 mc/mq, in presenza di piano attuativo e per interventi di pubblico interesse.

CAPO VII
SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA

ART. 76
ZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA (zona H)

1. Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolari interessi.

2. Sono consentiti, soltanto, i seguenti interventi:

- a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;
- c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
- d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi, limitrofi alle zone H o in esse preesistenti.

La zona H è suddivisa in:

- H1 : rispetto della viabilità e delle ferrovie
- H2 : rispetto cimiteriale e depurativo
- H3 : interesse archeologico e geomorfologico
- H4 : salvaguardia ecologica e rispetto ambientale
- H5 : verde privato.

3. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967, n° 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici, con esclusione degli edifici, attrezzature e impianti di interesse pubblico.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale vige il vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi del D.P.R. 21.10.1975, n° 88.

4. Per la distinzione tra iniziativa pubblica e quella di pubblico interesse, si veda la Circolare Ministero LL.PP. n° 3310 del 28/10/1967.

5. In tutte le zone H non è consentita nuova attività di cava, per la presenza di risorse morfologiche e pedologiche o per vincoli posti in essere.

6. Ai sensi della lettera h, art. 19, L.R. n° 45/'89, il P.U.C. ha individuato tutte le porzioni del territorio da sottoporre a speciale tutela e salvaguardia.

In particolare, sono sottoposte a particolare tutela le sottozone:

- H1
- H2
- H3
- H4
- H5

- i complessi di interesse storico artistico, così come individuati nelle tavole grafiche;

- le preesistenze archeologiche, così come indicate nei vincoli ministeriali emessi (e riportati nel successivo art. 79);

- i beni soggetti a tutela ai sensi del D. Leg.vo 42/2004 e s.m.i.

7. Pareri della Soprintendenza Archeologica

Tutti i progetti di opere di qualsiasi natura e tipologia, che prevedano scavi, movimenti di terra e comunque mutamenti dello stato attuale dei siti, devono essere preventivamente sottoposti all'esame di competenza della Soprintendenza Archeologica.

ART. 77

SOTTOZONA DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E DELLE FERROVIE (H1)

1. Sono le zone agricole di rispetto della viabilità e delle ferrovie e comprendono le parti del territorio destinate alla protezione delle infrastrutture per la mobilità fuori dal perimetro del centro abitato o delle zone edificabili.

Si intende che queste aree e queste fasce possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

2. Dette zone devono avere la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.1992, n° 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", così come modificato dal D.P.R. 26.04.1993, n° 147 ed in ogni caso la larghezza eventualmente indicata nelle planimetrie del P.U.C.

3. Oltre a quanto stabilito dall'art. 76, sono consentiti esclusivamente parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, con annessi servizi di tipo autostradale (bar, punto di ristoro, motel, autogrill, ecc.), attrezz. di automercato, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente.

4. Le costruzioni esistenti possono essere esclusivamente oggetto di intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione e ampliamento nei limiti dell'indice fondiario di 0,001 mc/mq e purchè non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la zona di rispetto.

5. Sono vietate le nuove costruzioni d'uso diverso da quello indicato al precedente comma 3.

6. Lungo la linea ferroviaria, nei tratti in cui questa corre a cielo aperto, sono previste fasce di arretramento, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 del D.P.R. 11.7.1980, n. 753, salva l'applicazione della deroga prevista all'art. 60 dello stesso D.P.R.

In ogni caso, si riporta integralmente l'art. 49 del D.P.R. n° 753/80 che recita:

"Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minima di 30 m., dal limite di occupazione della più vicina rotaia".

La fascia di arretramento non dovrà essere inferiore a mt. 30.

Non sono assoggettati a questa salvaguardia le costruzioni relative alle stazioni con funzioni connesse e gli impianti ferroviari ed, eventualmente, della viabilità, qualora su questa non vengano a gravare accessi privati.

ART. 78

SOTTOZONA DI RISPETTO CIMITERIALE E DEPURATIVO (H2)

Sono le zone di rispetto che comprendono le parti del territorio destinato alla salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane limitrofe ai camposanti e agli impianti di depurazione.

In tali zone è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative, parcheggi e similari.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 76 sono ammesse soltanto piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto, nonché per il deposito degli attrezzi agricoli e delle altre attività svolte.

In base al D.P.R. 10.09.90, n° 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria", il raggio della zona di rispetto cimiteriale non edificabile è stato fissato in 50 mt. (vedi tav. n° 2), distanza di rispetto già approvata dagli organi competenti.

In base ai disposti della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento in data 4.2.1977 (S.O.G.U. 21.2.77, n° 48), il raggio della zona di rispetto intorno al depuratore delle acque reflue è stata fissata in 100 mt.

Gli edifici esistenti possono essere ristrutturati nell'ambito del volume edilizio esistente, al fine del loro utilizzo.

ART. 79

SOTTOZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO (H3)

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle zone e beni territoriali di interesse archeologico, artistico e storico-testimoniale; a tale scopo, in considerazione dell'interesse intrinseco e della potenzialità ai fini della valorizzazione e fruizione, vengono recepite e fatte salve le indicazioni e prescrizioni dal D. Leg. 42/2004 relativo alle disposizioni in materie di beni culturali e ambientali.

2. In particolare, sono assoggettati alla tutela:

- tutti i beni vincolati ai sensi dell'art. 146 del D. Leg. n° 42/2004;

- tutte le zone di interesse archeologico, ovvero non solo le testimonianze in sè, ma anche quelle aree che, pur prive di testimonianze, costituiscono le interconnessioni tra tali zone ed il territorio circostante e siano riconosciute necessarie ai fini della miglior lettura, comprensione e salvaguardia delle testimonianze stesse.

In particolare, si intendono - comunque - indicate come zone H3, tutti i seguenti beni archeologici, così come comunicati dalla Soprintendenza Archeologica, con nota n° 1166 in data 10.11.1997:

- 1) Nuraghe Elies,
- 2) Nuraghe Adde Nuraghes o Monte Oes,
- 3) Nuraghe Paule,
- 4) Domus de janas di Nughedo o Noghedu,
- 5) Nuraghe Cuguronnero,
- 6) Nuraghe Corona Turolia,
- 7) Domus de janas di Su Siddadu,
- 8) Nuraghe Murighente,
- 9) Domus de janas di S. Iorzi o S. Giorgio,
- 10) Nuraghe S. Iorzi o S. Giorgio,
- 11) Nuraghe Pumari,
- 12) Nuraghe Planu Alto,
- 13) Nuraghe Spirito Santo,
- 14) Nuraghe Tipireddu o Su Tipiri,
- 15) Dolmen di Prunaiola o Cabu Abbas,
- 16) Nuraghe Cabu Abbas,
- 17) Tomba di giganti di Planu Borgolo o Cabu Abbas,
- 18) Nuraghe S. Antine,
- 19) Tomba di giganti di Su Igante,
- 20) Nuraghe Culzu,
- 21) Nuraghe Longu,
- 22) Nuraghe Fraigas,
- 23) Capanne nuragiche presso Fraigas,
- 24) Nuraghe Banzalzas,
- 25) Nuraghe Ruju,
- 26) Nuraghe Trija o Trigia,
- 27) Nuraghe Tulis basso,
- 28) Nuraghe Tulis alto,
- 29) Nuraghe Porcu Inzu,
- 30) Nuraghe Padru,
- 31) Nuraghe Cassaros,
- 32) Nuraghe Barateddu o Tuvorau,
- 33) Tomba di giganti di Tuvorau,
- 34) Capanne nuragiche di Tuvorau,
- 35) Tomba di giganti Sa Pedra Longa,
- 36) Dolmen di Sa Pedra Longa,
- 37) Nuraghe Lèndine,
- 38) Dolmen di Su Crastu Covaccadu,
- 39) Menhir di Su Crastu Covaccadu,
- 40) Nuraghe Nieddu,
- 41) Nuraghe Tulvaru,
- 42) Tomba di giganti di Maria Sanna,
- 43) Nuraghe Funtana Majore,
- 44) Località Code,
- 45) Località Prunaiola,
- 46) Località Murighente,
- 47) Località Cabu Abbas,
- 48) Località Monte Austidu,

- 49) Località Spirito Santo,
- 50) Località S. Giorgio,
- 51) Località S. Andrea,
- 52) Località S. Antonio di Mura,
- 53) Località Nughedu,
- 54) Località Pianu Alto,
- 55) Località Poggio Tulde.

3. La tutela va intesa in senso globale, comprendendo l'ambiente naturale esistente ed il rispetto del monumento anche in relazione ad interventi relativi e modifiche recenti.

4. Sono indicate come zone H3 le zone agricole di valore archeologico, speleologico, geomorfologico che assumono particolare importanza per il loro aspetto fisico naturale, per i reperti archeologici rinvenuti o da rinvenire, per le bellezze naturali dei luoghi, per le grotte e le roccie affioranti.

5. Oltre a quanto stabilito dall'art. 76, in tali zone sono consentiti solo interventi tendenti alla manutenzione del verde e delle colture esistenti, nonché al riassetto idrogeologico del terreno.

6. Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivo di interventi di demolizione, ricostruzione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nonché ampliamenti purchè entro l'indice di fabbricabilità ammesso e salvo parere degli uffici preposti alla tutela dei beni culturali e ambientali.

7. Nelle aree monumentali ed archeologiche, sono consentiti interventi ed attività ordinati alla fruizione culturale ed alla tutela. Sono perciò ammessi gli interventi di scavo, restauro, diserbo, miglioramento dell'accessibilità, attrezzature didattiche.

8. Le aree di sedime di tutti i monumenti, sono da ritenersi oggetto di vincolo di inedificabilità assoluta, mentre la restante superficie dei mappali potrà essere utilizzata con gli indici delle zone agricole, salvo diversa determinazione della Soprintendenza Archeologica.

9. Nelle suddette zone è vietata qualsiasi attività non compatibile con la natura del monumento; è consentita l'attività pascolativa ed agricola che non comporti movimenti di terra superiori ad uno spessore di 30 centimetri, è consentita, altresì, la selvicoltura e la silvo pastorizia.

10. E' esclusa l'attività di trasformazione agraria comportante movimenti di terra superiori ai cm. 50, salvo diversa determinazione della Soprintendenza Archeologica.

11. E' consentita:

- a) l'attività scientifica finalizzata allo studio, ricerca e controllo dei beni,
- b) l'attività di fruizione ai fini didattici,
- c) l'attività di fruizione ricreativa che comporti soltanto un uso temporaneo delle risorse con modalità ad esse coerenti,
- d) le opere necessarie per consentire l'eventuale godimento pubblico dei reperti archeologici.

12. I progetti ricadenti in aree nelle quali sorgono i beni di cui sopra o interessanti direttamente tali beni, che comportano una qualunque modificazione della situazione attuale, dovranno essere esaminati dagli Enti territoriali preposti alla tutela: ovvero le Soprintendenze ai Beni Archeologici e ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e gli Uffici per la Tutela del Paesaggio della R.A.S., ciascuno per le categorie di beni di competenza.

A tali Enti compete l'onere della verifica territoriale diretta e dell'emissione di parere formale entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricezione della richiesta, ai sensi dell'art. 151 del D. Leg. n° 490/'99.

Per le adiacenze delle aree in oggetto, oltre i 100 m. e in relazione visuale con i monumenti, gli interventi consentiti e le modalità di realizzazione sono specificati dalla Soprintendenza Archeologica nei provvedimenti puntuali, in relazione alle opere da realizzare e in relazione al

monumento presso il quale si trovano.

Per aree ove sono assenti, al livello attuale delle conoscenze, monumenti e aree archeologiche, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e gli interventi, secondo le presenti norme.

I progetti che prevedono ogni tipo di movimento di terra a qualsiasi profondità, devono essere sottoposti al parere preventivo e vincolante della Soprintendenza Archeologica.

Ove si verifichi che gli interventi interessino monumenti o aree archeologiche individuate, in sede di rilascio del nulla osta, sono adottate le cautele e prescrizioni ritenute necessarie.

ART. 80

SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA E RISPETTO AMBIENTALE (H4)
(D.P.R. 24/05/88, n° 236 - D. LEG.VO 11/05/99, n° 152
D. LEG.VO 42/2004

1. Sono le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia del verde, di particolari tipi di flora e di fauna e di interesse ambientale e paesaggistico, nonché tutte quelle relative alle altre zone vincolate dalla legge 08.08.1985, n° 431, nonché le aree di salvaguardia delle risorse idriche, ai sensi del D.P.R. 24.05.88, n° 236 "Attuazione della Direttiva CEE n° 80/778, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano.

2. In tali zone, sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela della specie e del verde salvaguardato, al consolidamento idrogeologico dei terreni, al rimboschimento.

3. Le costruzioni esistenti possono essere soggette ad interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- consolidamento statico;
- restauro conservativo;
- ampliamenti entro l'indice ammesso (0,001 mc/mq), oppure, per non oltre il 20% rispetto all'esistente.

4. Sono ammesse, altresì, le attività agro - silvo - pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

5. Sono vincolate come sottozone H4, oltre quanto indicato graficamente nelle tavole del P.U.C., tutte le zone di cui all'art. 1, 1° comma della legge 08/08/1985, n° 431;

- i corsi d'acqua iscritti agli elenchi in base al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, in base al D.P.G.R. 30.12.1994, n° 368 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150;

- le zone gravate in usi civici e le aree assegnate alle università agrarie;

- i territori coperti da boschi, quelli soggetti a vincolo di rimboschimento e quelli percorsi dagli incendi.

6. Su tutte queste zone è operante il vincolo paesaggistico dalla data del 6-9-1985, ai sensi della legge n° 431/'85, vincolo che agisce ope legis (poi D. Leg.vo n° 490/'99 ora D.Lgs. n° 42/2004).

7. E' obbligatorio il rispetto di tutti i vincoli derivanti dalla vigente legislazione forestale nazionale e regionale ed, in particolar modo, le zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, ai sensi del R.D. 30.12.1923, n° 3267.

8. E' obbligatorio il rispetto delle aree a rischio e di quelle con particolare vulnerabilità del territorio, individuate ai sensi dell'art. 1 del D.L. n° 180/'98 (Decreto Sarno), così come convertito con legge 03.08.1998, n° 267.

9. E' richiamato espressamente il D.P.R. 24.05.1988, n° 236: "Attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16.04.1987, n° 183.

Si riportano gli artt. 5, 6 e 7 del suddetto D.P.R., così come modificato dall'art. 21 del D. Leg. 11.05.1999, n° 152: "Disposizioni sulla tutela della acque dall'inquinamento...":

5. (Zona di tutela assoluta per le captazioni o derivazioni d'acqua)

1. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, di almeno

dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio".

6. (Zona di rispetto per le captazioni e/o sorgenti)

1. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture, compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda.

Le zone di rispetto, in assenza di specifica individuazione da parte della R.A.S., ha un'estensione di 200 mt di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Tale norma è da ritenersi valida anche in assenza di specifica rappresentazione grafica nelle tavole del P.U.C..

ART. 80 BIS **SOTTOZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE** **PER PERICOLOSITA' DA FRANA MOLTO ELEVATA**

E' area di salvaguardia ambientale la seguente sottozona:

La zona H4g. - Aree di pericolosità molto elevata da frana

Comprende le zone in cui sono presenti frane attive continue e stagionali, le zone in cui è prevista l'espansione areale di una frana attiva e le zone in cui sono presenti evidenze geomorfologiche di movimenti incipienti, come individuate nella cartografia del P.U.C.

Si vedano gli articoli 154 e seguenti.

ART. 81

SOTTOZONE DI RISPETTO DEL VERDE PRIVATO (H5)

1. Sono le sottozone di rispetto del verde privato e da salvaguardare anche in vista di una futura edificazione e che comprendono le fasce all'esterno e/o all'interno dell'abitato che, anche a prescindere dall'ampiezza e dal significato ambientale, devono essere sottoposte a speciale tutela, pur mantenendone la fruizione e la proprietà privata.

2. E' vietata l'edificazione di residenze ed altre costruzioni, con l'eccezione di depositi attrezzi e derrate agricole, purchè nei limiti consentiti dall'indice di 0,001 mc/mq.

Le sottozone H5 sono, pertanto, delle zone a capacità insediativa nulla.

3. Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute nello stato attuale: agricolo, a orto o a giardino ed è prescritto il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo esistente.

4. Nelle costruzioni, eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 19 delle presenti N.T.A..

5. L'abbattimento delle essenze arboree esistenti può avvenire solo previa autorizzazione dell'A.C. che può imporre la messa a dimora di altre essenze.

6. Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie completa non superiore a 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno di diversa proprietà.

ART. 81 BIS

NORME SPECIFICHE PER LE AREE DI PREGIO AMBIENTALE

1. Le aree di pregio ambientale e, comunque, tutte quelle indicate come H3, H4 ed S3, nonché quelle boscate e quelle - comunque - soggette a tutela paesistica, individuate nelle tavole grafiche del P.U.C., sono sottoposte oltre alla normativa specifica relativa alla loro appartenenza a diverse sottozone, anche alle seguenti ulteriori specifiche norme:

2. In tutte le suddette aree si applicano le norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia.

3. Strade

Le strade potranno essere soggette a ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché ad allargamenti e rettifiche.

Non saranno consentite, di norma, recinzioni in muratura ad eccezione dei muri a secco in pietra locale, per l'altezza di mt. 1.20 attorno alle proprietà non abitate e a mt. 2.00 (anche con l'uso di malta) per quelle abitate.

Sono vietate segnalazioni pubblicitarie, ad eccezione delle indicazioni pubbliche o turistiche, con segnaletica omologata (cm. 20x100) con scritte nere in campo bianco e gialle in campo nero o viceversa e le scritte segnaletiche per l'informazione naturalistica e turistica.

4. Viabilità

Per le infrastrutture in progetto, l'A.C. richiederà agli enti interessati (Amm/ne Prov.le, ANAS), gli interventi a verde, previsti sia lungo le linee direttrici che negli spazi accessori (aiuole, rotonde, accessi) e ciò contestualmente alla concessione edilizia dell'intervento o con potere impositivo dell'A.C. nel caso di intervento coatto superiore.

Per le infrastrutture esistenti, si procederà alla redazione di progetti di settore (per ogni singola infrastruttura) al fine di proporre all'Ente interessato (autonomamente o in compartecipazione) la piantumazione in filari degli spazi marginali alle direttrici, fermo restando le norme vigenti per la sicurezza del traffico e/o la manutenzione dell'arteria.

Contestualmente, si provvederà al recupero delle aree marginali di svincolo, individuando la piantagione più opportuna sia per la piantumazione, gestione e uso delle stesse.

5. Costruzioni

Le nuove costruzioni ammesse dovranno avere una struttura tipologica compatta all'esterno, evitando, quindi, corpi separati sul perimetro.

E' consigliabile l'uso della pietra locale per le finiture delle aperture. Le coperture saranno in cotto e con falde a capanna semplificata.

6. Vegetazione

La vegetazione agricola e stradale deve essere conservata ai bordi delle infrastrutture esistenti, specie per i filari rimasti.

Oltre al valore di memoria storica deve essere recuperato il valore naturalistico della vegetazione agricola che deve costituire un INSIEME CONTINUO VERDE nel territorio agricolo anche se di diversa natura (essenze) e quantità (filari, macchie, ecc.).

7. Bonifica agricola

Nel caso di bonifica agricola, è possibile abbattere la vegetazione esistente, variare la viabilità ed i muri a secco o le recinzioni di confine.

Ciò, però può avvenire presentando un piano d'intervento che:

1) giustifichi gli interventi per aumentare la resa economica e, contestualmente, la fertilità del suolo;

2) indichi le aree, all'interno dell'azienda, che saranno oggetto di piantumazione di essenze autoctone (ai bordi dei corsi d'acqua, nei reliquati, a lato delle case) nelle quali costituire o aumentare le nicchie ecologiche.

Particolare riguardo dovrà essere dato:

- a) alle essenze da usare (autoctone e già allocate);
- b) al loro alternarsi fra i filari e/o al loro interno;
- c) all'apporto floro-faunistico per il mantenimento dell'agroecosistema;
- d) all'uso eventuale delle piante storiche (olivi, vite, quercia, ecc.).

8. Complessi o organismi architettonici.

I complessi e gli organismi architettonici, evidenziati nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere sottoposte alle norme per misurare la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi.

Inoltre, prima del parere della C.E., sarà necessario allegare l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. n° 42/2004.

Nell'ambito urbano i complessi di interesse storico sono stati indicati graficamente nella apposita tavola. In particolare, riportiamo:

- chiesa parrocchiale di S. Pietro Apostolo,
- chiesa S. Croce,
- chiesa S. Andrea,
- fontana ottocentesca e lavatoio,
- museo archeologico,
- casa parrocchiale.

9. Per tutti i progetti di trasformazione edilizia, urbanistica e ambientale, ricadenti nelle zone di tutela paesistica, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Leg. n° 42/2004, secondo le competenze stabilite dall'art. 3 della L.R. n° 28/1998.

CAPO VIII
ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

ART. 82
CLASSIFICAZIONE

Ai fini della funzionalità dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per spazi pubblici, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione urbanistica (art. 6, D.A. n° 2266/U/83).

Le zone destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- a) zone destinate all'istruzione (S1);
- b) zone per attrezzature di interesse comune (S2);
- c) zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
- d) zone per i parcheggi pubblici (S4).

La distanza minima per l'edificazione nelle altre zone omogenee, (A, B, C, ..) dal limite delle aree S, è fissata in mt. 4, salvo deroghe da parte del C.C.

Nelle zone S, in attesa dell'utilizzo previsto dal P.U.C., è ammessa l'attività agricola. Negli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SEZ. I
ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)

ART. 83
DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato;
- b) l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt. (H = 10 mt.);
- c) nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.;
- d) dovranno essere rispettate le norme tecniche sull'edilizia scolastica in vigore (D.M. 18.12.1975 e successive modifiche e integrazioni).

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

SEZ. II
ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)

ART. 84
DEFINIZIONI

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune sono destinate, in modo esclusivo, a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo e

comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli:

insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie e amministrative, per pubblici servizi, quali municipio, centro civico polivalente, biblioteca, centro sociale, centro di aggregazione, banca o cassa comunale di credito, caserma dei carabinieri, ufficio postale, protezione civile, esposizioni museali, chiese, edifici per il culto, opere e case parrocchiali, oratori, istituti religiosi, educativi e assistenziali, attrezz. per attività culturali, ricreative e sportive, residenze per particolari esigenze pubbliche e sociali.

ART. 85
SUDDIVISIONE

Le zone per attrezzature di interesse comune si suddividono in:

S2a: quelle già in tutto o in parte edificate;
S2b: quelle da edificare.

Sia nelle sottozone S2a che in S2b, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

ART. 86
PRESCRIZIONI PER LA S2a

L'intervento edilizio diretto deve riguardare l'intera area individuata dalla zonizzazione del P.U.C. e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nel caso di aree comprendenti edifici dedicati al culto od opere assimilabili, dovrà essere presentato il nulla osta della Curia Vescovile, inoltre qualora si intervenga su immobili di rilevante interesse architettonico o ambientale o su aree limitrofe, dovrà essere presentata l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. n° 42/2004.

b) Non sono fissati nè rapporto di copertura nè indice di cubatura fondiaria, stante la particolarità degli interventi, che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.

c) Dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.

ART. 87
PRESCRIZIONE PER LA S2b

Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 70% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 23 delle presenti norme ($Q = 0,7$ mq/mq);

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a 12 mt. ($H = 12$ mt.);

c) l'indice di fabbricabilità fondiario è libero;

d) i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942 n° 1150, norma aggiunta dell'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765 e modificato dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n° 122 sui parcheggi, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Quanto prescritto ai punti a e b può essere derogato, previa delibera del C.C., sentita la C.E., quando trattasi di progetto di opera pubblica o d'interesse pubblico, già approvata in linea tecnica dal relativo organo e rispettante le normative del caso.

SEZ. III
ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)

ART. 88

CLASSIFICAZIONE

Le zone destinate a verde pubblico si distinguono in:

a) zone a parco urbano e a verde di quartiere, giardini, zone a verde, verde di connettivo e relative attrezzature per il gioco, nonché per il ristoro relativo alle attività ammesse;

b) zone di impianti sportivi e per il tempo libero.

E' facoltà dell'Amm/ne Comunale, dotarsi di un "Piano del Verde", dotato di autonomia giuridica e tecnica e che si configuri come uno strumento di pianificazione urbanistica e paesistica, allo scopo di ricomporre i rapporti funzionali tra l'aggregato urbano ed il territorio circostante ed, in particolare, tra le aree verdi incluse nel centro urbano e lo spazio verde che lo circonda.

ART. 89

ZONE A PARCO URBANO E A VERDE DI QUARTIERE (S3V)

Le zone a parco urbano di cui alla lettera a) del precedente articolo, comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.U.C. a parco.

In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, tavoli, piste ciclabili e per il gioco dei bambini nonché chioschi per il ristoro.

In tali zone è ammesso solo l'intervento edilizio pubblico diretto con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 15% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 23 delle presenti norme ($Q = 0,15 \text{ mq/mq}$);

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 ($H = 6,5 \text{ mt.}$).

ART. 90

ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI (S3S)

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dal P.U.C. alle attività sportive.

In dette zone, sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo - sportivi nonché attrezzature per il tempo libero quali chioschi, ritrovi, ristoranti, spogliatoi, magazzini per attrezzi, gradinate e opere similari, nonché anche un alloggio per custode della superficie utile massima di 110 mq. più il 60% di sup. non residenziali.

Nelle aree S3S è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, pubblico o privato, con le seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 25% dell'area della superficie fondiaria di cui all'art. 23 delle presenti norme ($Q = 0,25 \text{ mq/mq}$);

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 ($H = 6,5 \text{ mt.}$);

c) non viene fissato un indice di cubatura max, bensì il rispetto delle vigenti norme CONI e del D.M. 18.03.1996 sulla sicurezza degli impianti sportivi.

Gli scarichi organici dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, già richiamata per le zone E.

SEZ. IV

ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI (S4)

ART. 91

DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolato dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Le aree individuate nel P.U.C. corrispondono alle esigenze della popolazione insediata e insediabile nelle zone A e B, mentre quelle relative ai

nuovi insediamenti nelle zone C, dovranno essere reperite all'interno delle sottozone medesime, secondo uno standard pari ad almeno 1,00 mq/ab., in aggiunta alla sup. a parcheggio, prevista dall'art. 18 della L. n° 765/67, così come modificata dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 (1 mq/10 mc).

SEZ. V

ART. 92

GERARCHIA DELLA VIABILITA'
E DISTANZE DALLE STRADE

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, da applicare fuori dal perimetro del centro abitato e degli altri insediamenti previsti dal P.U.C., in tutte le zone territoriali omogenee, al di fuori della A e B, si definiscono le seguenti norme:

1. Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli e nel rispetto dell'art. 2 del D. Leg. 30.04.92, n° 285, così come modificato dal D. Leg. 10.09.93, n° 360:

- A - Autostrade (omissis);
- B - Strade extraurbane principali (S.S. 131 "di Carlo Felice");
- C - Strade extraurbane secondarie,
S.S. 131 bis, strade provinciali n° 128, n° 83, n° 21, strada comunale
Torralba - S. Antonio;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali;
- G - Strade vicinali.

La tipologia di strada A non è presente nel territorio comunale.
Si riporta l'allegata tabella riassuntiva:

DISTANZE DALLE STRADE AI SENSI DEL
D.P.R. 26.4.1993, N° 147

TIPI DI STRADE	FUORI DEI CENTRI ABITATI			DENTRO I CENTRI ABITATI		
	COSTRUZIONI	MURI	COSTRUZIONI	MURI	COSTRUZIONI	MURI
	ZONE E	ZONE C-D				
	mt.	mt.	mt.	mt.	mt.	mt.
B (extraurb. princ.)	40	20	3	--		n.s.
C (extraurb. second.)	30	10	3	--		n.s.
D (urbana di scorrim)	--	--	--	20		2
E (urbana di quartiere)	--	n.s.	n.s.	n.s.		n.s.
F (locali)	20	4	3	n.s.		n.s.
G (vicinali)	10	4	3	n.s.		n.s.

n.s = non stabilito.

In particolare, ai sensi del citato D.P.R. n° 147/'93, si ha:

2. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed, in ogni caso, non può essere inferiore a 3 m.

3. Fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 40 metri per le strade di tipo B in zone agricole, 20 mt. nelle zone C e D;
- b) 30 metri per le strade di tipo C nelle zone agricole, 10 mt. nelle zone C e D;
- c) 20 metri per le strade di tipo F nelle zone agricole e 6 metri nelle zone C e D;
- d) 10 metri per le strade vicinali nelle zone agricole e 4 metri nelle zone C e D.

4. Fuori dei centri abitati, come delimitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 metri per le strade di tipo C.

5. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 3 per le strade di tipo C ed F.

7. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

8. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 20 m. per le strade di tipo D.

9. Per le strade di tipo E ed F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

10. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi, lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, non inferiore a 6 m.

11. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

12. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite, come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

13. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificato dal D.P.R. n° 147/'93;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

14. Approvazione di progetti di strade e similari

Per l'approvazione di progetti di strade o altre infrastrutture per la mobilità, non previste dalla cartografia del P.U.C., si applica l'art. 56, 2° comma del D.P.R. 19.06.1979, n° 348 oppure la L.R. 31.07.1996, n° 32.

Vale, in ogni caso, ove indicata graficamente, l'ampiezza della striscia indicata come sottozona H1.

Si richiamano gli artt. 16, 17, 18, 19, 21, 22 e 24 del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285 "Nuovo Codice della Strada" e gli artt. 26, 27, 28 e 29 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificati dal D.P.R. n° 147/'93.

ART. 93

IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E DI RISTORO DEGLI UTENTI

1. Le aree di servizio, destinate al rifornimento ed al ristoro degli utenti, devono essere dotate di tutti i servizi necessari per il raggiungimento delle finalità suddette, con i distributori di carburante, i relativi depositi, le officine meccaniche e di lavaggio, i locali di ristoro ed, eventualmente, di alloggio, i posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, gli adeguati servizi igienici collettivi ed i contenitori per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti.

Si richiama la delibera di G.R. 05.12.2003, n° 45/7:

"Linee guida programmatiche regionali di razionalizzazione della rete di distribuzione carburanti", nonché il D.M. Attività Produttive 31.10.2001.

2. Gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti. Con le norme di cui all'articolo 13 del nuovo codice della Strada, il Ministro dei LL.PP. stabilisce, oltre gli standards e i criteri di cui all'articolo 60, comma 4, le caratteristiche tecniche che devono essere imposte con l'autorizzazione dell'impianto, in relazione alla tipologia delle strade e per tipo di carburante erogato.

3. Sulle strade di tipo E ed F gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare, in ogni caso, la carreggiata stradale, essere all'esterno della sede stradale e avere accessi attrezzati e canalizzati.

Gli impianti di distribuzione di carburanti, con i relativi depositi, le pensiline, le costruzioni esclusivamente adibite a tale servizio, debbono essere posti all'esterno delle sedi stradali. Tali impianti sono vietati nelle zone A e B e nelle sottozone di tipo H (con esclusione della H1).

Lo spazio minimo da destinare agli impianti di distribuzione di carburante è di 1000 mq., con un rapporto di copertura max del 20%, escluse le pensiline. Il raccordo con la viabilità dovrà essere canalizzato ed attrezzato al fine di garantire la massima sicurezza, con corsie di accelerazione e decelerazione.

Sono ammessi distributori di G.P.L. esclusivamente nelle aree esterne al perimetro del centro abitato ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti.

Sono ammessi depositi di olii minerali e/o di G.P.L. in tutti i servizi in complessi produttivi. Nelle altre zone, i depositi per commercio al minuto o per uso domestico sono consentiti per una cubatura non superiore a 50 mc. di prodotto.

Sono ammesse attrezzature destinate ad autorimesse collettive ed officine per autoveicoli in tutti gli ambiti industriali, artigianali e misti, con le prescrizioni definite in sede di pianificazione particolareggiata o di concessione edilizia diretta. I distributori ed i depositi di carburante annessi devono comunque rispettare i limiti di cui ai commi precedenti.

Le attrezzature tecniche connesse alle funzioni delle stazioni di servizio (colonnine, impianti lavaggio, ecc.), che non costituiscano volume chiuso e praticabile o superficie coperta praticabile, non sono computabili ai fini degli indici edificatori.

ART. 94

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

La realizzazione di parcheggi di scambio, attrezzature per l'integrazione dei diversi modi di trasporto, interporti, autoporti, terminals, eliporti e attrezzature speciali, può essere autorizzata, previa delibera di C.C., con ubicazione nelle sottozone:

- D,

- G,

- H1.

ART. 95

AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

Ai sensi delle disposizioni del Ministero degli Interni, l'area per spettacoli viaggianti, circhi equestri, festival, manifestazioni e spettacoli popolari, luna-park, ecc., verrà individuata con ordinanza sindacale, nel rispetto del disposto dell'art. 9 della L. 18.03.1968, n° 337.

CAPO VIII

ART. 96

**VINCOLI AREE E MONUMENTI DI INTERESSE ARTISTICO
E ARCHEOLOGICO**

Nel territorio comunale di Torralba, sono stati apposti e regolarmente notificati alcuni vincoli, ai sensi della legge 01.06.1939, n° 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico (ora D. Leg. n° 42/2004).

Detti vincoli si intendono integralmente richiamati con le loro aree di rispetto, così come riportati all'art. 79 delle presenti N.T.A.

Tutti gli edifici per il culto esistenti nel territorio comunale sono vincolati, così come tutti gli immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, ecc.

ART. 97

**AUTORIZZAZIONI NELLE AREE O NEGLI IMMOBILI
SOGGETTI A TUTELA PAESISTICA**

1. Tutti i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni devono rispettare le indicazioni riportate puntualmente nell'allegato A alla delibera G.R. n. 13/5 del 28 marzo 2012:

"Direttiva ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. 28/1998 contenente le modalità applicative della Legge Regionale 21 novembre 2011, n. 21, recante modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28, "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'art. 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480 e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348".

ART. 98

**ELENCO DEI VINCOLI E DELLE ZONE DI RISPETTO
CHE POSSONO ESISTERE SUL TERRITORIO COMUNALE**

A - VINCOLI

1) Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale

- R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

L'imposizione del vincolo è attuata attraverso l'affissione all'albo pretorio del Comune ed il successivo deposito presso la segreteria comunale di una planimetria redatta dall'Amministrazione forestale, recante la delimitazione della zona vincolata e le caratteristiche del vincolo stesso.

L'organo, competente in tale materia, è l'A.P. di SS, Settore Ambiente.

**2) Cose immobili d'interesse artistico e storico
sottoposte a vincolo**

- L. 1° giugno 1939, n. 1089 (ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.)

Il vincolo è posto con atto del Ministro ai Beni Culturali e Ambientali, notificato al proprietario, possessore o detentore del bene e trascritto nei registri delle conservatorie delle ipoteche.

3) Tutela di zone di particolare interesse ambientale

- D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

Sono vincoli che agiscono ope legis. Nel presente P.U.C. sono state individuate chiaramente le presenze ambientali soggette a tutela ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

B - ZONE DI RISPETTO

Con tale espressione si indicano tutte quelle aree in cui per un superiore interesse pubblico, in esecuzione di specifiche norme, l'attività edilizia è soggetta a particolari limitazioni.

Tali limitazioni, discendendo da leggi speciali debbono essere recepite dagli strumenti urbanistici generali predisposti dalle Amministrazioni Comunali.

Esse sono:

**1) Le zone di rispetto delle cose d'interesse artistico e storico
(e archeologico)**

- Art. 21 comma 1° della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (ora D. Leg. n° 42/2004).

Tali zone sono determinate dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali (una volta dal Ministro della P.I.) al fine di evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

In tali zone l'attività edilizia, oltre a rispettare le prescrizioni contenute nel provvedimento che determina la zona stessa, dovrà essere sottoposta al visto della competente Sovrintendenza.

2) Le zone di rispetto delle bellezze naturali

- (Artt. 11 e 14 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 - ora D. Leg. n° 42/2004).

Tali zone non sono puntualmente determinate ma sono definite dalla legge per la loro collocazione "in prossimità", in vista e nell'ambito delle bellezze naturali individuate con decreto ministeriale.

La competenza, sia dell'individuazione che della tutela di tali bellezze è ora della R.A.S. al cui visto deve essere sottoposta ogni operazione di trasformazione del territorio nell'ambito di tali zone.

Si veda il precedente punto 3.a.

3) Le zone di rispetto delle acque pubbliche

a) Art. 96 T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

La qualità di acqua pubblica è stabilita negli appositi elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775. Tali elenchi tuttavia non hanno carattere costitutivo nel senso che la non inclusione di un corso d'acqua nell'elenco non ne esclude senz'altro il carattere pubblico.

Le relative zone di rispetto sono determinate considerando una distanza di mt. 4 dal piede degli argini per le piantagioni di alberi e siepi e lo smovimento del terreno, e di mt. 10 per le fabbriche e gli scavi, in mancanza di particolari discipline vigenti nelle diverse località.

b) D. Leg. 03.04.2006 n° 152: Norme in materia ambientale.

L'art. 94 del D. Leg. n° 152/2006 prevede che:

1. per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

2. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

c) Legge 05.01.1994, n° 37, artt. 1, 2, 3 e 4.

4) Le zone di rispetto dei cimiteri

- D.P.R. 10.09.'90, n° 285: "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria".

5) Le zone di rispetto delle opere militari

- Legge 24.12.1976, n. 898 e relativo regolamento approvato con D.P.R. 17.12.1979, n. 780.

Le limitazioni sono indicate per ogni singola zona e per ogni singola opera tramite un decreto del Comandante militare territorialmente competente. Tali decreti vengono pubblicati presso i Comuni interessati e di essi chiunque può prenderne visione in ogni momento.

Opere in deroga alle limitazioni fissate con il predetto decreto possono essere autorizzate dal Comandante territoriale.

6) Difesa del suolo

- Legge 18.05.1989, n° 183: "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo".

In base all'art. 6 della legge n° 183/'89, il Comune è tenuto al rispetto delle prescrizioni nel settore urbanistico del piano di bacino (ora PAI).

- Legge 05.01.1994, n° 36: "Disposizioni in materia di risorse idriche (legge Galli);

- Legge 05.01.1994, n° 37: "Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali (legge Cutrera) dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche.

7) Studi e indagini per ricerche di acque sotterranee, opere di ingegneria civile, ecc.

Si richiamano integralmente i dettami della legge 04.08.1984, n° 464 sul servizio geologico e sulla Circolare n° 3780 del 2.09.1989 del Ministero dell'Ambiente.

ART. 99
NORME DI RECEPIMENTO DEL
PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

1. Il P.U.C. persegue la sicurezza geologica, idrogeologica ed idraulica del territorio recependo le indicazioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico e conformando le previsioni di trasformazione alle relative disposizioni normative, sulla base di una verifica di compatibilità geologica, idrogeologica ed idraulica delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, con le norme e con la cartografia del PAI, anche a seguito dello Studio di Compatibilità Geologica - Geotecnica e Idraulica del P.U.C.

2. L'attuazione degli interventi previsti dal P.U.C. deve rispettare le condizioni, prescrizioni e direttive ivi indicate ed adottare le eventuali azioni di mitigazione e compensative necessarie, come previste anche nel suddetto studio specialistico di supporto allegato e parte integrante e sostanziale del presente P.U.C.

3. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idrogeologico, gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti delle opere pubbliche dovranno contenere uno studio di compatibilità geologica, idrogeologica ed idraulica per tutto il territorio interessato dal progetto ed esteso a quello correlato, contenente una valutazione di dettaglio dell'alterazione del regime delle acque superficiali e sotterranee provocata dalle trasformazioni, nonché idonee misure compensative, tenuto conto degli elaborati di valutazione della compatibilità idraulica e geologica allegati al presente P.U.C. e del parere sull'organo regionale competente espresso in proposito.

In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando soluzioni atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi, prevedendo, altresì, misure idonee ad evitare inquinamenti degli acquiferi.

4. Le norme tecniche dei piani attuativi dovranno prevedere specifiche prescrizioni che, recependo gli esiti dello studio di compatibilità idraulica ed idrogeologica, garantiscano una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel presente P.U.C.

5. Si riportano, di seguito, per quanto necessario, le "Norme di attuazione" del PAI, così come approvate con delibere di G.R. n° 54/33 in data 30.12.2004, del D.A. LL.PP. n° 3 del 21.02.2005, n° 17/14 in data 26.04.2006 e D.P.G.R. n° 35 del 21.03.2008. Per semplicità si mantengono inalterate le numerazioni dei titoli, capi e articoli. I riferimenti contenuti fanno riferimento ad articoli delle medesime N.T.A. del PAI, che si intendono integralmente riportate e vigenti "ope legis".

6. Nelle aree soggette a vincoli del PAI e a quelli del P.P.R. valgono le norme più restrittive.

7. Ai sensi del comma 8, art. 4. N.T.A. del PAI, per le opere ricadenti nelle aree perimetrate dal PAI, in sede di rilascio di autorizzazione o permesso di costruire, il titolare del permesso è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amm/ne Pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti da quanto eseguito.

8. Salvo quanto diversamente indicato dallo studio di compatibilità idraulica sono istituite fasce di tutela dei corpi idrici superficiali così indicabili:

- a. lungo il corso dei fiumi e dei torrenti non arginati per una profondità di 50 (cinquanta) metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 (venticinque) metri dagli argini.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, così come individuate, sono vietati:

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di

- qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
 - c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
 - d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
 - e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici e degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali così individuate integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della L.R. 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

ARTICOLO 100 Indagini geologiche, geotecniche e idrauliche

1. L'approvazione dei piani attuativi ed il rilascio di titoli abilitativi, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, è condizionato all'esecuzione delle indagini geologiche, geotecniche e idrauliche e delle relative relazioni, previste dalle disposizioni di legge vigenti ed, in particolare, dal D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

2. La relazione geologica deve comprendere, sulla base di specifiche indagini geologiche, la identificazione delle formazioni presenti nel sito, lo studio dei tipi litologici, della struttura e dei caratteri fisici del sottosuolo, definisce il modello geologico-tecnico del sottosuolo, illustra e caratterizza gli aspetti stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici, litotecnici e fisici nonché il conseguente livello di pericolosità geologica e il comportamento in assenza ed in presenza delle opere. Verifica infine la compatibilità geologica ed idrogeologica dell'intervento.

3. La relazione geotecnica deve definire, alla luce di specifiche indagini geotecniche, il comportamento meccanico del terreno.

ARTICOLO 101 NORME TECNICHE DEL PAI

Considerato che l'intendimento legislativo è quello di dare carattere integrativo e prevalente al Piano di Bacino rispetto agli strumenti urbanistici dei Comuni, i quali si devono adeguare alle previsioni e prescrizioni contenute nel Piano suddetto, si è provveduto ad integrare le Norme del P.U.C. con le Norme sovraordinate effettivamente vigenti.

All'interno delle aree vincolate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico, valgono unicamente le Norme di Attuazione del PAI; gli articoli di queste sono recepiti dalle N.T.A. del P.U.C., che vengono di seguito riportati.

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

D.A.L.L.P.P. n. 3 del 21.02.2005 (P.A.I.)
Aggiornato con Delibera G.R. n. 17/14 del 26 Aprile 2008
Modificato con D.P.G.R. n° 35 del 21.03.2008

Titolo II – PREVENZIONE DEI PERICOLI E DEI RISCHI IDROGEOLOGICI

ARTICOLO 8 Indirizzi per la pianificazione urbanistica e per l'uso di aree di costa

- 1 Conformemente a quanto disposto nell'articolo 6, comma 2, nel quadro di una attività continua di verifica, già all'avvio degli studi o delle istruttorie preliminari devono essere resi compatibili con il

PAI, con le sue varianti adottate e con le sue norme di attuazione tutti gli atti di pianificazione, di concessione, autorizzazione, nulla osta ed equivalenti di competenza di Province, Comuni, Comunità montane ed altre pubbliche amministrazioni dell'ordinamento regionale della Sardegna relativi ad aree perimetrate con pericolosità idrogeologica.

2 Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i Comuni -tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Le conseguenti valutazioni comunali, poste a corredo degli atti di piano costituiscono oggetto delle verifiche di coerenza di cui all'articolo 32 commi 3, 5, della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002). Il presente comma trova applicazione anche nel caso di variazioni agli strumenti urbanistici conseguenti all'approvazione di progetti ai sensi del DPR 18.4.1994, n. 383, "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale".

3 Gli studi di cui al comma 2 analizzano le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi, di infrastrutture.

4 Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie a corredo degli atti di pianificazione di cui al comma 2:

- a. contengono norme ed interventi per adeguarsi alle disposizioni delineate nel presente Titolo II;
- b. dettano prescrizioni in ordine alla sicurezza idrogeologica delle attività e degli insediamenti programmati applicando, specificando ed adattando le disposizioni del PAI secondo le situazioni di pericolo esistenti nel rispettivo territorio;
- c. garantiscono il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli esistente adottando eventuali misure ed interventi compensativi;
- d. prevedono che le aree prive di insediamenti siano gradualmente dotate di adeguati sistemi di drenaggio lento delle acque meteoriche.

5 In applicazione dell'articolo 26, comma 3, delle presenti norme negli atti di adeguamento dei piani urbanistici comunali al PAI sono delimitate puntualmente alla scala 1: 2.000 le aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica non direttamente perimetrate dal PAI.

6 In sede di adozione di piani di settore e di piani territoriali diversi da quelli di cui al comma 2, o di loro varianti, per quanto di rispettiva competenza sono stabiliti interventi, azioni e prescrizioni allo scopo di:

- a. rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, sistemare e riqualificare le reti di drenaggio artificiali e naturali, mantenere il regime idraulico e la qualità ambientale delle spiagge, degli stagni e delle aree lagunari, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente o artificialmente inondabili anche attraverso intese e misure compensative rivolte a soggetti titolari di attività economiche o proprietari e utenti di aree;
- b. ridurre i fenomeni di erosione, di arretramento e di crollo delle pareti rocciose che costituiscono la linea di costa attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il consolidamento delle pareti pericolanti e il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

7. In particolare i piani urbanistici provinciali approvano norme di relazione e di compatibilità tra le aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI, le scelte generali di assetto del territorio e le condizioni di vulnerabilità valutate con riferimento agli elementi insediativi, territoriali, ambientali e culturali, alle infrastrutture, agli impianti tecnologici, energetici e produttivi esistenti o programmati al fine di:

- a. incrementare i livelli di prevenzione stabiliti dal PAI;
- b. specificare localmente a scala di dettaglio le presenti norme.

8. Nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe gli strumenti di

pianificazione di cui ai commi 2 e 6 regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza, fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;
- c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

9. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati.

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

10. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei precedenti commi 8 e 9 integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

11. In applicazione dell'articolo 41 del decreto legislativo 11.5.1999, n. 152, "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali hanno anche la finalità di:

- a. conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua interessati;
- b. mantenere la vegetazione spontanea con particolare riferimento a quella capace di rinsaldare gli argini e stabilizzare i terreni limitrofi, fatte salve le esigenze della manutenzione idraulica;
- c. favorire la creazione di fasce tampone;
- d. mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica, di piena e di protezione civile.

12. Nelle aree perimetrare dal PAI come aree di pericolosità da frana di qualunque classe gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 possono istituire fasce speciali di tutela regolandone l'uso in funzione delle rispettive competenze.

ARTICOLO 9 Gestione delle aree a vincolo idrogeologico

1. L'organo competente della Regione Sardegna estende il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267/1923, ove non esistente, alle aree delimitate dal PAI come aree di pericolosità da frana.

2. Nelle aree di pericolosità da frana soggette a vincolo idrogeologico:

- a. è sempre negata l'esenzione totale o parziale dal vincolo;
- b. è vietato il pascolo di caprini nei boschi e nei terreni cespugliati con funzioni protettive, nelle aree di pericolosità da frana molto elevata ed elevata;
- c. le prescrizioni di massima e di polizia forestale possono stabilire ulteriori limitazioni del pascolo sui terreni deteriorati allo scopo di permettere la ricostituzione della copertura erbosa;
- d. i provvedimenti in materia di trasformazione colturale devono dimostrare espressamente l'assenza di riflessi negativi sulla stabilità dei suoli;
- e. le utilizzazioni e le opere che possano distruggere o deteriorare la vegetazione o comportare modifiche nell'assetto idrogeologico dei terreni, sempre che siano consentite dal PAI, devono essere realizzate contestualmente ad opportune misure compensative;
- f. l'applicazione delle prescrizioni di massima e di polizia forestale è comunque subordinata alla conformità con le N.T.A. del PAI.

ARTICOLO 10 Gestione delle attività agricole

1. Omissis.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma tendono a stabilire principi generali di orientamento soprattutto in materia di assetto delle superfici coltivabili, configurazione e gestione dei sistemi di drenaggio, operazioni colturali con rilevanti movimentazioni di terra, ubicazione di rilevati, collocazione di siepi e alberature ed in generale sono rivolte a:

- a. individuare opportune modalità di lavorazione dei suoli agricoli;
- b. incentivare le colture frutticole e quelle che lasciano libera parte della superficie dei terreni agricoli lungo i versanti collinari;
- c. incentivare le colture ad alto fusto e le colture estensive anche a prato, ove compatibili con l'equilibrio dei terreni e con il regime idrico locale;
- d. trasformare alcuni seminativi in prati permanenti o pascoli;
- e. limitare o inibire nuovi interventi di bonifica su terreni umidi e nuovi interventi di irrigazione di terreni aridi;
- f. individuare e gradualmente sostituire i metodi di irrigazione non compatibili con le esigenze dell'equilibrio idrogeologico dei terreni;
- g. istituire fasce di rispetto sottratte all'intervento dei mezzi meccanici per la lavorazione agricola;
- h. allontanare le coltivazioni dalle scarpate degli argini, dai margini degli alvei, dai cambi di pendenza dei versanti;
- i. aumentare la presenza di fossi naturali, zone contigue a quote differenziate, aree di ristagno di acque, zone golenali libere da coltivazioni.

3. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività agricole, nelle aree a rischio idrogeologico, a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi da frana, nei singoli progetti di intervento occorrerà:

- a. prevedere interventi di manutenzione e di ripristino attenti all'efficacia della rete di deflusso delle acque superficiali, evitando interruzioni o impedimenti al flusso dei fossi e dei canali esistenti ovvero realizzando nuovi percorsi delle acque intercettate;
- b. favorire sistemi colturali che preservino la stabilità dei versanti, limitino il trasporto solido e preservino le capacità chimico-fisiche e biologiche dei suoli conciliando le esigenze di coltivazione e di produzione con quelle di salvaguardia del territorio;
- c. evitare per quanto possibile le lavorazioni profonde del terreno per contrastare e ostacolare i movimenti di infiltrazione verticale delle acque ed i connessi fenomeni erosivi;
- d. favorire sistemi colturali che offrano una duratura copertura dei terreni;
- e. creare zone di rispetto adiacenti ai collettori e alla viabilità anche minore caratterizzate dall'assenza di lavorazioni agrarie al fine di costituire fasce di filtro vegetale con funzione antierosiva e fitodepurante;
- f. incentivare a monte e all'esterno di zone potenzialmente instabili o all'esterno di linee di distacco di frane l'esecuzione di affossature di guardia capaci di intercettare e allontanare le acque scolanti dei terreni sovrastanti e circostanti;
- g. impedire lavorazioni agricole sulle scarpate stradali e fluviali, su cui favorire invece la ricolonizzazione spontanea della vegetazione autoctona locale, l'inserimento di compagini erbaceo-arbustive, il mantenimento della vegetazione d'alto fusto di ampio apparato radicale;
- h. evitare possibilmente lavorazioni agricole capaci di indurre erosione nelle zone caratterizzate da elevate pendenze;
- i. favorire l'impiego di macchine agricole che limitino il compattamento del suolo;
- l. indurre l'abbandono dell'agricoltura e la rinaturalizzazione nelle aree marginali a forte pendenza o difficilmente accessibili;
- m. limitare la impermeabilizzazione permanente del suolo e garantire il normale deflusso delle acque in relazione agli impianti specializzati di vivaio e serre ad uso ortoflorovivaistico;
- n. estendere le precedenti indicazioni, ove possibile, a seminativi di carattere intensivo od estensivo, vigneti, frutteti, sughereti, uliveti.

ARTICOLO 11 Gestione selvicolturale

1. Omissis.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma tendono a stabilire principi generali con le finalità di:

- a. evitare normalmente i tagli a raso;
- b. conservare gli alberi isolati o a gruppi, le siepi e i filari, la vegetazione delle zone umide;
- d. incrementare l'impianto di specie arboree e arbustive autoctone;
- e. mantenere e migliorare le funzioni protettive delle coperture vegetali;
- f. rimuovere la vegetazione infestante esclusivamente con mezzi meccanici;
- g. confermare ed estendere le iniziative ed i vincoli di cui agli articoli 4 e 10 della legge 21.11.2000, n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

3. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività selvicolturali a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi idraulici nei singoli progetti e nei singoli interventi occorrerà:

- a. evitare i tagli in alveo e l'eliminazione della vegetazione ripariale dei corsi d'acqua se non per motivi insuperabili di sistemazione e manutenzione idraulica;
- b. favorire la ricostituzione di vegetazione elastica resistente agli allagamenti ed adatta ai processi di fitodepurazione;
- c. disciplinare le concessioni per gli impianti produttivi nelle aree del demanio fluviale secondo i principi di cui alla legge n. 37/1994.

4. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività selvicolturali a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi da frana occorrerà:

- a. interdire pratiche e interventi che provochino erosioni non compatibili;
- b. ammettere il taglio di piante normalmente solo quando concorrono a determinare l'instabilità dei versanti, in particolare nei terreni litoidi e su pareti subverticali;
- c. disincentivare l'estirpazione di cespugli e di ceppaie appartenenti a specie forestali e alla macchia mediterranea;
- d. assicurare la manutenzione sistematica dei terreni forestali attraverso il controllo degli arbusti, la ripulitura del sottobosco e degli accessi di servi zio;
- e. favorire la ricostituzione dei boschi degradati e dei boschi di latifoglie accentuandone la funzione produttiva;
- f. diradare quando necessario gli impianti di conifere;
- g. eliminare gli individui in soprannumero, eliminare in alcuni casi i palchi inferiori delle conifere, rimuovere dal sottobosco i materiali abbattuti;
- h. operare potature di formazione su leccio, roverelle, giovani piante di sughera;
- i. incentivare la decorticazione delle piante di sughera bruciate o affiammate, favorire la demaschiatura, evitare gli accumuli sparsi del sughero estratto trasportandolo nel più breve tempo possibile verso i centri di lavorazione;
- l. creare vivai specializzati in piante autoctone arboree ed arbustive;
- m. formare ed approvare i piani di assestamento forestale tenendo conto dei vincoli posti dal PAI;
- n. incentivare la gestione degli usi civici in modo sinergico alle finalità del PAI.

ARTICOLO 12 Esercizio della pastorizia

1. Omissis.

2. La pastorizia costituisce un presidio ed un caposaldo del sistema di gestione sostenibile del territorio sardo ed è esercitata senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree interessate. A tal fine le disposizioni di cui al precedente comma dispongono in modo da:

- a. interdire il pascolo nelle zone percorse da incendio fino a quando non sia stata ristabilita una adeguata copertura erbosa;
- b. consentire e favorire il pascolamento a condizione che il carico unitario di bestiame permesso per unità di superficie non sia tale da denudare porzioni di territorio o indurre un eccessivo calpestamento soprattutto in corrispondenza dei percorsi preferenziali del bestiame e delle zone di abbeveraggio;
- c. indurre l'avvicendamento dei pascoli, dei tratturi e dei sentieri dal bestiame.

3. Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non sono consentite le attività non sostenibili di miglioramento anche transitorio del pascolo che possono distruggere le sostanze organiche dello strato superficiale del suolo e quindi compromettere la capacità di ritenuta delle acque, come decespugliamenti, arature lungo linee di massima pendenza, incendi, rimozione di pietrame; è invece ammesso il

miglioramento dei pascoli, attraverso infittimenti, trasemine, inserimento di specie arboree o semina di miscugli adatti, realizzazione di prati stabili, polifitici ed asciutti, realizzazione di erbai autunno-vernini, ricostruzione di pascoli arborati.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI le opere e gli interventi a servizio delle attività pastorali come annessi diversi, manufatti rustici, stazzi, impianti tecnologici, strutture fisse o temporanee a supporto degli allevamenti, delle produzioni, della commercializzazione e del trasporto dei prodotti derivati sono consentiti nei limiti stabiliti dalle norme del Titolo III.

ARTICOLO 13 Controllo delle attività estrattive

Omissis.

ARTICOLO 14 Sistemazione della rete idrografica

1 Si definisce per rete idrografica l'insieme del reticolo effemerico e permanente attraverso cui defluiscono le acque a superficie libera.

2 Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna, anche in preparazione del programma triennale di intervento di cui all'articolo 35, approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni e norme tecniche per specificare le indicazioni del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali per la sistemazione della rete idrografica in funzione delle esigenze di prevenzione verso i pericoli idraulici e nuove situazioni di rischio idraulico.

3 La sistemazione della rete idrografica è finalizzata a:

- a. smaltire in sicurezza le portate di piena;
- b. analizzare i profili idraulici della corrente di piena per valori della scabrezza caratteristici dell'alveo;
- c. garantire la naturalità del corso d'acqua in condizioni di magra;
- d. garantire l'equilibrio del trasporto solido con particolare riferimento alle zone di litorale;
- e. creare ove possibile nuove aree di espansione naturale ed aree diverse ad inondabilità programmata, prevedendovi transitoriamente l'applicazione in salvaguardia delle norme per le aree di pericolosità idraulica molto elevata.

4. La sistemazione delle rete idrografica è ottenuta normalmente attraverso:

- a. interventi strutturali dell'idraulica fluviale, quali sistemazioni delle sponde, opere trasversali, opere di laminazione, canali scolmatori;
- b. controllo del deflusso sui versanti e della relativa erodibilità con tecniche di sistemazione idraulico-agraria e idraulico-forestale;
- c. riqualificazione dei valori ambientali e paesaggistici nelle zone ripariali;
- d. applicazione puntuale dei divieti di cui al comma seguente.

5. In conformità con quanto disposto nell'articolo 23, comma 10, ed anche ai sensi dell'articolo 5 della legge 5.1.1994, n. 37, nel bacino idrografico unico regionale ed in particolare nelle aree di pericolosità idraulica, fatti salvi gli interventi del PAI e quelli urgenti per la riduzione del pericolo e del rischio idraulico o per la tutela della pubblica incolumità, nessun provvedimento autorizzativo, concessivo o equivalente di competenza regionale o infraregionale tra l'altro in materia di regimazione e manutenzione idraulica, bonifica, uso dei beni del demanio idrico e fluviale, può produrre effetti di:

- a. deterioramento delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico esistenti;
- b. diminuzione di efficienza delle opere idrauliche;
- c. impedimento al deflusso delle acque;
- d. modifica significativa al profilo longitudinale dei corsi d'acqua;
- e. deviazione della corrente verso rilevati e ostacoli;
- f. alterazione significativa della naturalità degli alvei e della biodiversità degli ecosistemi fluviali;
- g. restringimento o modifica dei profili delle sezioni d'alveo dei corsi d'acqua;

- h. instabilità degli argini, anche attraverso abbassamenti dei piani di campagna;
- i. pavimentazione o ricopertura di corsi d'acqua che alterino il regime di subalveo;
- l. occupazione stabile dei piedi degli argini, dei relativi accessi e aree di transito.

- 1 Nelle aree di pericolosità idraulica perimetrata dal PAI è inibita qualunque sdemanializzazione del demanio fluviale.
- 2 Gli articoli 6 e 8 della legge 5.1.1994, n. 37, sono applicati nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata con presenza di pertinenze idrauliche demaniali rispettivamente in modo che:

- a. la coltivazione di specie arboree produttive non costituisca ostacolo al deflusso delle acque e non produca accumuli in caso di scalzamento;
- b. le coltivazioni siano consentite anche in base a programmi di gestione predisposti dai produttori e finalizzati al miglioramento del regime idraulico e alla riqualificazione naturalistica degli ambienti fluviali. In mancanza di programmi di gestione approvati le concessioni in scadenza non vengono rinnovate. Tale previsione non si applica alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'articolo 8, commi 8 e 9.

ARTICOLO 15 Manutenzione della rete idrografica

- 1 Omissis.

- 2 La manutenzione della rete idrografica è finalizzata a:

- a. garantire il regolare deflusso delle acque;
- b. assicurare l'efficienza e la sicurezza delle opere idrauliche;
- c. garantire l'efficienza e la sicurezza della rete idrografica;
- d. verificare periodicamente la stabilità delle opere di sistemazione dei corsi d'acqua;

e verificare che tutti i nuovi impianti, opere ed infrastrutture pubblici e di interesse pubblico consentiti nelle aree di pericolosità idraulica siano accompagnati dal piano di manutenzione di cui all'articolo 40 del DPR 21.12.1999, n. 554, "Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni".

3. Gli interventi di manutenzione della rete idrografica tengono conto di quanto disposto dal DPR 14.4.1993, "Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica" e assicurano normalmente:

- a. il taglio della vegetazione che garantisca il mantenimento della capacità di smaltimento delle piene;
- b. il controllo del trasporto di materiali flottanti;
- c. il controllo del trasporto solido;
- d. il mantenimento della capacità di smaltimento delle sezioni fluviali in corrispondenza degli attraversamenti di infrastrutture;
- e. il monitoraggio sull'evoluzione delle condizioni di pericolosità e di rischio idraulico;
- f. il monitoraggio nelle aree di subsidenza.

4. Gli interventi di manutenzione della vegetazione ripariale sono orientati preferibilmente all'impianto e alla conservazione di specie autoctone e comunque garantiscono che le specie compatibili:

- a. possiedano caratteristiche morfomeccaniche e di elasticità tali da resistere allo scalzamento dall'alveo;
- b. siano preferibilmente mantenute a coltivazione cedua rinnovata continuativamente al primo turno utile, con densità tale da ottenere una distanza reciproca delle ceppaie e con un numero di polloni tale da assicurare il massimo risultato in termini di sicurezza idraulica.

5. Anche in applicazione degli articoli 914 e seguenti del Codice civile e del R.D. n. 523/1904, i proprietari ed i conduttori frontisti dei terreni devono provvedere alla corretta conservazione di sponde ed argini e devono inoltre realizzare una adeguata rete di regimazione secondaria delle acque e mantenerla in efficienza liberandola dai residui di lavorazione dei terreni, da residui di origine vegetale e da rifiuti.

6. Agli interventi di manutenzione dei corsi d'acqua realizzati alla loro foce non si applicano le disposizioni in materia di interventi di dragaggio in ambiti portuali.

ARTICOLO 16 Assetto dei sistemi di drenaggio artificiale

1 Omissis.

2 L'assetto dei sistemi di cui al comma 1 è finalizzato a:

- a. raccogliere e smaltire il deflusso superficiale senza generare incrementi significativi del livello di pericolosità nei corpi idrici recettori;
- b. ottenere che i sistemi di drenaggio degli insediamenti, delle bonifiche e delle infrastrutture viarie possiedano una adeguata sicurezza intrinseca. Tali sistemi devono quindi essere rispettivamente dimensionati o adeguati – compatibilmente con i vincoli tecnici e fisici delle zone attraversate – in modo da smaltire le portate di progetto;
- c. realizzare reti di fognatura separate per i nuovi insediamenti;
- d. controllare la qualità delle acque di prima pioggia con particolare riferimento allo scarico in ambienti naturali protetti.

3. L'assetto dei sistemi di cui al comma 1 è diretto normalmente ad assicurare che:

- a. sia individuato il valore soglia della portata massima scaricabile in funzione della capacità ricettiva del corso d'acqua;
- b. il sistema di drenaggio artificiale sia compatibile con il deflusso dal reticolo naturale e dai versanti con il relativo trasporto solido;
- c. ai tratti urbani tombati o liberi dei corsi d'acqua, che negli ambiti urbani svolgono anche funzioni di drenaggio, si applichino le norme del PAI per i corsi d'acqua naturali e non si applichino norme e tecniche di gestione proprie dei sistemi di drenaggio artificiale.

ARTICOLO 17 Gestione delle opere per la derivazione di acque pubbliche e delle opere di bonifica

1 Omissis.

2 La gestione delle opere di cui al comma 1 è finalizzata a:

- a. evitare che le opere derivazione producano incrementi di pericolosità nei corsi d'acqua sui quali insistono;
- b. perseguire la compatibilità idraulica delle concessioni di grandi e piccole derivazioni di acque;
- c. rendere gli interventi necessari per far fronte all'emergenza idrica compatibili con le esigenze di tutela stabilite dal PAI.

3. La gestione delle opere di cui al comma 1 è diretta normalmente ad assicurare che:

- a. gli storni idrici determinati dall'esercizio di sistemi di utilizzazione della risorsa idrica non aggravino in modo significativo il livello di pericolosità nei corpi idrici recettori;
- c. i pozzi di emungimento in tutte le aree di pericolo idrogeologico siano realizzati, attrezzati e mantenuti in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza, intrusione salina o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale.

4. I disciplinari di concessione degli invasi artificiali sono aggiornati se necessario entro un anno dall'entrata in vigore del PAI per garantire che gli invasi funzionino in modo che in condizioni di piena abbiano adeguata capacità di laminazione e le manovre sugli organi di scarico non incrementino il livello di pericolosità e di rischio a valle.

ARTICOLO 18 Sistemazione dei versanti

- 1 Omissis.
- 2 La sistemazione dei versanti è finalizzata a garantire condizioni di stabilità tutelando l'equilibrio geostatico e geomorfologico dei terreni, impedendo l'erosione del suolo, riducendo la velocità dei deflussi idrici superficiali.
- 3 La sistemazione dei versanti è ottenuta normalmente attraverso:
 - a. la realizzazione di terrazzamenti e riprofilature;
 - b. il consolidamento delle scarpate con opere di modifica della geometria del pendio, sostegno, drenaggio superficiale e profondo, l'installazione di placcaggi, tiranti, reti, micropalificazioni;
 - c. la regimazione delle acque di scorrimento superficiale per limitare i tempi di corrivazione o l'infiltrazione sui pendii pericolosi;
 - d. il rinverdimento con specie arboree ed arbustive autoctone a rapido attecchimento e crescita;
 - e. il ripristino della funzione del bosco per la costruzione del manto vegetale;
 - f. l'adozione di tecniche di coltivazione agricola che favoriscano condizioni di stabilità, conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 10.
4. Gli interventi di sistemazione dei versanti rispettano le prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 e della Circolare ministeriale n. 30483 del 24 settembre 1988.

ARTICOLO 19 Manutenzione dei versanti. Criteri generali per i movimenti di terra

- 1 Omissis.
- 2 La manutenzione dei versanti è finalizzata a ridurre o eliminare la probabilità di frane di piccole dimensioni ed a mitigare gli effetti di fenomeni di più rilevante estensione attraverso interventi sul territorio, sulle infrastrutture e sulle opere di difesa esistenti.
- 3 Gli interventi di manutenzione dei versanti consistono normalmente in:
 - a. rimozione totale o parziale di rocce pericolanti da pareti e costoni;
 - b. estirpazione di radici capaci di produrre progressiva apertura di giunti, fratture e fenomeni equivalenti;
 - c. regimazione delle acque superficiali;
 - d. sgombero e pulizia delle opere di difesa dall'accumulo di detriti;
 - e. riabilitazione delle opere di difesa lesionate o inefficienti.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli scavi, gli sbancamenti, i riporti e i movimenti di terra necessari per gli interventi consentiti garantiscono che non venga aumentato il grado di pericolosità o di rischio presente nell'area interessata, con speciale riferimento alle pareti rocciose ed a tutte le opere che comportino importanti variazioni nella geometria del pendio. Tali condizioni sono espressamente verificate nello studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25, ove richiesto. Sono fatte salve le opere urgenti per motivi di protezione civile.

ARTICOLO 20 Discariche di rifiuti

1 In applicazione del decreto legislativo 13.1.2003, n. 36, "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti", ed a specificazione dei divieti di cui agli articoli 27 comma 4, 28 comma 2, 31 comma 4, 32 comma 2, 33 comma 4, nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media è vietata l'ubicazione di nuove discariche o di depositi sotterranei di rifiuti di qualunque tipologia.

2 Per le discariche di rifiuti di qualunque tipologia in esercizio o esaurite alla data di approvazione del PAI ed ubicate nelle aree perimetrate a pericolosità idrogeologica è avviata a cura e a carico dei soggetti gestori una verifica sulla sicurezza delle protezioni in relazione alle finalità di tutela dai pericoli e dai rischi idrogeologici. Le modalità ed i tempi di tale verifica sono stabiliti da una delibera della Giunta Regionale entro tre mesi dall'approvazione del piano.

3 Le discariche in esercizio di cui al comma precedente che non risultino o non possano essere idoneamente protette con interventi di messa in sicurezza economicamente sostenibili sono delocalizzate o chiuse. Le discariche chiuse sono quindi oggetto di un progetto speciale di messa in sicurezza e bonifica da parte della Regione.

ARTICOLO 21 Indirizzi per la progettazione, realizzazione e manutenzione delle infrastrutture

1 Omissis.

2 Le disposizioni e norme tecniche tendono a stabilire principi generali e prescrizioni affinché le attività di progettazione, realizzazione e manutenzione di cui al precedente comma:

- a. conservino le funzioni e il livello naturale dei corsi d'acqua;
- b. non creino in aree pianeggianti impedimenti al naturale deflusso delle acque;
- c. prevedano l'attraversamento degli alvei naturali ed artificiali e delle aree di pertinenza da parte di condotte in sotterraneo a profondità compatibile con la dinamica fluviale;
- d. garantiscano un franco sul livello della portata di progetto pari al massimo tra l'altezza cinetica della corrente ed un metro;
- e. prevedano eventuali rampe di accesso alle infrastrutture di attraversamento in modo da non ostacolare il naturale deflusso delle acque;
- f. adottino per i nuovi attraversamenti criteri che possibilmente evitino o comunque limitino il numero di pile in alveo;
- g. configurino le spalle dei ponti in modo da non comportare restringimenti della sezione che pregiudichino la sicurezza del tronco d'alveo;
- h. prevedano le pile dei nuovi attraversamenti in modo da offrire la minore resistenza idrodinamica;
- i. garantiscano la protezione dall'erosione delle pile dei ponti preferibilmente evitando plateazioni della sezione di imposta;
- l. minimizzino il rischio di instabilità gravitativa e di alterazione del naturale reticolo drenante indotto dai tagli dei versanti lungo i tracciati;
- m. limitino le modificazioni della morfologia naturale dei pendii impegnati;
- n. prevedano appropriati sistemi di drenaggio, da sottoporre ad adeguata manutenzione;
- o. prevengano l'apporto di suolo nei corsi d'acqua in conseguenza dell'esposizione agli agenti meteorici della superficie interessata dall'opera.

ARTICOLO 22 Indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree di maggiore pericolosità idraulica. Interventi di delocalizzazione di persone, beni ed attività vulnerabili

1 Omissis.

2 Le verifiche e le eventuali progettazioni di cui al precedente comma sono svolte a cura e a carico dei soggetti gestori o proprietari. I dati derivanti dalle verifiche e gli eventuali progetti successivi sono trasmessi all'autorità regionale competente.

3 Nei casi in cui risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile collocare in idonea sicurezza gli elementi vulnerabili oggetto delle verifiche di cui al presente articolo la Regione Sardegna, tenuto conto delle norme del PAI, approva un piano di interventi di delocalizzazione e misure di sostegno ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto legge n.180/1998 convertito nella legge n. 267/1998.

4 I complessi ricettivi all'aperto esistenti, ubicati nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata, sono comunque sottoposti entro un anno dall'approvazione del PAI, a cura e a carico dei soggetti proprietari, ad uno studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica ai sensi degli articoli 24 e 25 e sono rilocalizzati in caso di conclusioni negative dello studio. Alla scadenza di tale termine, salvo precedente provvedimento di urgenza, gli organi competenti per le concessioni e le autorizzazioni di esercizio sospendono cautelatamente l'efficacia degli atti di assenso e le attività di tali complessi ricettivi. La Regione Sardegna vigila direttamente sull'applicazione delle norme del presente comma.

TITOLO III

(dalle N.T.A. del PAI recepite dalle presenti N.T.A. del P.U.C.)

IL CONTROLLO DEL RISCHIO NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

CAPO I

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

ARTICOLO 23 Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.

2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.

3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria, le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;

b. manutenzione straordinaria;

c. restauro e risanamento conservativo;

d. ristrutturazione edilizia;

e. ristrutturazione urbanistica.

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

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

a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;

b. subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli articoli: 8, comma 9; 13, commi 3, 4 e 8; 19, comma 4; 22, comma 4; 27, comma 6; 28, comma 8; 29, comma 3; 31, comma 6; 32, comma 4; 33, comma 5; Allegato E; Allegato F.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal DPR 21.12.1999, n. 554 e s.m.i., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

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

8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

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

a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;

b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;

c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;

d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;

e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;

g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;

h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;

i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;

l. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;

m. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;

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

o. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

10. I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

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

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

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

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

15. Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI.

ARTICOLO 24 Studi di compatibilità idraulica

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

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

3. Lo studio di compatibilità idraulica:

a. è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;

c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;

d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

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

5. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle N.T.A. del PAI.

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

7. Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

ARTICOLO 25 Studi di compatibilità geologica e geotecnica

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

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

3. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

a. è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;

c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;

d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

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

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F alle presenti norme.

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

7. Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

ARTICOLO 26 Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano

1. Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna:

a. reticolo minore gravante sui centri edificati;

b. omissis;

c. omissis.

2. Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna :

- a. aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla scala del PAI;
- b. omissis;
- c. aree interessate da fenomeni di subsidenza.

3. Per le tipologie di aree indicate nei commi 1 e 2 le prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'articolo 8, comma 5. Il programma triennale di attuazione stabilisce per tutte le aree indicate nei commi 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di regimazione del deflusso idrico superficiale.

4. Alle aree elencate nei precedenti commi 1 e 2, dopo la delimitazione da parte della pianificazione comunale di adeguamento al PAI, si applicano le prescrizioni individuate dalla stessa pianificazione comunale di adeguamento al PAI tra quelle per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media.

CAPO II AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

ARTICOLO 27 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f. *nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica*

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;

f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;

g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;

h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;

b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;

d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente.

Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c ed e.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in

relazione alla peculiarità dell'intervento".

ARTICOLO 28 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

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

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.A. 20.12.1983, n° 2266/U, destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

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

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

ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;

e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;

g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;

h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";

i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;

m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

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

4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

ARTICOLO 30 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

CAPO III AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

ARTICOLO 31 Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
- l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di

impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

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

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;

e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente.

Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l., m.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 3 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

ARTICOLO 32 Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.

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

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;

c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

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

ARTICOLO 33 Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;

b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;

c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;

d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

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

a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;

c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., e., g., h., i.. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del

decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

ARTICOLO 34 Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

ART. 102
GLOSSARIO

Il presente glossario forma parte integrante delle N.T.A. del P.U.C..

ABITAZIONE

Consiste in un insieme di vani destinato a residenza, che disponga di un ingresso indipendente e che, quanto a caratteristiche distributive e dotazione di vani accessori, non si presti ad essere suddiviso in parti autonomamente abitabili.

ABITAZIONE DI CUSTODIA

Sono così definite le abitazioni per il personale di custodia, addetto alla sorveglianza di attrezzature o impianti per industria e terziario, nonché a servizio delle attività agro-silvo-pastorali, ove le esigenze gestionali rendano indispensabile la presenza continuativa del conduttore.

ABITAZIONE FUNZIONALE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA

Sono così definite le abitazioni destinate al servizio della conduzione agraria.

ALLEVAMENTO SUINICOLO DI TIPO AZIENDALE

Sono così definiti gli allevamenti suinicoli aventi una capienza media superiore a 100 capi suini equivalenti, nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo, mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

ALLEVAMENTO DI TIPO INTENSIVO (O INDUSTRIALE)

Sono così definiti gli allevamenti di suini, bovini e per zootecnia minore nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti potenziali dell'azienda non raggiunge il 40%, espresso in unità foraggere, della razione alimentare totale e/o nei quali viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

Sono considerati parte integrante dell'allevamento i fabbricati e gli impianti di servizio annessi, ivi compresi gli impianti per il trattamento di liquami zootecnici o per la produzione di energia o biogas.

ALTEZZA MEDIA DI UN LOCALE

E' definita come il rapporto fra il volume interno e l'area della sua base. Il volume interno è comprensivo di travature ed altri elementi costruttivi aggettanti dall'intradosso della copertura.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina del P.U.C., l'altezza degli edifici è espressa in piani e come misura lineare.

Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.

Se espressa come misura lineare corrisponde al segmento verticale così come definito all'art. 31 delle presenti N.T.A.

ATTIVITA' INSALUBRI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio, comprese negli elenchi allegati al D.M. 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale o di servizio, così classificate da provvedimenti legislativi di recepimento della direttiva CEE 82/501, ovvero da analoghe disposizioni dell'Autorità Statale, Regionale o Provinciale.

AZIENDA AGRICOLA ORGANIZZATA

Si intende il complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente caratteri, quest'ultima, di stabilità e continuità necessari per le produzioni e/o la massima valorizzazione del territorio

agricolo.

Tali finalità sono, di norma, individuate dalla consolidata ordinarietà dei luoghi.

L'Azienda si intende estesa sull'intera proprietà (eventualmente formata da più fondi, poderi o lotti), gestiti e condotti in un'unica impresa agricola.

Sono da considerarsi probanti la sussistenza dell'impresa agricola intesa quale organizzazione economica elementare dei fattori della produzione la presenza dei requisiti di Imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) facente capo a regolare posizione di partita IVA (attività agricola) presso i competenti organi e/o altra certificazione ritenuta idonea dalle presenti norme (SCAU, legge Nazionale 153/'75, ecc.) riferita ai soggetti.

BARRIERA ARCHITETTONICA

Per barriera architettonica si intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici e strutture e, in particolare, impedisce o rende pericolosa la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale, psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa.

CIGLIO STRADALE

E' la linea limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili) e le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate, ecc.).

DESTINAZIONE D'USO EDILIZIO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una unità immobiliare, ovvero una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una superficie inedificabile è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO INTERNO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui sono adibite le partizioni interne in cui si articola un'unità immobiliare od una porzione di fabbricato a questa assimilabile. Non ha rilevanza urbanistica.

EMISSIONI IN ATMOSFERA

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

FABBRICATI AGRICOLI DI SERVIZIO AZIENDALI

Sono fabbricati o parte di essi destinati a:

- depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;

- serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;

- ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

FABBRICATO RURALE

Si intende edificio rurale la struttura od il complesso di strutture aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali rispondenti all'attività agricola.

Il concetto di fabbricato rurale è quello evidenziato dall'art. 39 D.P.R. 22.12.1986, n° 917 (Testo unico delle imposte sui redditi) e dalla legge 26.02.1994, n° 133.

FUNZIONI PRODUTTIVE

Sono così denominate le attività ammesse nelle destinazioni d'uso edilizio, indicate nelle norme di attuazione.

INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI

Sono così definiti gli impianti produttivi di tipo artigianale o industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, non legati ad una base conferente territorialmente limitrofa.

LOTTIZZAZIONE

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

Si ha, altresì, lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione, ai sensi della presente norma, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

PART-TIME

Sono considerati, agli effetti delle presenti norme, operatori impegnati nella conduzione aziendale con apporto "part-time" i conduttori - persone fisiche - che, nonostante eventuale prevalente attività extra aziendale, singolarmente riescono ad apportare, con il proprio lavoro di campagna, almeno il 30% della forza lavorativa, ordinariamente necessaria alla conduzione aziendale, tenuto conto della realtà in essere (ordinamento culturale, dimensione aziendale, valenza economico-agraria).

Può essere, inoltre, considerata a "part-time" la conduzione aziendale il cui titolare, pur avendo età superiore a 65 anni, dimostra di essere in possesso dei requisiti di "manuale e abituale coltivatore della terra" ai sensi delle leggi vigenti.

PIANI UTILI FUORI TERRA

E' definito utile ogni piano in cui esistano locali aventi altezze media e minima non inferiori ai limiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità. Sono definiti fuori terra i piani utili posti a quota superiore al piano di spiccato.

QUOTA DI SPICCATO

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

RUMOROSITA' DISTURBANTE

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto, o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si abbia il superamento delle soglie previste dal vigente D.P.C.M. 1.3.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

RURALITA'

Ruralità delle costruzioni: sono da considerarsi pertinenze funzionali dell'azienda agricola organizzata e/o dell'impresa agricola in essere le costruzioni adibite all'uso abitativo utilizzato dagli operatori agricoli insediati o dal proprietario, nonchè gli annessi rustici aventi dimensioni e

tipologie rapportate alle esigenze dell'azienda agricola in condizioni di ordinarietà.

Sono, inoltre, da considerarsi tali di norma le strutture edilizie che sono state edificate e/o riorganizzate sulla base di autorizzazione comunale rilasciata in regime agricolo in quanto riconosciute realizzate in base alle esigenze del fondo.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento ai contenuti dell'art. 39 del D.P.R. n. 917/86 e sm.

Ruralità delle attività e/o usi:

sono da considerarsi usi agricoli e/o attività aziendali le attività dirette alla coltivazione del terreno, sorveglianza delle colture e/o degli impianti, alla selvicoltura, alla funghicoltura, floro-vivaismo, all'agriturismo, nonché:

- l'allevamento di bestiame nel quale l'alimentazione dello stesso sia effettuato regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, (espresso in unità foraggere) da potenziali produzioni aziendali e non viene superato il rapporto massimo di 40 ql di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà. Potrà essere valutata l'opportunità di assimilare ad allevamento aziendale, agli effetti delle presenti norme, gli allevamenti che oltre a prevalenti terreni in proprietà dimostrino di possedere eventuali terreni in diritto reale di godimento per un congruo periodo (allevamento aziendale e/o civile);

- le attività dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorchè non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà del terreno e/o dagli animali allevati su di esso.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento a quanto disposto all'art. 29 del D.P.R. n. 917/86 e s.m.

PIANO INTERRATO

E' definito piano interrato quello in cui l'intradosso del solaio è sempre a quota inferiore a quella del piano naturale di campagna o del piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede.

Il piano interrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

PIANO SEMINTERRATO

E' definito piano seminterrato il piano che presenti le seguenti caratteristiche:

- parte emergente dal piano naturale di campagna o dal piano di sistemazione definitiva del terreno o dal marciapiede:

sul lato più a monte: max cm. 40, misurati fino all'intradosso del solaio di copertura del p. seminterrato,

sul lato a valle: anche totalmente fuori terra.

Il piano seminterrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

SERRA INDUSTRIALE

Le serre su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo sono da considerarsi industriali qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

SISTEMATICITA'

Un insieme di opere di manutenzione, di opere interne o di adeguamento funzionale, eseguito in un periodo di tempo inferiore a tre anni assume carattere di sistematicità quando eccede l'ambito di una singola unità immobiliare e relative pertinenze, sia in quanto riguardante più unità immobiliari, sia in quanto riferito, oltre che ad una unità immobiliare, anche a parti comuni o esterne del fabbricato.

Non configurano di per sé carattere di sistematicità la modificazione di una partizione verticale divisoria fra due unità immobiliari, intesa al trasferimento di superficie utile dall'una all'altra, nè le opere su parti

esterne o comuni mediante le quali è attuato un ampliamento.

SOSTITUZIONE EDILIZIA

E' così definito un intervento di demolizione di costruzioni esistenti inteso a dare luogo a nuove costruzioni, che sostituiscano le precedenti.

SUPERFICIE UTILE

La superficie utile è definita in conformità al D.A. 31.1.78, n° 70, con la quale sono state definite le tabelle parametriche ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per le modalità di computo della superficie utile si veda anche la voce "Tolleranze" del presente Glossario.

Per le unità immobiliari, aventi le seguenti destinazioni:

- A/0 - abitazioni di ogni tipo
- A/10 - uffici e studi privati
- B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi,
- B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto
- B/4 - uffici pubblici
- B/5 - scuole, laboratori scientifici
- B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie
- C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
- D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto
- D/5 - istituti di credito, campo ed assicurazione
- D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale

la superficie utile è determinata identicamente alla superficie utile abitabile definita dall'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, come superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Nel computo della superficie utile non sono considerati i volumi tecnici.

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 10/3.

Per le unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni:

- C/2 - magazzini e locali di deposito
- C/3 - laboratori per arti e mestieri
- C/6 - autorimesse, quando non si tratti di parcheggi o impianti di rimessaggio pubblici o delle pertinenze di abitazioni
- D/1 - opifici
- D/2 - alberghi e pensioni
- D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale

la superficie utile corrisponde alla sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra; da tale superficie sono da dedursi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, nonchè i volumi tecnici (vds. in proposito la definizione data dal presente glossario).

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 4,5.

SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni si intendono le aggiunte a manufatti o saturazioni di spazi, costituenti parti incongrue all'impianto edilizio o fondiario originario e agli ampliamenti organici dei medesimi.

Per gli interventi che interessano la zona A i manufatti individuati come superfetazioni, a seguito delle analisi preliminari alla progettazione, devono essere demoliti. Il Consiglio Comunale potrà autorizzare il recupero anche totale del relativo volume edilizio, purchè venga utilizzato per ampliamenti organici dell'edificio sulla base di un progetto orientato alla riqualificazione complessiva degli edifici e degli spazi.

TOLLERANZE

Lo scostamento fra le misure di un'opera indicate dal progetto per il quale è stata rilasciata concessione edilizia o autorizzazione edilizia, ovvero dalla asseverazione di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e le misure delle opere eseguite non deve eccedere i seguenti limiti:

- misure lineari planimetriche: 2 %
- misure lineari altimetriche : 2 %.

Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate; sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq. o mc.

UNITA' FONDIARIA MINIMA

Corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia eccedente la manutenzione straordinaria ed ordinaria, le opere interne e la modificazione allo stato dei luoghi, deve essere definita con progetto unitario esteso a tutti gli immobili esistenti o edificandi nella particella stessa.

Nell'ambito degli interventi di urbanizzazione disciplinati da Piano Particolareggiato o strumento equivalente le unità fondiarie minime coincidono con i lotti edificabili; negli altri casi coincidono con la particella catastale.

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e B1, l'unità fondiaria minima si identifica con il lotto.

UNITA' IMMOBILIARE

Consiste in un locale o insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.) oppure da uno spazio privato di uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc.).

Negli edifici rurali non allibrati al NCEU l'individuazione delle unità immobiliari è effettuata secondo un criterio di analogia.

UNITA' TIPOLOGICA

E' così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione, realizzato e trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

VOLUME

Il volume costruito è quello della figura solida che ha per base le superfici di pavimento immediatamente soprastanti il piano di fondazione, per facce le superfici esterne delle chiusure esterne e per spigoli le intersezioni di tali superfici. Il volume così definito non comprende porticati, logge, balconi od altre parti di costruzione non interamente racchiuse dalle chiusure esterne, nè i volumi tecnici (vedi definizione nel presente Glossario).

Il volume interno è definito secondo il medesimo criterio, assumendo le superfici interne delle chiusure.

La conversione del volume in superficie utile si esegue moltiplicandolo per il coefficiente 3/10 ovvero per il coefficiente 10/45 secondo la destinazione d'uso delle unità immobiliari: vedasi in proposito la definizione di superficie utile.

VOLUMI TECNICI

Il Consiglio Superiore dei LL.PP. ha definito volumi tecnici quei volumi strettamente connessi alla funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quella parte degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Quindi ha elencato a titolo esemplificativo una serie di impianti tecnici che potrebbero essere considerati V.T. e cioè l'impianto idrico, tecnico, televisivo, ecc.

In giurisprudenza, in linea con quanto affermato dal suddetto organo consultivo, sono stati considerati volumi tecnici quei volumi atti ad ospitare impianti tecnici al servizio dell'edificio che, che esigenze tecniche o funzionali, non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato realizzabile secondo le norme del P.U.C.

Si dicono volumi tecnici i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le

intercapedini, i sottotetti non praticabili, i volumi tecnici di sommità, ecc., ossia tutti i volumi che servono ad incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

I volumi tecnici non sono considerati ai fini del computo del volume o della superficie utile, nè per l'applicazione dei limiti di altezza.

Per gli impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria, assimilabili ai volumi tecnici, si veda la Circolare del Coordinatore dell'Ass. Reg. EE.LL. - Finanze ed Urbanistica 13.12.1988, n° 4501/U (B.U.R.A.S. n° 1 del 7.1.89).

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Costituiscono, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U, suddivisioni del territorio comunale differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il P.U.C. detta precise norme sull'utilizzazione dei suoli.

I N D I C E

<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag. 1
Art. 1 -- Funzione delle norme di attuazione	pag. 1
Art. 1bis Elementi costitutivi del P.U.C.	pag. 3
Art. 1ter Revisioni periodiche del P.U.C.	pag. 3
Art. 1qua Verifiche contenute nel P.U.C.	pag. 3
Art. 1qui Simbologia adottata	pag. 4
Art. 2 -- Contenuti del P.U.C.	pag. 7
Art. 3 -- Formazione, adozione ed approvazione del P.U.C.	pag. 8
<u>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.U.C.</u>	pag. 9
Art. 4 -- Strumenti per l'attuazione del P.U.C.	pag. 9
Art. 4bis Destinazioni d'uso	pag. 9
CAPO I - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)	pag. 11
Art. 5 -- Definizione	pag. 11
Art. 6 -- Efficacia - Contenuto - Approvazione	pag. 11
CAPO II - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	pag. 12
Art. 7 -- Classificazione	pag. 12
SEZ. II - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P. di R.)	pag. 12
Art. 8 -- Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.)	pag. 12
SEZ. III - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.)	pag. 14
Art. 9 -- Classificazione	pag. 14
SEZ. IV - PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA DI PRIVATI (P.di L)	pag. 14
Art. 10 - Piano di lottizzazione	pag. 14
Art. 10bis Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo della medesima	pag. 15
Art. 11 - Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione	pag. 16
Art. 12 - Approvazione dei P. di L.	pag. 16
Art. 13 - Convenzione del P. di L. Impegni - Termini - Scadenze	pag. 17
Art. 14 - Autorizzazione alla lottizzazione	pag. 18
Art. 15 - Modalità di attuazione dei Piani di Lottizzaz.	pag. 18
Art. 16 - Lottizzazione d'ufficio	pag. 19
Art. 17 - Opere di urbanizzazione primarie nei P. di L.	pag. 19
Art. 17bis Mancata determinazione sull'istanza di autoriz- zazione a lottizzare o di stipula convenzione	pag. 20
Art. 17ter Lottizzazione abusiva - Frazionamenti	pag. 20
Art. 17qua Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)	pag. 21
Art. 17qui Programmi di recupero urbano	pag. 22
Art. 17sex Programmi integrati di intervento (PIRUEA) Programmi di riqualificazione urbana	pag. 23
Art. 17sep Accordi di programma	pag. 24
CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	pag. 25
Art. 18 - Definizione	pag. 25
Art. 18.1 - Manutenzione ordinaria: definizione	pag. 25
Art. 18.2 - Manutenzione straordinaria: definizione	pag. 26
Art. 18.2.1 Opere equiparate alla manutenzione straordinaria	pag. 27
Art. 18.3 - Restauro e risanamento conserv.: definizione	pag. 27
Art. 18.4 - Ristrutturazione edilizia: definizione	pag. 28
Art. 18.5 - Ristrutturazione urbanistica: definizione	pag. 28
Art. 18.6 - Ricostruzione: definizione	pag. 28
Art. 18.7 - Mutamenti di destinazioni d'uso	pag. 28
Art. 19bis Modifiche allo stato dei luoghi Obbligo di autorizzazione edilizia	pag. 28

Art. 19ter Mancata determinazione sulla domanda di concessione da parte dell'A.C.	pag. 30
Art. 19qua Silenzio-assenso per edilizia residenziale	pag. 30
Art. 19qui Silenzio-assenso per opere soggette ad autorizzazione	pag. 30

TITOLO III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI pag. 31

Art. 20 - Indici urbanistici ed edilizi : funzione.	pag. 31
Art. 21 - Superficie territoriale	pag. 31
Art. 22 - Indice di fabbricab. territoriale	pag. 31
Art. 23 - Superficie fondiaria	pag. 31
Art. 24 - Superficie minima di intervento	pag. 31
Art. 25 - Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 31
Art. 26 - Superficie utile abitabile	pag. 32
Art. 27 - Superficie non residenziale	pag. 32
Art. 28 - Superficie coperta	pag. 33
Art. 29 - Rapporto massimo di copertura	pag. 33
Art. 30 - Indice di piantumazione	pag. 33
Art. 31 - Altezza di ciascun fronte di una costruzione	pag. 33
Art. 31bis Altezza massima del fabbricato	pag. 34
Art. 32 - Calcolo dei volumi	pag. 35
Art. 33 - Piani seminterrati e interrati	pag. 36
Art. 34 - Dotazione di parcheggi privati	pag. 36
Art. 34.1 Superf. minima degli spazi di sosta delle nuove costruzioni	pag. 36
Art. 34.2 - Parcheggi per insediam. di caratt. terziario	pag. 37
Art. 34.3 - Parcheggi in deroga	pag. 37
Art. 35 - Altezza della costruzione	pag. 38
Art. 36 - Numero dei piani	pag. 38
Art. 37 - Distanza dei confini	pag. 39
Art. 38 - Distacco tra gli edifici	pag. 39
Art. 39 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni	pag. 39
Art. 40 - Condizioni essenziali di edificabilità	pag. 40

TITOLO IV pag. 41

Art. 41 - Opere di urbanizzazione	pag. 41
Art. 41bis Abbattimento barriere architettoniche	pag. 41
Art. 42 - Concessioni o autorizzazioni edilizie gratuite	pag. 43
Art. 43 - Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione	pag. 44
Art. 44 - Classificazione del comune ai sensi della legge n. 10/77	pag. 45
Art. 45 -- Esecuzione diretta delle opere di urbanizzaz. primaria	pag. 45
Art. 46 -- Oneri di cui alla legge n° 10/'77 nei casi di mutamenti di destinazione d'uso	pag. 45
Art. 47 -- Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione	pag. 47
Art. 48 -- Concessione o autorizz. edilizia in deroga	pag. 47
Art. 49 -- Riduzione oneri di urbanizzazione per edifici che impieghino impianti ad energia solare	pag. 48
Art. 50 -- Obbligo di aggiornamento degli oneri di cui alla legge n° 10/77	pag. 48
Art. 51 -- Vincolo di non edificabilità	pag. 48

TITOLO V - ZONIZZAZIONE pag. 49

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 49
Art. 52 -- Tipi di zona	pag. 49
Art. 53 -- Destinazioni di zone e salvaguardia	pag. 49
Art. 54 -- Linee di separazione tra diverse destinazioni di zona	pag. 49
Art. 54bis Norme transitorie nelle more della variante al PAI	

per le aree a rischio e pericolosità di frana previste dal PAI	pag. 50
Art. 55 -- Norme per la salvaguardia del territorio dal rischio di incendio	pag. 51
Art. 56 -- Disposizioni in materia di impatto acustico	pag. 51
Art. 56bis Disposizioni in materia di elettrosmog Regolamento comunale per l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni	pag. 54
CAPO II	pag. 55
Art. 57 - Zone residenziali	pag. 55
Art. 58 - Individuazione di complessi di particolare interesse storico-artistico	pag. 56
Art. 58bis Norme particolari in deroga per abitazioni con disabili gravi	pag. 57
Art. 59 - Zona omogenea A (Centro storico)	pag. 58
Art. 59bis Norme sugli interventi per la zona A Centro matrice	pag. 60
Art. 60 - Norme edilizie particolari per la zona A	pag. 62
Art. 60bis Opere incongrue	pag. 65
Art. 60ter Opere di qualità	pag. 65
Art. 60qua Vuoti urbani	pag. 66
Art. 60qui Interventi ammissibili nella parte del centro matrice non inclusa nel P.P. della zona A	pag. 66
Art. 61 - Zone di trasformazione, completam. e riqualific. dell'edificato urbano oltre il centro di antica E prima formazione (sottozona B)	pag. 66
Art. 61bis Sottozona B1	pag. 67
Art. 62 - Sottozona B2.2 (completamento centro edificato)	pag. 69
Art. 63 - Sottozona B2.1 edilizia pubblica (già sottozona B3)	pag. 69
SEZIONE IV	pag. 70
Art. 64 - Zone residenziali di espansione (zona C) Ambiti di nuovo intervento	pag. 70
CAPO III - AMBITO DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO	pag. 78
Art. 65 - Zone per insediamenti produttivi (zona D)	pag. 78
Art. 65bis Procedimenti di autorizzazione di insediamenti produttivi ai sensi del DPR 447/98	pag. 81
Art. 65.1 - Sottozona D1	pag. 86
Art. 65.2 - Sottozona D.1.4	pag. 88
Art. 65.3 - Sottozona D3	pag. 90
CAPO IV	pag. 94
Art. 66 - Zone agricole (Zona E)	pag. 93
Art. 67 - Individuazione delle sottozone agricole	pag. 103
Art. 68 - Agriturismo	pag. 104
Art. 69 - Punti di ristoro in zone agricole	pag. 106
Art. 70 - Edificazione nuove costruzioni ad uso abitat.	pag. 106
Art. 71 - Accorpamento e asservim. Sup.fondiarie utilizzz.	pag. 106
Art. 72 - Limitazione trentennale del divieto di frazion. delle unità poderali per la ricostruzione delle unità produttive	pag. 108
Art. 73 - Disciplina degli impianti di itticoltura o acquacoltura	pag. 109
Art. 73bis Norme puntuali per gli interventi nelle diverse sottozone E	pag. 110
Art. 73ter Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole	pag. 119
Art. 74 - Obblighi da rispettare nelle zone agricole per le aree boscate	pag. 119
CAPO V - ZONE DI INTERESSE GENERALE	pag. 121
Art. 75 - Zone di interesse generale (G)	pag. 121
Art. 75.1 - Sottozona G1	pag. 122
Art. 75.2 - Sottozona G2	pag. 127

CAPO VII - AMBITI DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA	pag. 129
Art. 76 - Zone di salvaguardia e di tutela (zona H)	pag. 129
Art. 77 - Sottozona di rispetto della viabilità e delle ferrovie (H1)	pag. 131
Art. 78 - Sottozona di rispetto cimiteriale e depurativo (H2)	pag. 132
Art. 79 - Sottozona di interesse archeologico e geomorfologico(H3)	pag. 133
Art. 80 - Sottozona di salvaguardia ecologica e rispetto ambientale (H4)	pag. 136
Art. 80bis Sottozona di salvaguardia ambientale per pericolosità da frana molto elevata	pag. 137
Art. 81 - Sottozona di rispetto del verde privato (H5)	pag. 138
Art. 81bis Norme specifiche per le aree di pregio ambient.	pag. 138
CAPO VIII - ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)	pag. 141
Art. 82 - Classificazione	pag. 141
SEZ. I - ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)	pag. 141
Art. 83 - Definizione e classificazione	pag. 141
SEZ. II - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)	pag. 142
Art. 84 - Definizioni	pag. 142
Art. 85 - Suddivisione	pag. 142
Art. 86 - Prescrizioni per la S2a	pag. 142
Art. 87 - Prescrizioni per la S2b	pag. 142
SEZ. III - ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)	pag. 143
Art. 88 - Classificazione	pag. 143
Art. 89 - Zone a parco urbano e verde di quartiere	pag. 143
Art. 90 - Zone per impianti sportivi (S3S)	pag. 143
SEZ. IV - ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI PUBBLICI (S4)	pag. 144
Art. 91 - Definizione e classificazione	pag. 144
SEZ. V	
Art. 92 - Gerarchia della viabilità e distanze dalle strade	pag. 145
Art. 93 - Impianti di distribuzione carburante e di ristoro degli utenti	pag. 149
Art. 94 - Infrastrutture per la mobilità	pag. 149
Art. 95 - Aree per spettacoli viaggianti	pag. 150
CAPO VIII	
Art. 96 - Vincoli aree e monumenti di interesse artistico e archeologico	pag. 151
Art. 97 - Autorizzazioni nelle aree o negli immobili soggetti a tutela paesistica	pag. 151
Art. 98 - Elenco dei vincoli e delle zone di rispetto che possono esistere sul territorio comunale	pag. 152
Art. 99 - Norme di recepimento del piano di assetto idrogeologico	pag. 155
Art. 100 -Indagini geologiche, geotecniche e idrauliche	pag. 156
Art. 101 -Norme tecniche del PAI	pag. 156
Art. 102 -Glossario	pag. 182