



COMUNE DI LANUSEI

Provincia di Nuoro

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. **28**

DEL 10/09/2018

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE - TRASLAZIONE SOTTOZONA G9 E MODIFICA NORME DI ATTUAZIONE

L'anno duemiladiciotto, il giorno dieci del mese di settembre alle ore 16:08, nella Solita sala delle Adunanze, si è riunito in seduta pubblica straordinaria ed in prima convocazione il Consiglio Comunale composto dai Signori:

	Presenti	Assenti
1 BURCHI DAVIDE	X	
2 ARESU SANDRA	X	
3 ASONI RENATO	X	
4 CABIDDU ANDREA	X	
5 MARONGIU CINZIA	X	
6 MARONGIU DONATO	X	
7 MULAS ALESSIA	X	
8 PILIA RENATO	X	
9 SECCI MICHELE		X

	Presenti	Assenti
10 STOCHINO MATTEO	X	
11 TEGAS MICHELA		X
12 ZITO SALVATORE	X	
13 FERRELI DAVIDE	X	
14 ANEDDA MONICA	X	
15 LIGAS SIMONE	X	
16 TEGAS MARIA	X	
17 BALLOI MIRKO	X	

Totale n. 15 2

Assume la presidenza **Matteo Stochino** in qualità di Presidente .

Partecipa **Dr.ssa Antonina Mattu** nella sua qualità di Segretario Comunale .

Risultano nominati scrutatori i Consiglieri:

RENATO PILIA
SIMONE LIGAS

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio comunale a deliberare sull' oggetto sopraindicato

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Consiglio comunale con proprie deliberazioni n. 62 del 05/11/2001, n. 1 del 14/02/2002 e n. 25 del 06/04/2002 ha approvato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale, modificato in ultimo con la deliberazione consiliare n. 50 del 19/11/2014;
- gli elaborati n. 14 e 15 del P.U.C. individuano le varie zone omogenee in cui il territorio comunale venne suddiviso;
- tra le varie zone omogenee vi sono le Zone G che individuano le aree destinate a servizi generali pubblici o di interesse comune. La Zona G si suddivide in varie sottozone tra le quali vi è la Sottozona G9 che individua le infrastrutture e i servizi a livello territoriale (quali la sede ANAS, il Commissariato di P.S, l'eliporto, l'osservatorio astronomico, il tribunale, la caserma carabinieri, la sede Arst, ecc.).

CONSIDERATO che:

- è presente una sottozona G9 localizzata sul versante Nord-Est del Monte Armidda, poco sotto il crinale della montagna, nella quale originariamente venne individuata la sede per l'Osservatorio Astronomico "*Federico Caliumi*"; la suddetta sottozona G9 ha una superficie pari a 1.200 metri quadri e nel PUC vengono consentiti "*Gli interventi di ristrutturazione, razionalizzazione e ampliamento delle preesistenti infrastrutture territoriali, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture territoriali*";
- l'Osservatorio Astronomico è stato realizzato dal Comune di Lanusei e dato in gestione all'A.O.A. – Associazione Ogliastrina di Astronomia, della quale il Comune di Lanusei stesso è socio fondatore.

PRESO ATTO che:

- all'interno dell'attuale sottozona G9 non ricade l'Osservatorio Astronomico in parola, che per errori materiali e cartografici è stato realizzato all'interno del Comune di Gairo, a circa 30 metri dal confine del Comune di Lanusei;
- tale situazione è stata definita dalla Sentenza n. 71/17 resa dalla Corte di Appello di Cagliari, con la quale viene riconosciuta la proprietà del terreno sui cui sorge l'Osservatorio in capo al Comune di Gairo, e con la quale vengono quindi riconosciuti gli errori cartografici che hanno comportato l'individuazione errata della suddetta sottozona G9.

CONSIDERATO che:

- il Comune di Lanusei ha partecipato ad un bando regionale per la concessione di un contributo finanziario per la realizzazione di un nuovo Osservatorio Astronomico all'interno del proprio territorio comunale;
- attualmente personale dell'Ufficio Tecnico sta predisponendo la documentazione amministrativa e tecnica propedeutica alla realizzazione del nuovo Osservatorio, e che si rende necessario quindi ubicare correttamente la sottozona G9, in quanto attualmente la sottozona G9 ricade in un'area individuata dal PAI come zona Hg3;
- è in fase avanzata di valutazione una proposta di variante ai sensi dell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PAI, nella quale parte della zona Hg3 viene declassata in zona Hg2.

DATO ATTO che:

- in virtù della configurazione orografica del terreno e delle difficoltà normative per la realizzazione del nuovo Osservatorio in zona Hg3 si rende necessario ubicare in una nuova area la sottozona G9;
- l'attuale strumento urbanistico necessita quindi di modifiche affinché possa essere realizzabile l'opera pubblica in parola;
- l'Ufficio Tecnico ha individuato lungo il crinale del Monte Armidda delle aree che potrebbero consentire la realizzazione del nuovo Osservatorio e di alcune strutture dedicate all'osservazione della volta celeste.

PRESO ATTO che a seguito dei dialoghi intercorsi con i rappresentanti dell'Associazione Ogliastrina di Astronomia si è valutata positivamente la possibilità di traslare l'attuale sottozona G9 e di dividerla affinché si possano realizzare sia l'Osservatorio che le strutture ad esso correlate, e che a tal fine sono state individuate due distinte aree:

- la prima, di superficie pari a 56 metri quadri, è localizzata a circa 120 metri dall'attuale sottozona G9, e consentirebbe la realizzazione di piccoli volumi tecnici contenenti al loro interno telescopi a controllo remoto, senza presenza umana se non gli interventi ordinari di manutenzione; tale area è individuata nelle carte PAI come zona Hg3;
- la seconda, di superficie pari a 1.144 metri quadri, è localizzata a circa 300 metri dall'attuale sottozona G9 in parola, e consentirebbe di individuare e localizzare l'area adatta per la realizzazione del Nuovo Osservatorio Astronomico, il cui progetto di realizzazione è inserito all'interno dell'accordo di programma quadro – Progetto di Sviluppo Territoriale (PST) PT- CRP 07 "Ogliastro, percorsi di lunga vita"; tale area, a seguito della variante al PAI in corso di valutazione dagli uffici RAS, verrà classificata come sottozona Hg2.

CONSIDERATO che:

- il nuovo assetto urbanistico proposto derivante dall'attuazione della presente variante non comporterà aumenti o diminuzione dell'attuale superficie, in quanto l'area oggi individuata nella sottozona G9 è di 1.200 metri quadri e la traslazione con conseguente suddivisione comporterà la creazione di due sottozone le cui superficie, sommate fra loro, saranno complessivamente di 1.200 metri quadri;
- non verranno modificati i parametri edilizi delle singole sottozone;
- si rende altresì necessario la modifica delle norme di attuazione allegate al PUC, prevedendo che, fra le utilizzazioni ammesse all'interno della sottozona G9 sia consentita, oltre gli interventi di ristrutturazione, razionalizzazione e ampliamento delle preesistenti infrastrutture territoriali, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture territoriali, anche la possibilità di nuova costruzione di opere ed impianti di iniziativa pubblica.

PRESO ATTO, altresì, che:

- all'interno dell'accordo di programma quadro – Progetto di Sviluppo Territoriale (PST) PT- CRP 07 "Ogliastro, percorsi di lunga vita", è prevista, oltre la realizzazione del Nuovo Osservatorio Astronomico, la costruzione di un'opera pubblica denominata "Valorizzazione area parco culturale astronomica – Realizzazione Aerofune Ogliastro Fly Experience", il cui Documento Preliminare alla Progettazione, in corso di redazione, prevede l'ubicazione dello stesso all'interno di un'area individuata dal PUC come zona H3;
- si rende necessario modificare le norme di attuazione per quanto riguarda le modalità di intervento dell'attuale sottozona H3, che attualmente consente la sola edificazione di impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio.

DATO ATTO che la proposta in variante prevede che, limitatamente alle sottozone H3 così come individuata dal PUC, sia consentita la realizzazione di opere e impianti finalizzati alla promozione turistico-naturalistica di esclusiva iniziativa pubblica, affinché possa essere autorizzata la realizzazione dell'opera pubblica denominata "Valorizzazione area parco culturale astronomica – Realizzazione Aerofune Ogliastro Fly Experience".

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 6 della Deliberazione della G.R n. 33-34 del 07/08/2012 allegato C, le varianti agli strumenti urbanistici rientrano nella fattispecie da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica;
- non sono soggette VAS le varianti al piano urbanistico comunale contenenti correzioni di errori cartografici del PUC stesso, e che comunque non determinano complessivamente incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette a VIA, secondo la vigente normativa.

CONSIDERATO che con Deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 21/05/2018 è stata adottata la variante al Piano Urbanistico Comunale predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, denominata "*Variante piano urbanistico comunale – traslazione sottozona G9 e modifica norme d'attuazione*", in cui sono previsti i seguenti interventi:

- traslazione dell'attuale sottozona G9 come sopra meglio identificata in due distinte sottozone G9, con conseguente eliminazione della prima;
- modifica delle NTA allegate al PUC, per quanto riguarda la sottozona G9 introducendo la possibilità di costruzione di nuove opere ed impianti di iniziativa pubblica;
- modifica delle NTA allegate al PUC, per quanto riguarda la sottozona H3 introducendo la possibilità di realizzazione di opere ed impianti finalizzati alla promozione turistico-naturalistica di esclusiva iniziativa pubblica.

PRESO ATTO che ai sensi della Legge Regionale n. 45 del 22/12/1989 la variante al Piano Urbanistico Comunale predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, denominata "*Variante piano urbanistico comunale – traslazione sottozona G9 e modifica norme d'attuazione*":

- è stata depositata a disposizione del pubblico, entro quindici giorni dall'adozione, presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito web (prot. 6478/2018 del 30.05.2018 pubblicazione n. 666 del 30.05.2018);
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune, nella pagina iniziale del sito web istituzionale e nel BURAS (Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 29 del 14.06.2018);
- entro il termine dei sessanta giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso del BURAS non è pervenuta alcuna osservazione in forma scritta sulla variante al PUC adottata.

RAVVISATA quindi la necessità di approvare variante al Piano Urbanistico Comunale predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, denominata "*Variante piano urbanistico comunale – traslazione sottozona G9 e modifica norme d'attuazione*", che si compone dei seguenti elaborati, allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

- Tav. 1 Zonizzazione: Stato Attuale
- Tav. 2 Zonizzazione: Stato di Progetto;
- All. 1 Relazione Generale;
- All. 2 Norme di Attuazione in variante;
- All. 3 Norme di Attuazione (Testo coordinato).

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 20 comma 5 della L.R. 45 del 22.12.1989, la deliberazione di approvazione è sottoposta alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 22/04/2002, con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, inclusi il Piano paesaggistico regionale e il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale, e con le disposizioni normative e le direttive regionali in materia urbanistica ed edilizia.

VERIFICATA la competenza del Consiglio comunale per l'approvazione della variante in parola.

ACQUISITI i parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e riportati nel testo della presente deliberazione.

UDITO l'Assessore Marongiu Cinzia illustrare il contenuto del presente atto, al quale seguono gli interventi dei Consiglieri, come riportato nel file audio/video della seduta - consultabile sul sito istituzionale dell'Ente - cui si rinvia.

SENTITO il Sindaco proporre l'emendamento al presente atto finalizzato alla sostituzione di tutte le parti che nel testo fanno riferimento alla costruzione di un nuovo Osservatorio con: "*potenziamento dell'Osservatorio ed edificazione di nuove strutture nel territorio di Lanusei*", che viene votato all'unanimità dai Consiglieri.

VISTI

- il D.Lgs 267/2000;
- lo Statuto comunale;
- il D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U;
- la L.R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 380/2001.

Con votazione unanime e palese, espressa per alzata di mano

DELIBERA

DI DARE ATTO che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

DI APPROVARE, nel testo emendato ed ai sensi dell'art. 20 della legge urbanistica regionale n. 45 del 22/12/1989, la variante al Piano Urbanistico Comunale predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, denominata "*Variante piano urbanistico comunale – Traslazione sottozona G9 e modifica norme d'attuazione*" meglio individuata e relazionata negli elaborati in premessa ed allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

DI DARE ATTO che la presente Variante verrà trasmessa all'Assessorato Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica per la verifica di coerenza e subordinatamente ad essa entrerà in vigore il giorno di pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S.

DI DEMANDARE al Responsabile dell'Area dei Servizi Tecnici l'esecuzione di ogni adempimento conseguente al presente atto, nel rispetto di quanto previsto dalla attuale disciplina urbanistica.

DI RENDERE il presente atto, con separata votazione svoltasi con le modalità e lo stesso risultato della votazione precedente, immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4, art. 134, del D.Lgs 267/2000 stante l'urgenza di provvedere.

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18/08/2000 N. 267
Testo Unico delle leggi sull' ordinamento degli Enti Locali

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA	Data, 05/09/2018	FAVOREVOLE IL RESPONSABILE DELL' AREA SERVIZI TECNICI F.to ING Paolo Nieddu
PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE	Data,	IL RESPONSABILE DELL' AREA AFFARI GIURIDICI ED ECONOMICI

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to Matteo Stochino

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr.ssa Antonina Mattu

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 10/09/2018:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune per 10 giorni ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n. 267/2000;

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n. 267/2000.

IL RESPONSABILE AREA AFFARI GENERALI

F.to _____Marco Lai

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data odierna per 15 giorni consecutivi fino al 03/10/2018, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18/08/2000, n. 267.

Lanusei, 18/09/2018

IL RESPONSABILE AREA AFFARI GENERALI

F.to _____Marco Lai

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

L'impiegato incaricato Lai Marco

Lanusei, 18/09/2018



COMUNE DI LANUSEI

PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE: TRASLAZIONE SOTTOZONA G9 E MODIFICA NORME DI ATTUAZIONE

ADOZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL ____

APPROVAZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL ____

TAVOLA

1

Planimetrie stato attuale, stralcio carta catastale,
stralcio zonizzazione piano urbanistico comunale

SCALA: Varie

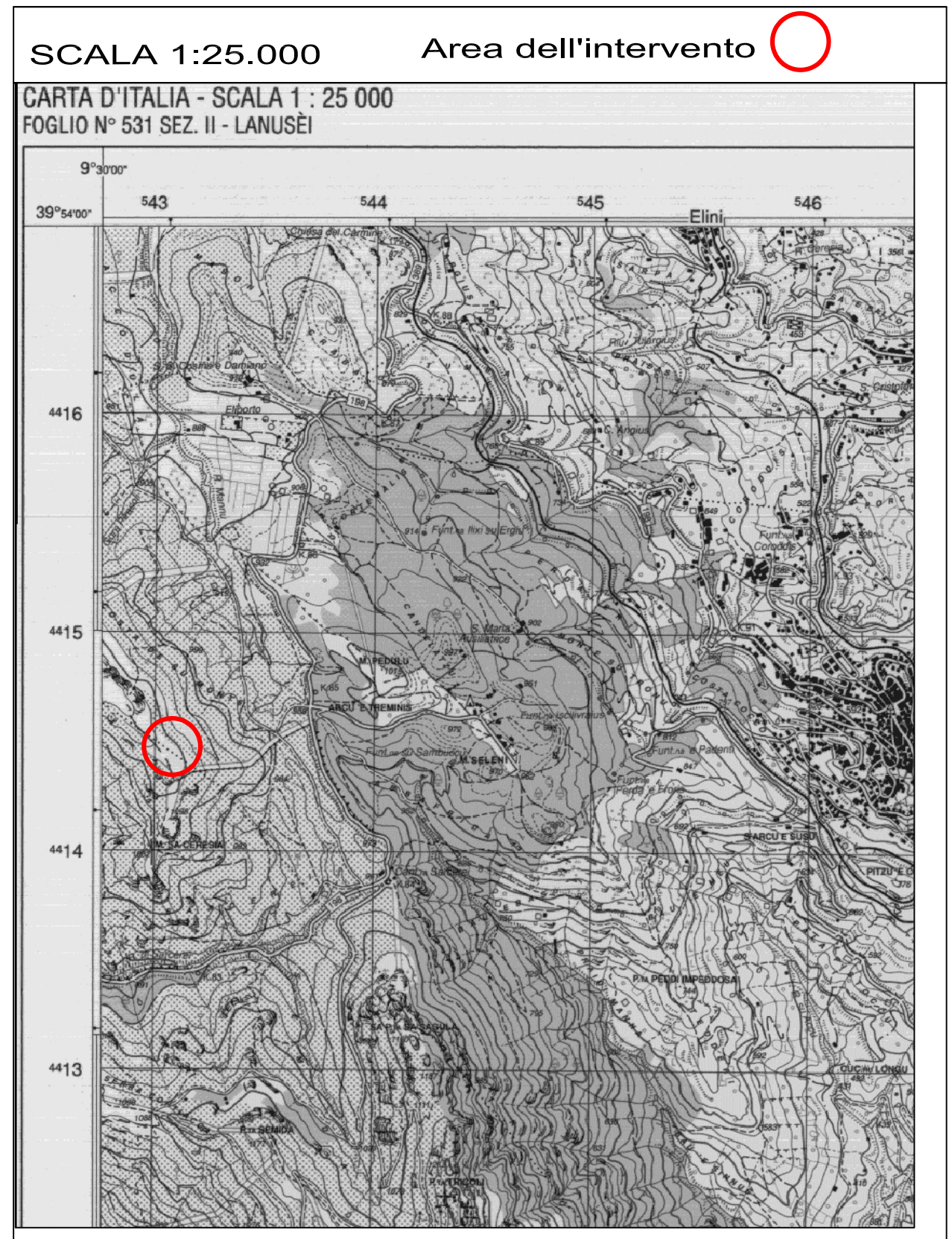
PROGETTISTA: UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ing. Paolo Nieddu

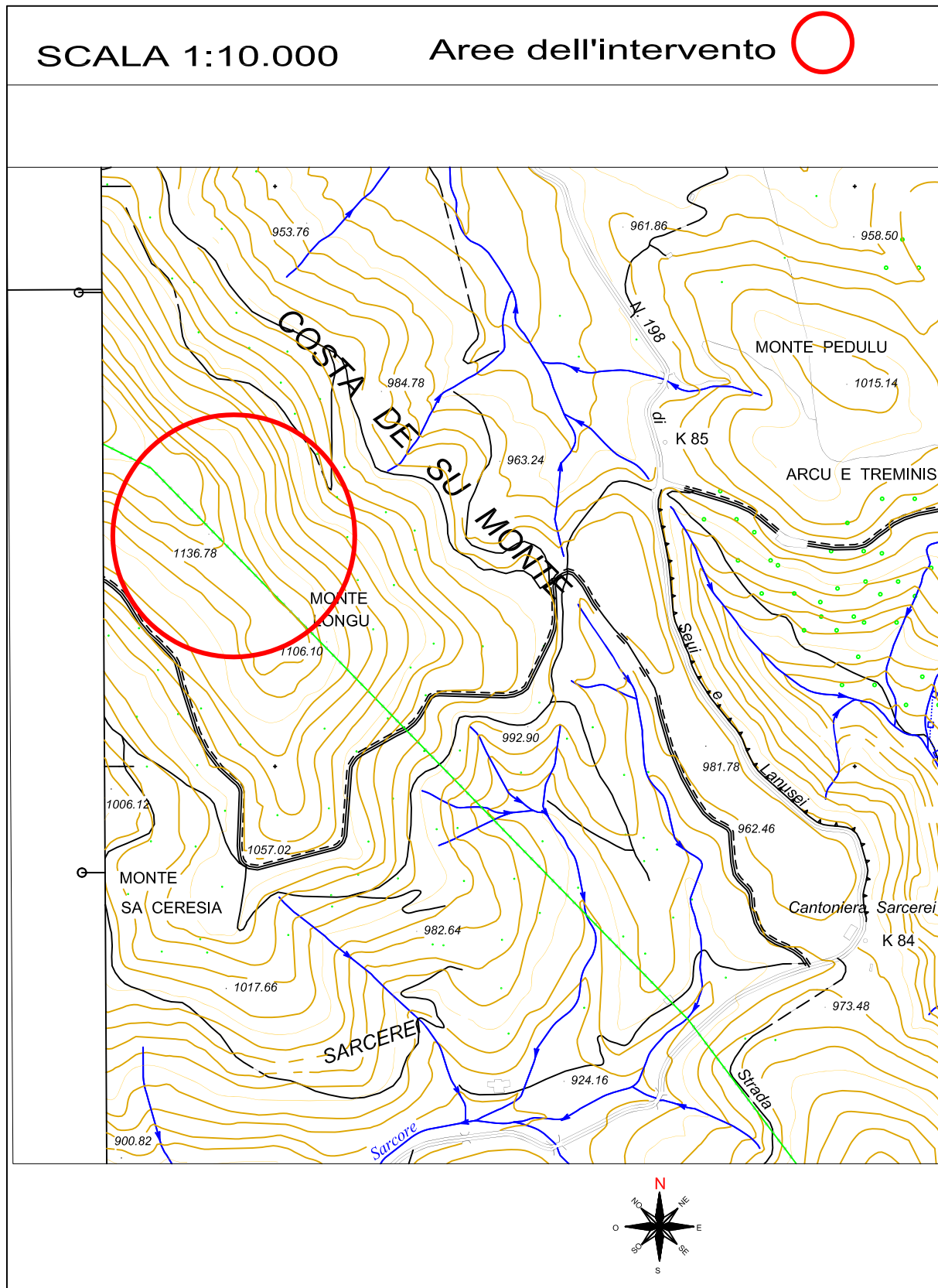
COROGRAFIA



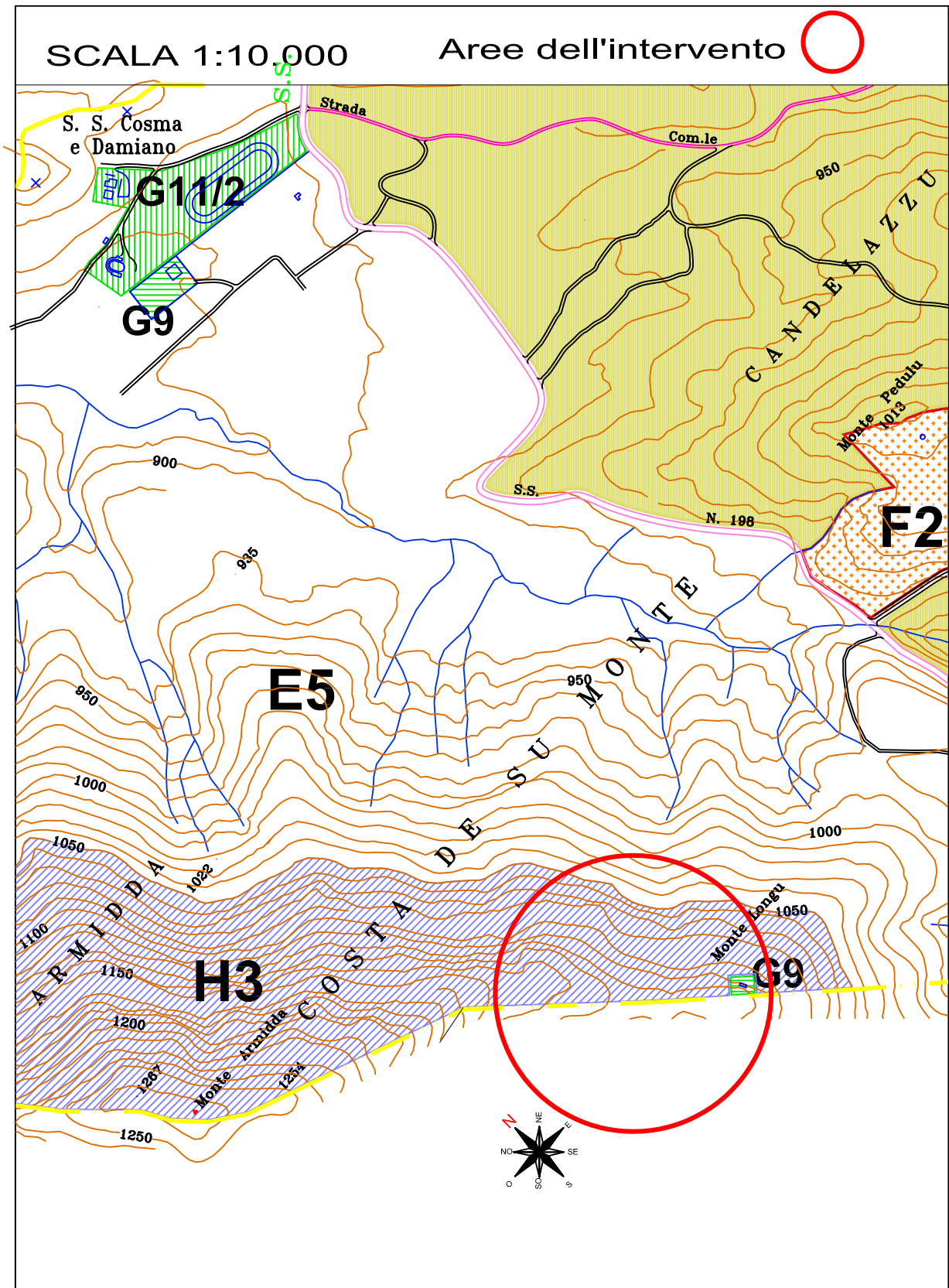
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



AEROFOTOGRAMMETRICO



STRALCIO PUC



Comune
di
Gairo

Comune di Lanusei
Comune di Gairo

15

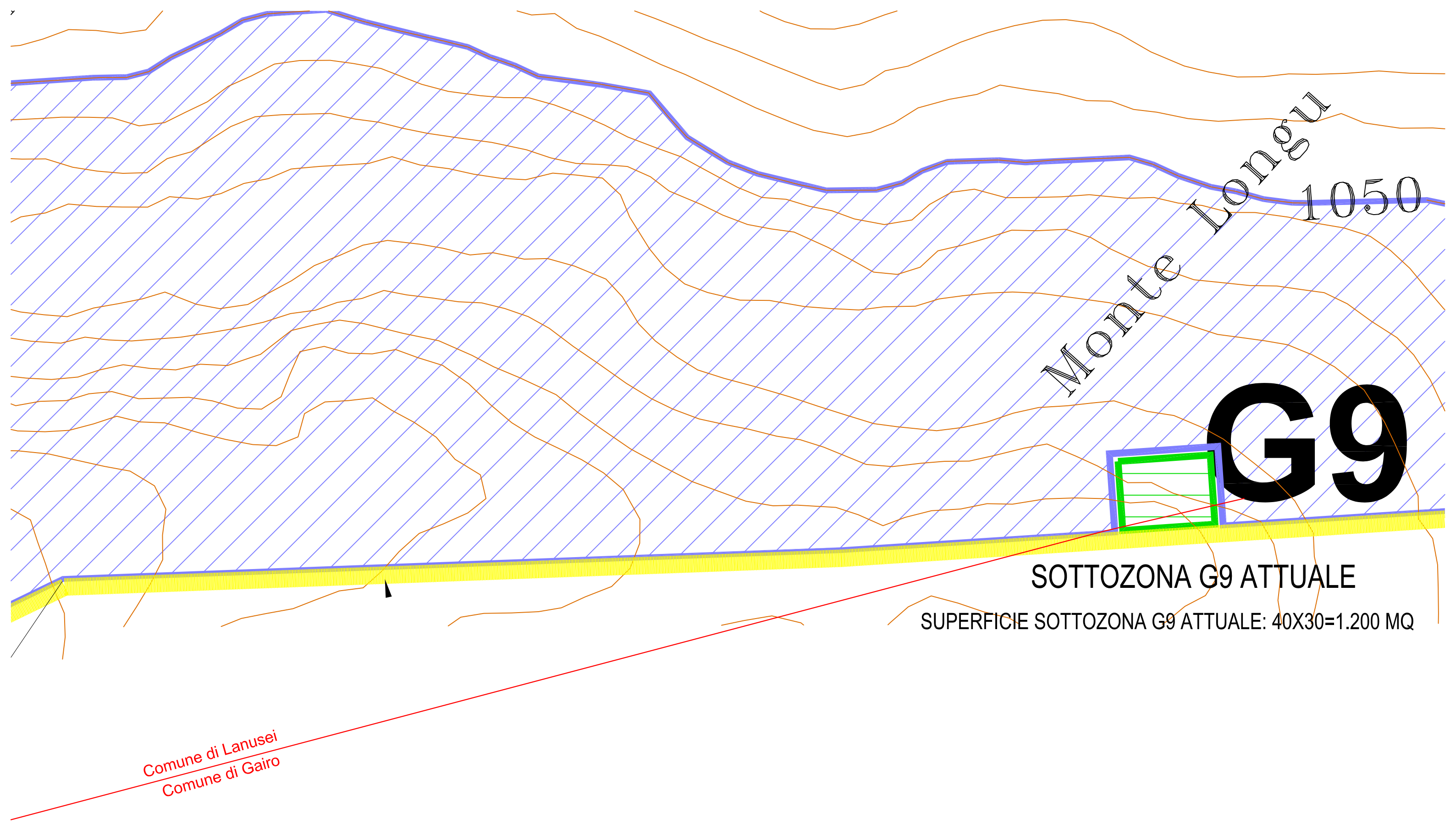
Foglio IV
Mappale 15



SOTTOZONA G9 ATTUALE

SUPERFICIE SOTTOZONA G9 ATTUALE: 40X30=1.200 MQ

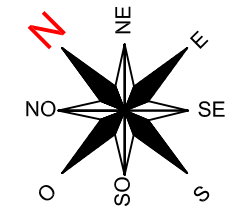
STATO ATTUALE
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE - POSIZIONE SOTTOZONA G9
Scala 1:2.000

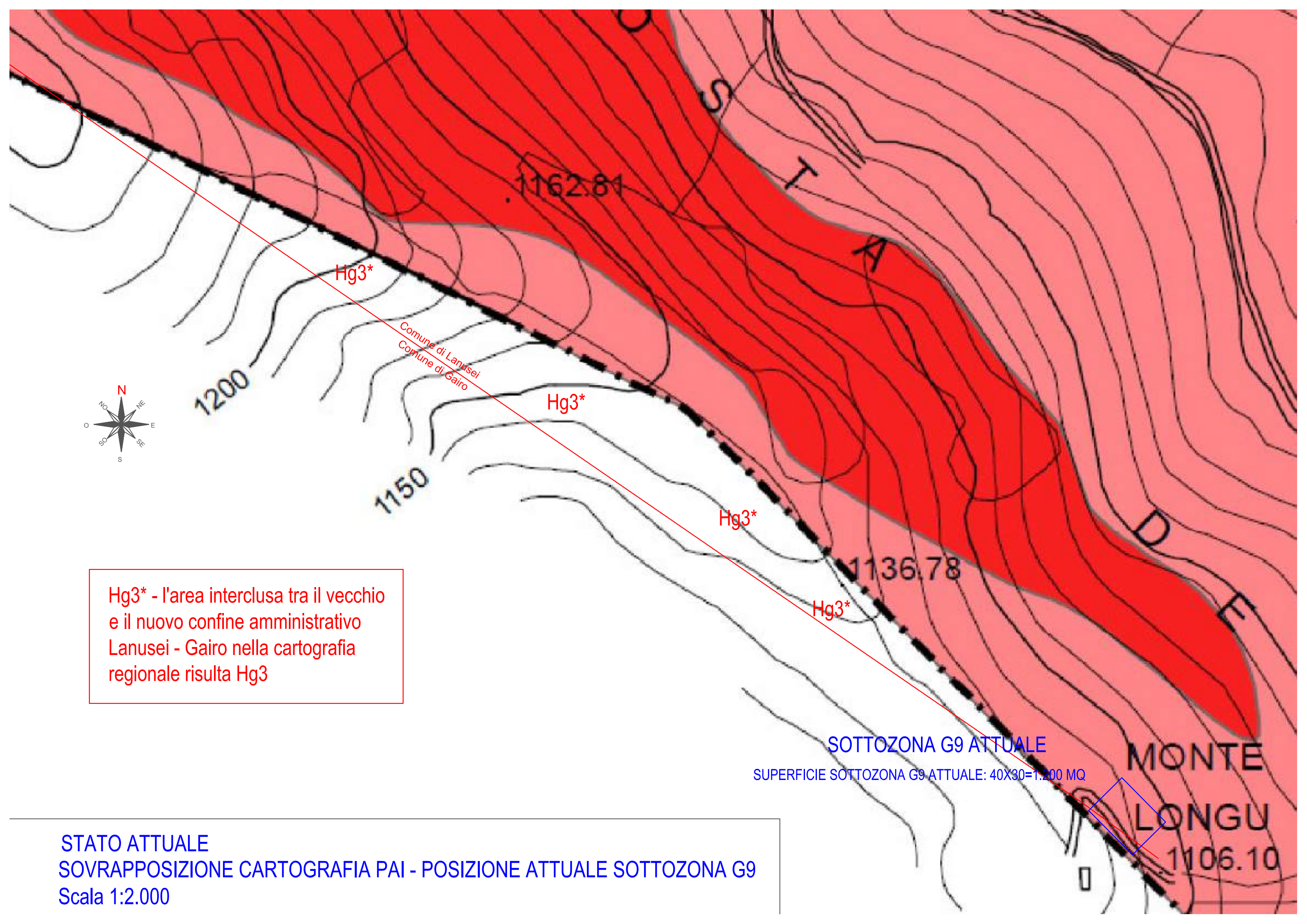


STATO ATTUALE

VISUALIZZAZIONE INTERVENTI SU CARTOGRAFIA ALLEGATA AL P.U.C.

SCALA 1:1.500





Hg3*

Comune di Lanusei
Comune di Gairo

Hg3*

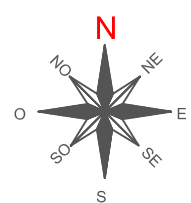
Hg3*

Hg3*

SOTTOZONA G9 ATTUALE

SUPERFICIE SOTTOZONA G9 ATTUALE: 40X30=1.200 MQ

MONTE
LONGU
1106.10



Hg3* - l'area interclusa tra il vecchio e il nuovo confine amministrativo Lanusei - Gairo nella cartografia regionale risulta Hg3

STATO ATTUALE
SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFIA PAI - POSIZIONE ATTUALE SOTTOZONA G9
Scala 1:2.000



COMUNE DI LANUSEI

PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE: TRASLAZIONE SOTTOZONA G9 E MODIFICA NORME DI ATTUAZIONE

ADOZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL ____

APPROVAZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL ____

TAVOLA

2

Planimetrie Variante, stralcio carta catastale,
stralcio zonizzazione piano urbanistico comunale,
stralcio PPR

SCALA: Varie

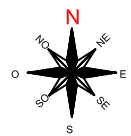
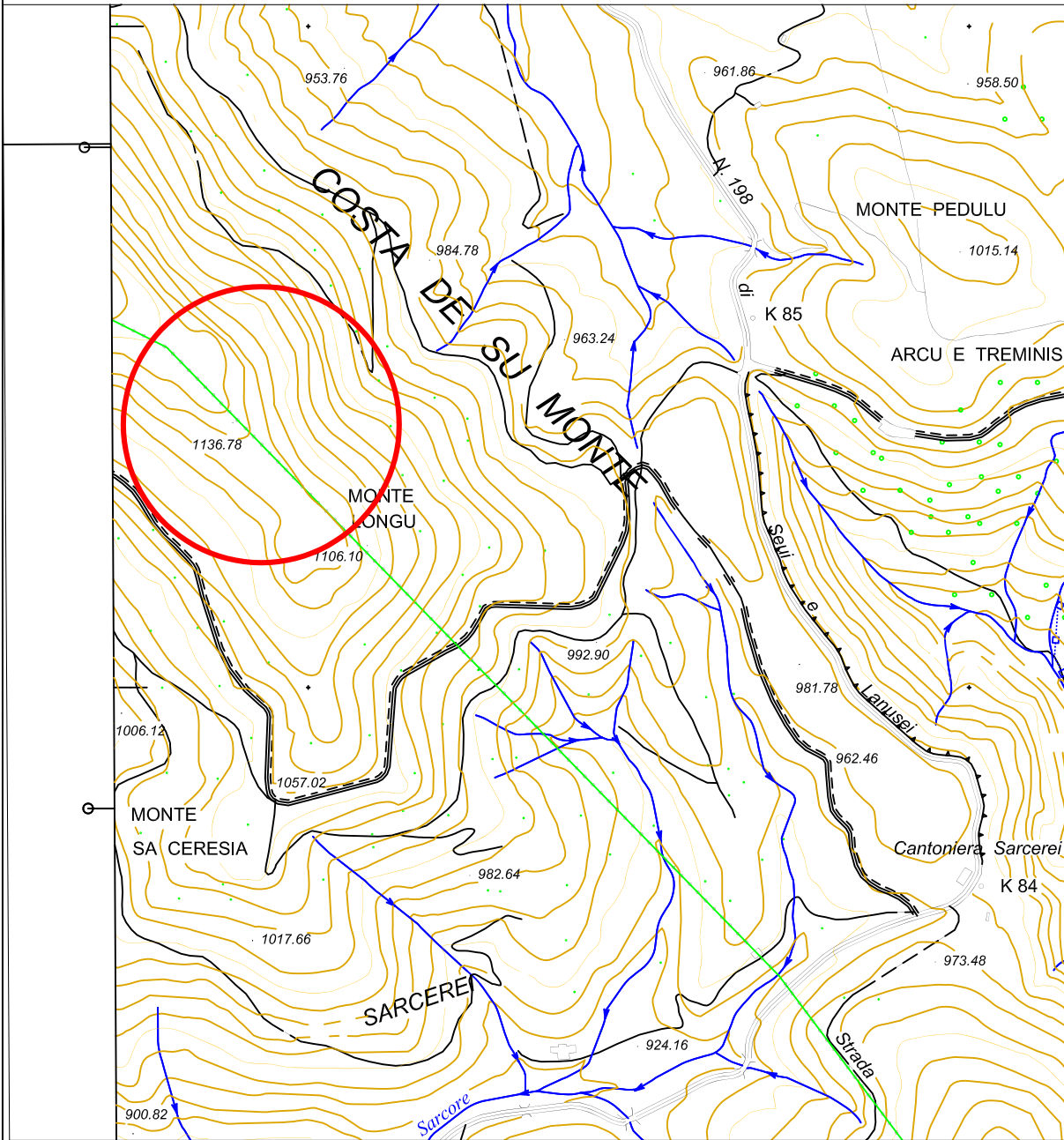
PROGETTISTA: UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ing. Paolo Nieddu

AEROFOTOGRAMMETRICO

SCALA 1:10.000

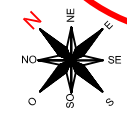
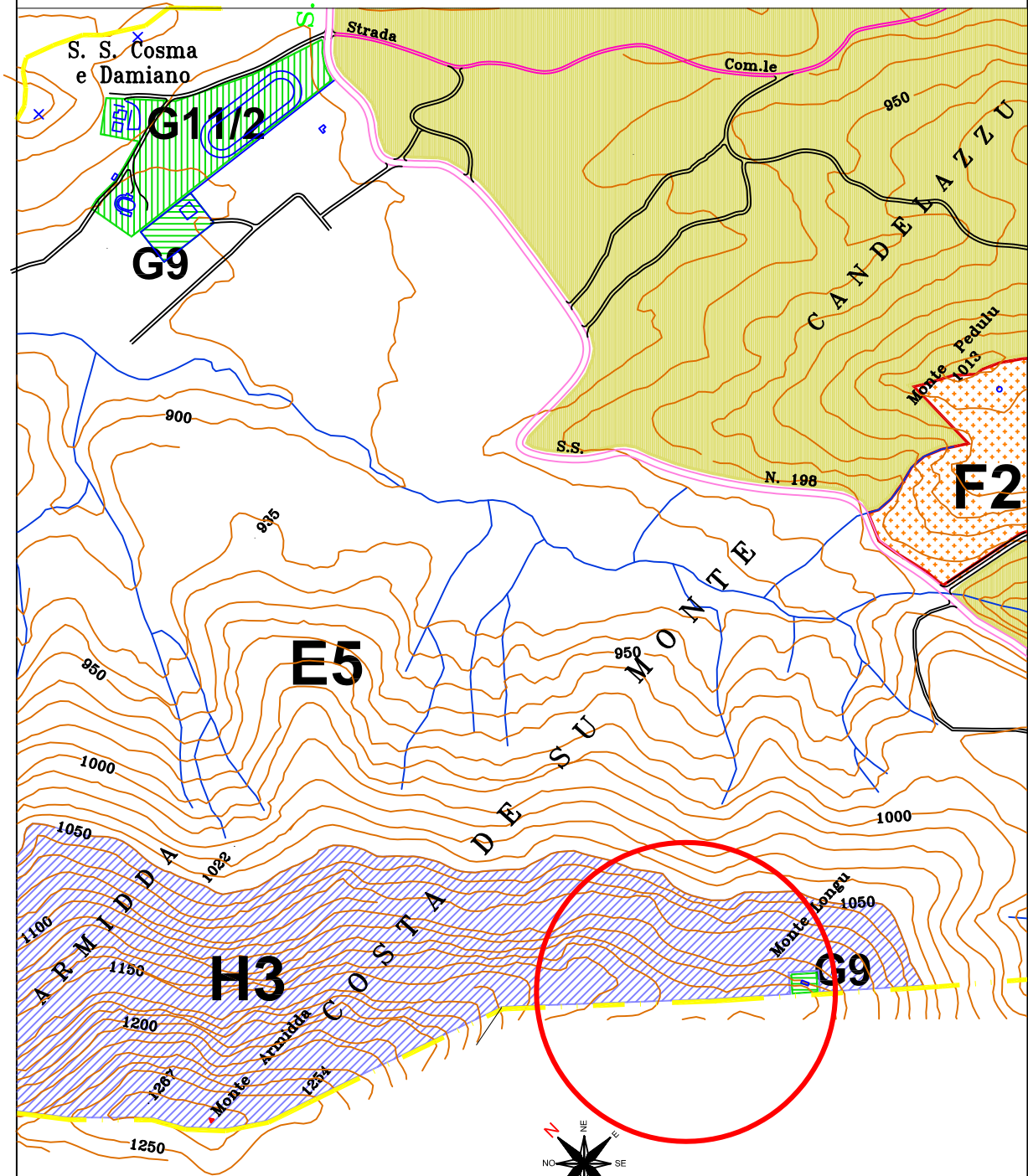
Aree dell'intervento



STRALCIO PUC

SCALA 1:10.000

Aree dell'intervento



Comune

di

Gairo

Comune di Lanusei
Comune di Gairo

15

NUOVA SOTTOZONA G9

SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: 44X26=1.144 MQ

Foglio IV
Mappale 15

NUOVA SOTTOZONA G9

SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: 7X8=56 MQ



PROGETTO
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE - POSIZIONE NUOVE SOTTOZONE G9
Scala 1:2.000

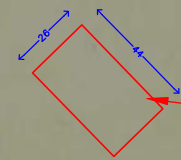
Comune
di

Gairo

Comune di Lanusei
Comune di Gairo

15

Foglio IV
Mappale 15

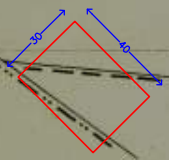


NUOVA SOTTOZONA G9

SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: 44X26=1.144 MQ

NUOVA SOTTOZONA G9

SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: 7X8=56 MQ

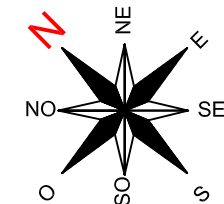
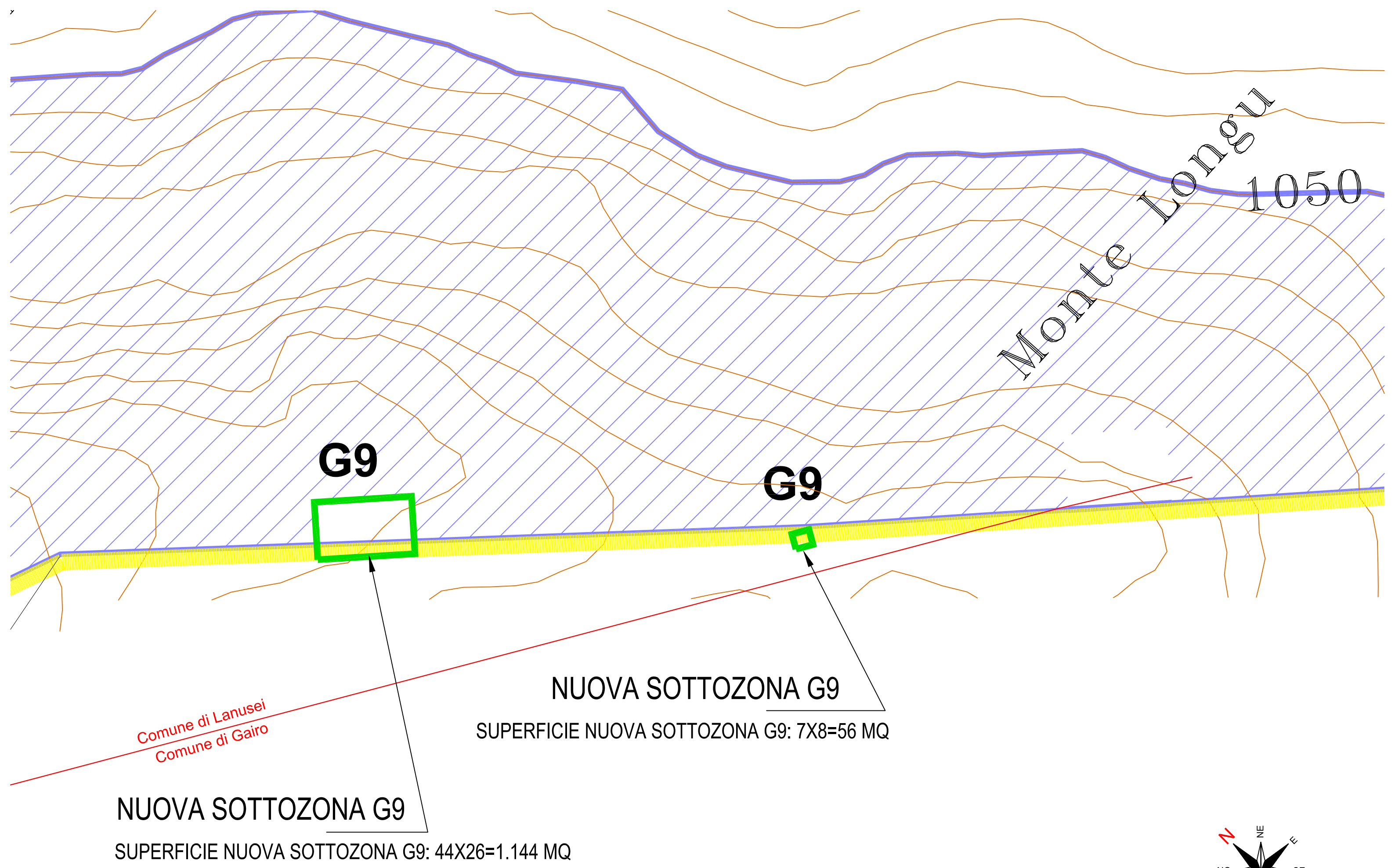


SOTTOZONA G9 ATTUALE

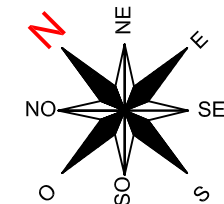
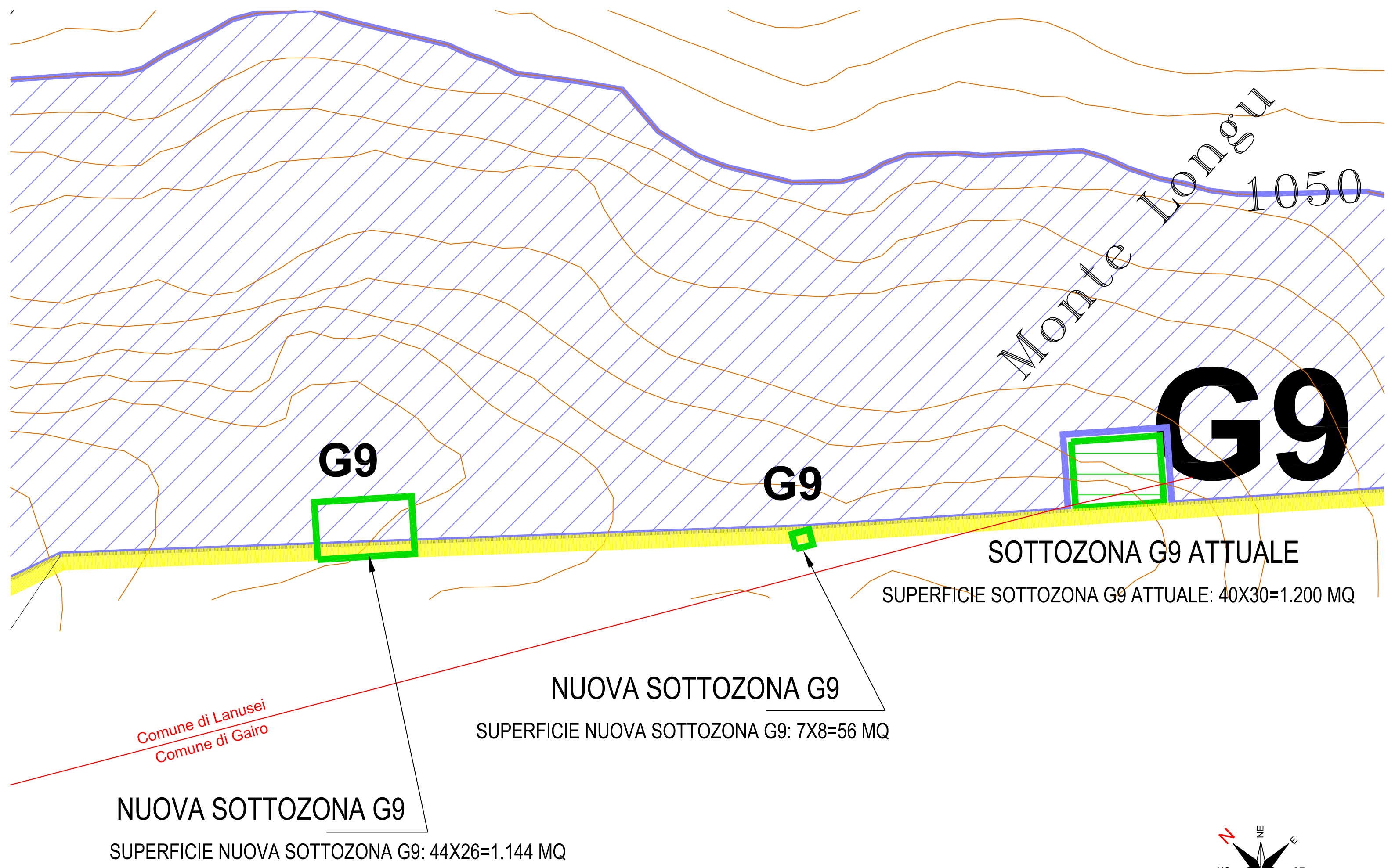
SUPERFICIE SOTTOZONA G9 ATTUALE: 40X30=1.200 MQ



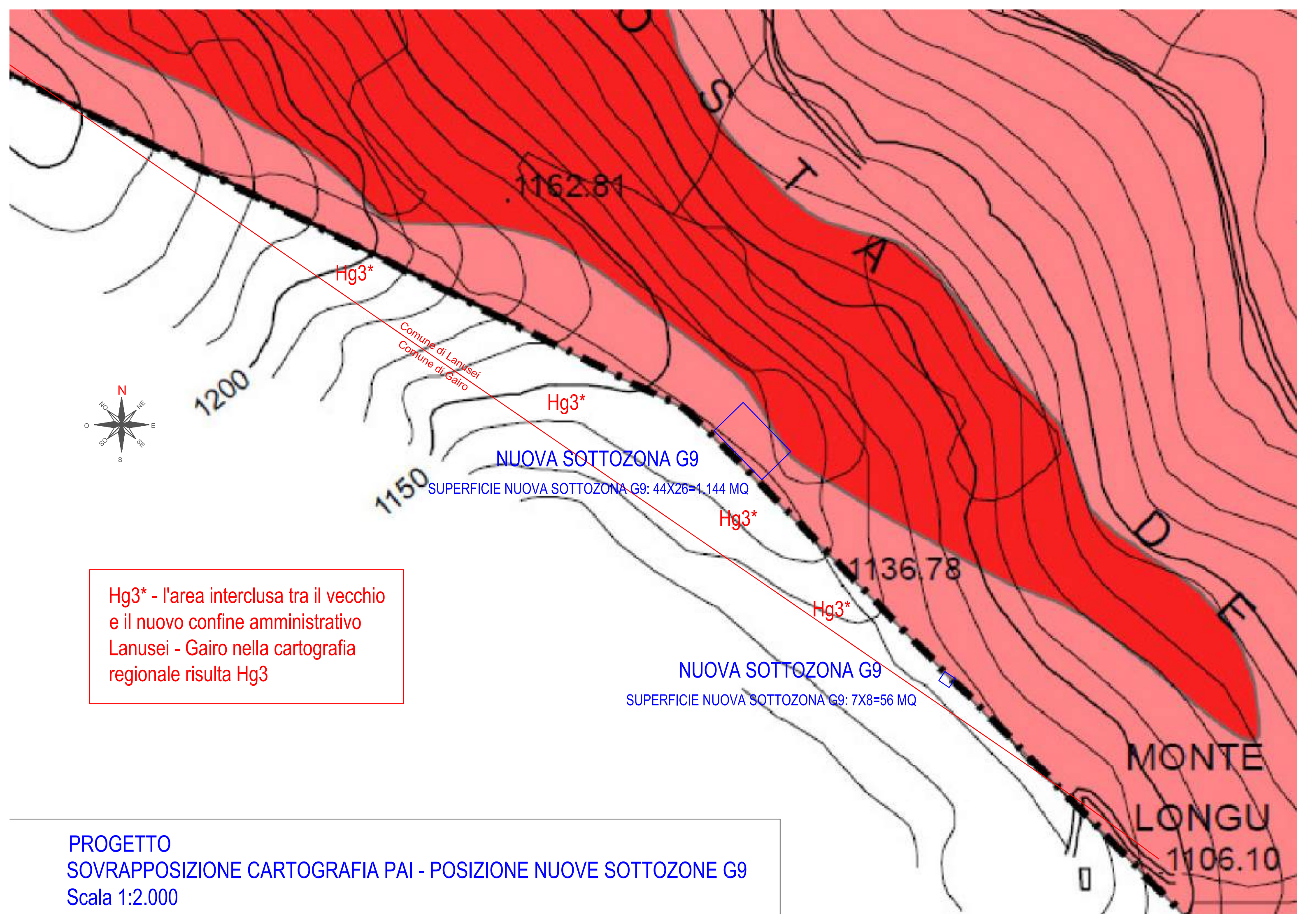
QUADRO D'INSIEME
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE - POSIZIONE ATTUALE E NUOVE SOTTOZONE G9 - RILIEVO TOPOGRAFICO
Scala 1:2.000



PROGETTO
VISUALIZZAZIONE INTERVENTI SU CARTOGRAFIA ALLEGATA AL P.U.C.
SCALA 1:1.500



QUADRO D'INSIEME
 VISUALIZZAZIONE INTERVENTI SU CARTOGRAFIA ALLEGATA AL P.U.C.
 SCALA 1:1.500



Hg3*

Comune di Lanusei
Comune di Gairo

Hg3*

NUOVA SOTTOZONA G9

SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: 44X26=1.144 MQ

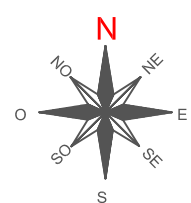
Hg3*

Hg3*

NUOVA SOTTOZONA G9

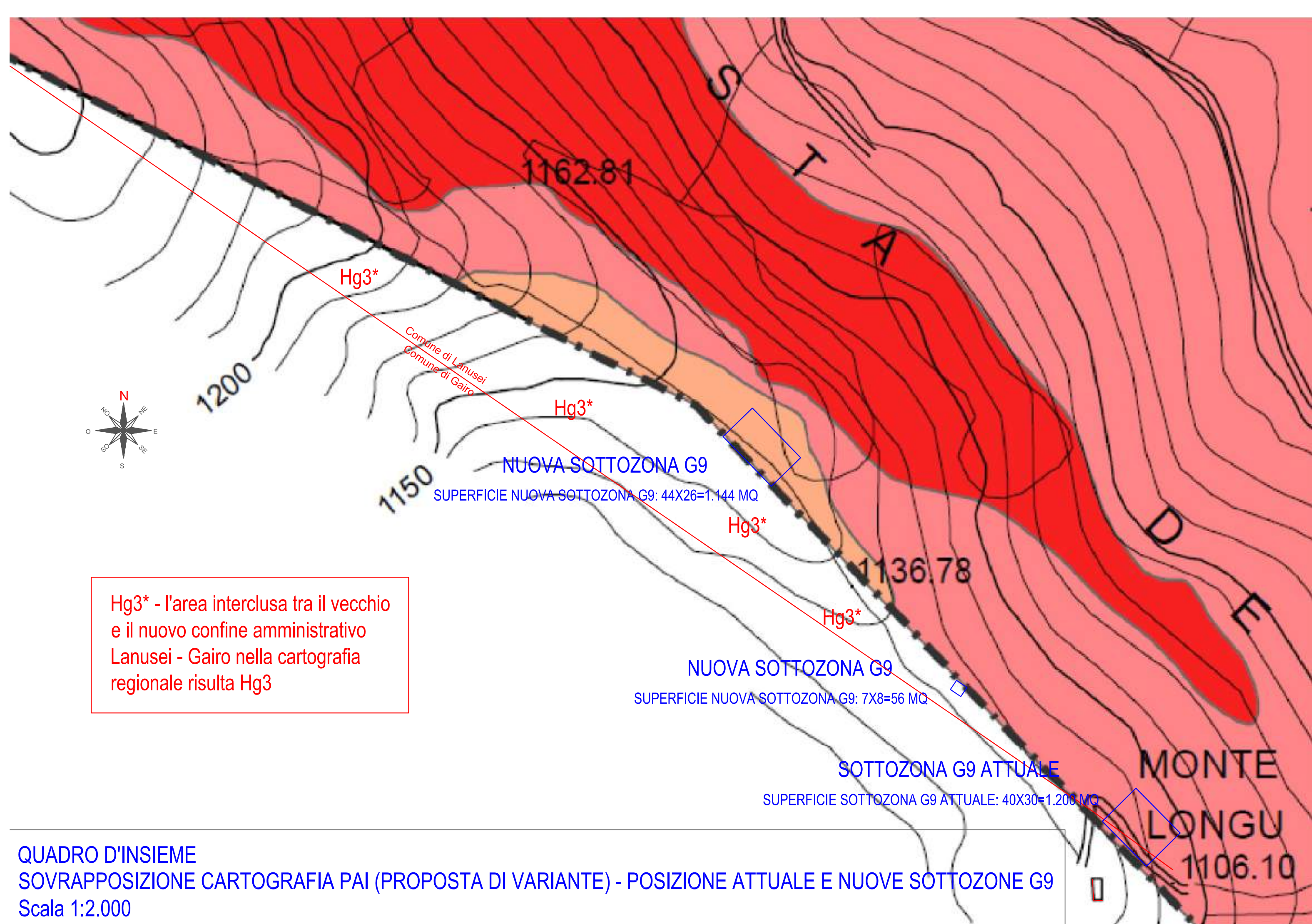
SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: 7X8=56 MQ

MONTE
LONGU
1106.10



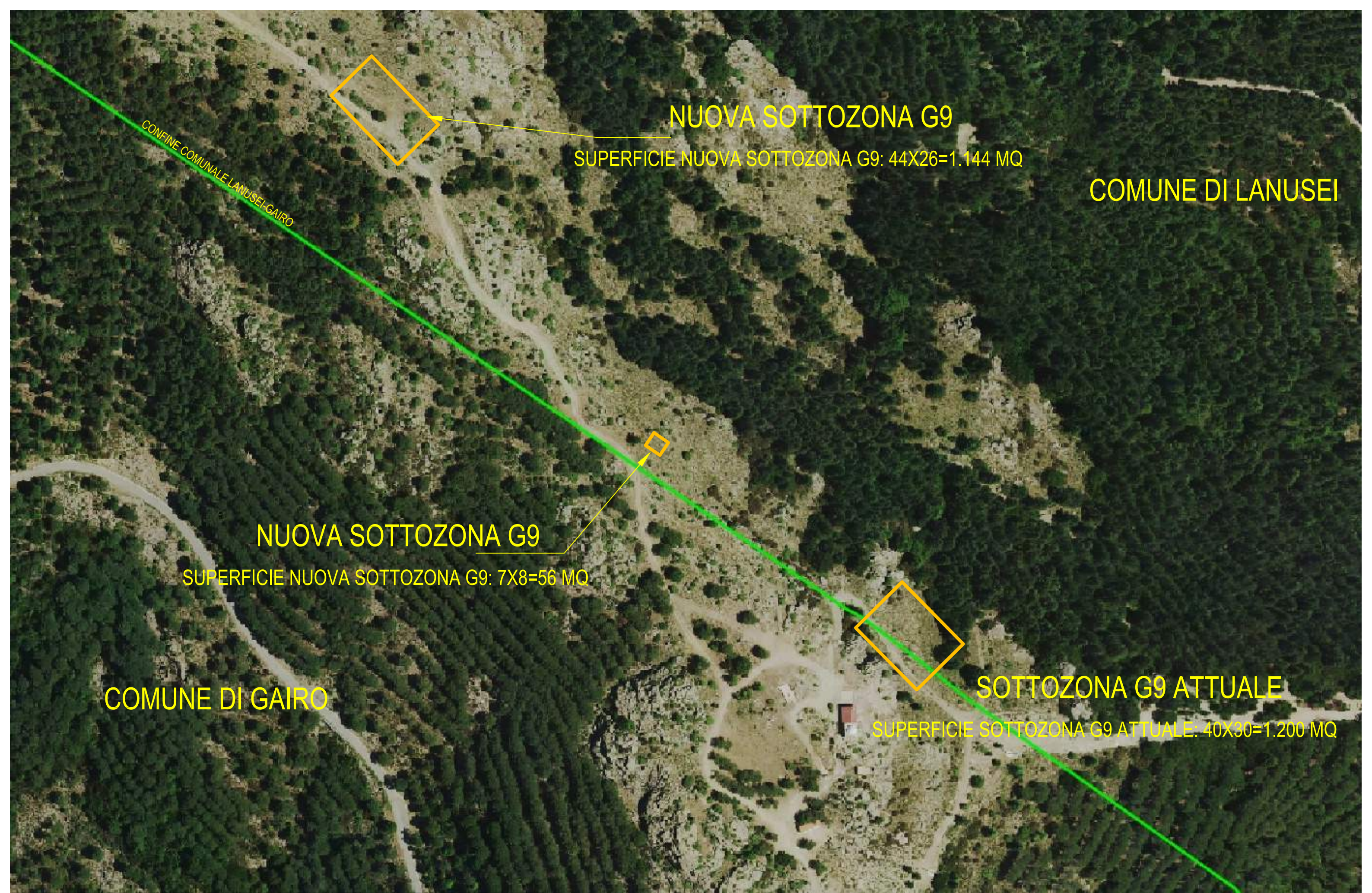
Hg3* - l'area interclusa tra il vecchio e il nuovo confine amministrativo Lanusei - Gairo nella cartografia regionale risulta Hg3

PROGETTO
SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFIA PAI - POSIZIONE NUOVE SOTTOZONE G9
Scala 1:2.000



Hg3* - l'area interclusa tra il vecchio e il nuovo confine amministrativo Lanusei - Gairo nella cartografia regionale risulta Hg3

QUADRO D'INSIEME
SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFIA PAI (PROPOSTA DI VARIANTE) - POSIZIONE ATTUALE E NUOVE SOTTOZONE G9
Scala 1:2.000



NUOVA SOTTOZONA G9

SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: 44X26=1.144 MQ

COMUNE DI LANUSEI

CONFINE COMUNALE LANUSEI-GAIRO

NUOVA SOTTOZONA G9

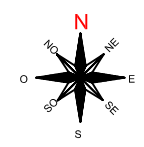
SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: 7X8=56 MQ

COMUNE DI GAIRO

SOTTOZONA G9 ATTUALE

SUPERFICIE SOTTOZONA G9 ATTUALE: 40X30=1.200 MQ

SOVRAPPOSIZIONE SU FOTO AEREA
SCALA 1:1.500





NUOVA SOTTOZONA G9

SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: $44 \times 26 = 1.144$ MQ

NUOVA SOTTOZONA G9

SUPERFICIE NUOVA SOTTOZONA G9: $7 \times 8 = 56$ MQ

SOTTOZONA G9 ATTUALE

SUPERFICIE SOTTOZONA G9 ATTUALE: $40 \times 30 = 1.200$ MQ

QUADRO D'INSIEME

VISUALIZZAZIONE INTERVENTI SU CARTOGRAFIA ALLEGATA AL P.P.R.

SCALA 1:1.500



COMUNE DI LANUSEI

PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE: TRASLAZIONE SOTTOZONA G9 E MODIFICA NORME DI ATTUAZIONE

ADOZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL ____

APPROVAZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL ____

Allegato

1

Relazione Generale

SCALA: Varie

PROGETTISTA: UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ing. Paolo Nieddu



COMUNE DI LANUSEI

Provincia dell'Ogliastra

AREA SERVIZI TECNICI

RELAZIONE

OGGETTO: Variante al Piano Urbanistico Comunale - Traslazione sottozona G9 e modifica norme d'attuazione

Premesso che:

Il Comune di Lanusei approvò definitivamente il Piano Urbanistico Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 06/04/2002.

Successivamente vennero approvate definitivamente le seguenti varianti:

- **Ampliamento Zona D Sottozona D3/9** :approvazione definitiva deliberazione C.C. N. 66 del 18.08.2003;
- **Individuazione Zona F in Località Genna Ortiga**: approvazione definitiva deliberazione C.C. N. 65 del 18.08.2003;
- **Approvazione progetto costruzione nuovo poliambulatorio ed uffici e parcheggi dell'Azienda Sanitaria Locale. Zona G3/3**: approvazione definitiva deliberazione C.C. N. 38 del 18.05.2006;
- **Costruzione edificio sede del Commissariato di P.S.. Zona G9/1**:Approvazione definitiva deliberazione C.C. N. 44 del 01.06.2006;
- **Individuazione nuova zona G Sottozona G14 (area Ecocentro Monte Tarè)** : Approvazione definitiva deliberazione C.S. N. 14 del 10.11.2006;
- **Modifica zona G "Servizi Generali" con istituzione nuovo comparto zona G8/3 e sottozona G9**: Approvazione definitiva delibera C.C. n.33 del 16/09/2011;
- **Modifica destinazione di zona da Sottozona S1 a Sottozona S2 tra via Umberto e via Marconi**: Approvazione definitiva delibera C.C. n. 50 del 19/11/2014;

PROGETTO DI VARIANTE

La presente proposta di variante al PUC si prefigge di ridefinire una porzione dell'attuale Zona G – Sottozona G9 e di modificare le norme di attuazione inerenti la zona omogenea G9 e la zona omogenea H3 del vigente PUC.

SOTTOZONA G9

Allo stato attuale l'area in esame è individuata sul versante a nord-est del Monte Armidda poco sotto il crinale della montagna.

In origine la Sottozona G9 in oggetto individuava l'area dove vi era localizzato l'osservatorio astronomico Ferdinando Caliumi.

L'osservatorio astronomico è stato realizzato dal Comune di Lanusei e dato in gestione all'A.O.A. - Associazione Ogliastrina di Astronomia (della quale il Comune di Lanusei è socio fondatore), che lo ha proficuamente gestito.

Avendo il sito condizioni ottimali per l'osservazione della volta celeste, sono in programma degli ampliamenti che consentiranno una maggiore e migliore offerta dei servizi attuali.

L'attuale Sottozona G9 in oggetto risulta però essere localizzata su un'area nella quale è assolutamente impossibile realizzare gli ampliamenti su citati, e inoltre al suo interno non ricade l'attuale osservatorio astronomico Ferdinando Caliumi, che per errore è stato edificato nel territorio del Comune di Gairo, a circa 30 metri dal confine di Lanusei.

Tale situazione è stata definita anche in virtù della Sentenza del 71/17 resa dalla Corte di Appello di Cagliari, la quale afferma che l'attuale osservatorio è stato erroneamente edificato nel Comune di Gairo.

La situazione attuale vede quindi la Sottozona G9 in oggetto non utilizzata, in quanto al suo interno non è presente alcun tipo di edificio, e localizzata su un'area che non consente l'edificazione in quanto è presente un dirupo.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Lanusei ha individuato lungo il crinale del Monte Armidda delle aree che potrebbero consentire la realizzazione di ulteriori strutture dedicate all'osservazione della volta celeste. In particolare ne sono state individuate due:

- la prima, di superficie pari a 56 m², è localizzata a circa 120 metri dall'attuale Sottozona G9; potrebbe essere dedicata alla costruzione di piccoli volumi contenti al loro interno telescopi a controllo remoto, senza presenza umana se non per la manutenzione;
- la seconda, di superficie pari a 1.144 m², è localizzata a circa 300 metri dall'attuale Sottozona G9 in questione; potrebbe essere dedicata alla realizzazione di un nuovo osservatorio astronomico che amplia l'offerta attuale (si fa presente che un progetto per l'ampliamento della struttura esistente è inserito all'interno dell'accordo di programma quadro – Progetto di Sviluppo Territoriale (PST) PT-CRP 07 “Ogliastra, percorsi di lunga vita”).

Il nuovo assetto urbanistico derivante dall'attuazione della presente variante urbanistica non determinerà aumenti o diminuzioni dell'attuale superficie della Sottozona G9 dedicata alla realizzazione di edifici dedicati alle scienze astronomiche, e più precisamente l'assetto definitivo sarà il seguente:

- attuale sottozona G9 – infrastrutture e servizi a livello territoriale per 1.200 m²;
- nuova sottozona G9 - infrastrutture e servizi a livello territoriale per 56 m²;
- nuova sottozona G9 - infrastrutture e servizi a livello territoriale per 1.144 m².

Si rende altresì necessaria la modifica delle norme di attuazione allegate al PUC, prevedendo che, fra le utilizzazioni ammesse all'interno della sottozona G9 sia consentita, oltre gli interventi di ristrutturazione, razionalizzazione e ampliamento delle preesistenti infrastrutture territoriali, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture territoriali, anche la possibilità di nuova costruzione di opere ed impianti di iniziativa pubblica.

SOTTOZONA H3

All'interno dell'accordo di programma quadro – Progetto di Sviluppo Territoriale (PST) PT- CRP 07 “Ogliastra, percorsi di lunga vita”, è prevista, oltre la realizzazione del Nuovo Osservatorio Astronomico, la costruzione di un'opera pubblica denominata “Valorizzazione area parco culturale astronomica – Realizzazione Aerofune Ogliastra Fly Experience”, il cui Documento Preliminare alla Progettazione, in corso di redazione, prevede l'ubicazione dello stesso all'interno di un'area individuata dal PUC come zona H3.

Per tale scopo si rende necessario modificare le norme di attuazione per quanto riguarda le modalità di intervento dell'attuale sottozona H3, che attualmente consente la sola edificazione di impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio.

La proposta in variante prevede che, limitatamente alle sottozona H3 così come individuata dal PUC, sia consentita la realizzazione di opere e impianti finalizzati alla promozione turistico – naturalistica di esclusiva iniziativa pubblica, affinché possa essere autorizzata la realizzazione dell'opera pubblica denominata “Valorizzazione area parco culturale astronomica – Realizzazione Aerofune Ogliastra Fly Experience”.

Si rileva inoltre che la presente variante non incide sui parametri edilizi delle singole sottozone.

A parere dello scrivente la Proposta di Variante in oggetto è ritenuta ammissibile, anche alla luce delle vigenti norme regionali e nazionali, in quanto è finalizzata alla successiva approvazione di un'opera pubblica.

Il Responsabile del Servizio

(Ing. Paolo Nieddu)

Lanusei lì 10.05.2018



COMUNE DI LANUSEI

PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE: TRASLAZIONE SOTTOZONA G9 E MODIFICA NORME DI ATTUAZIONE

ADOZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL _____

APPROVAZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL _____

Allegato

2

Norme d'attuazione in variante

SCALA: Varie

PROGETTISTA: UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ing. Paolo Nieddu

Art. 17

ZONA G – Servizi generali

Individuazione e obiettivi

La zona G comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport, lo spettacolo e le attività ricreative, religiose, sociali, ricettive, il credito, le comunicazioni, i trasporti, mercati generali, parchi, le infrastrutture territoriali, gli impianti tecnologici e simili.

La zona G è suddivisa nelle sottozone G1 – G2 – G3 – G4 – G5 – G6 – G7 – G8 – G9 – G10 – G11 – G12 , G13 e G14, così caratterizzate:

- sottozona G1 che si identifica con l'ambito relativo al piano particolareggiato approvato con D.A. n. 343/U del 30/5/88;
- sottozona G2 che individua la stazione e la proprietà della linea ferroviaria delle Ferrovie della Sardegna;
- sottozona G3 suddivisa nei comparti G3/1 e G3/2, che individua il complesso dell'esistente presidio ospedaliero (comparto G3/1) e l'area destinata a nuovi interventi sanitari (comparto G3/2);
- sottozona G4 suddivisa nei comparti G4/1, G4/2, G4/3 e G4/4, che individua le aree oggetto di interventi di edilizia scolastica di 2° livello;
- sottozona G5 suddivisa nei comparti G5/1, G5/2 e G5/3, che individua le aree per attività religiose, culturali, assistenziali, sociali, educative, sportive, ricreative e mercantili;
- sottozona G6 che individua le aree sedi di impianti e attrezzature tecnologiche (cimitero, distributori di carburanti, ecc.);
- sottozona G7 suddivisa nei comparti G7/1 e G7/2, che individua gli ambiti da destinare ad attrezzature e attività commerciali;
- sottozona G8 suddivisa nei comparti G8/1, G8/2 e G8/3, che individua gli ambiti per gli interventi e le attività direzionali, ricettive, sportive, di svago, spettacolo, commerciali e le infrastrutture territoriali;

- sottozona G9 che individua le infrastrutture e i servizi a livello territoriale (quali la sede ANAS, il Commissariato di P.S., l'eliporto, l'osservatorio astronomico, Tribunale, Caserma Carabinieri, sede Arst, ecc.);
- sottozona G10 che coincide con l'ambito individuato dalla Comunità Montana n. 11 per la realizzazione dell'intervento per la "valorizzazione del territorio comunitario mediante la realizzazione di un'oasi faunistica e di strutture polifunzionali per l'incentivazione dell'agriturismo";
- sottozona G11 suddivisa nei comparti G11/1 e G11/2, che individua le zone per servizi turistici relativi all'insediamento del bosco di "Selene" (comparto G11/1) e alle strutture del parco di "San Cosimo" (comparto G11/2);
- sottozona G12 che individua l'ambito in loc. bosco di "Selene", da destinare a parco naturale montano;
- sottozona G13 che coincide con l'area vincolata nel previgente P.R.G. dal dismesso impianto di depurazione, da destinare a parco urbano.
- sottozona G14 che coincide con l'area destinata ad Ecocentro interzonale.

b) Utilizzazioni ammesse

Le utilizzazioni previste o comunque consentite sono le seguenti:

- sottozona G1 tutti gli interventi già previsti nel citato piano particolareggiato approvato con D.A. n. 343/U del 30/5/88;
- sottozona G2 tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione finalizzati alla razionalizzazione e potenziamento delle strutture ferroviarie;
- sottozona G3 nel comparto G3/1, gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione connessi al preesistente presidio ospedaliero; nel comparto G3/2, gli interventi a carattere sanitario e assistenziale (reparti ospedalieri, ambulatori, laboratori, R.S.A., ecc.) e strutture ad essi correlate, quali parcheggi, ristorazione, terapia riabilitativa, ecc.;
- sottozona G4 tutti gli interventi di ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti, nuove costruzioni e servizi annessi (impianti sportivi, palestre, parcheggi, ecc.) nel settore dell'istruzione di 2° livello;
- sottozona G5 tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione e eventuali variazioni di destinazione d'uso di complessi esistenti, nonché

nuove realizzazioni nei settori delle attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, educative, ricreative, ricettive, mercantili, sportive, di sport e spettacolo;

sottozona G6 gli interventi finalizzati all'ammodernamento, ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione degli impianti tecnologici;

sottozona G7 gli interventi connessi alle attività commerciali a livello sovracomunale quali supermercati, vendite all'ingrosso, strutture con superficie di vendita superiore a 400 mq, concessionarie automobilistiche, ecc.;

sottozona G8 gli interventi a carattere direzionale (uffici, banche, comunicazioni, sedi di enti), ricettivo, sportivo, commerciale e nel settore dello svago e dello spettacolo e infrastrutture territoriali;

sottozona G9 gli interventi di ristrutturazione, razionalizzazione e ampliamento delle preesistenti infrastrutture territoriali, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture territoriali, **e di nuove opere e di impianti di iniziativa pubblica;**

sottozona G10 gli interventi connessi alla realizzazione dell'oasi faunistica (centro polivalente, unità turistico residenziale, edifici per esposizioni e vendite, punto di ristoro, ecc.) previsti nel citato progetto "la valorizzazione del territorio comunitario mediante la realizzazione di un'oasi faunistica e di strutture polifunzionali per l'incentivazione dell'agriturismo" predisposto dalla Comunità Montana n. 11;

sottozona G11 tutti gli interventi di ristrutturazione e ampliamento degli esistenti complessi comunali turistici nelle località bosco di "Selene" e parco di "San Cosimo", e di realizzazione di nuove strutture ad essi connessi;

sottozona G12 la viabilità di accesso e i parcheggi, in aree tangenziali all'ambito interessato; i percorsi pedonali e gli spazi attrezzati per la sosta e il picnic; gli interventi per la realizzazione degli edifici per la sorveglianza e l'approvvigionamento delle attrezzature e dei materiali per la gestione e la manutenzione del parco;

sottozona G13 la viabilità di accesso e i parcheggi; i percorsi pedonali e gli spazi attrezzati per la sosta, il picnic, le attività sportive e di svago; gli interventi per la

realizzazione degli edifici per la sorveglianza e l'approvvigionamento delle attrezzature e dei materiali per la gestione e la manutenzione del parco;

sottozona G14 tutti gli interventi edilizi per la realizzazione delle strutture necessarie al funzionamento dell' Ecocentro interzonale, compresa la viabilità di accesso, i parcheggi e gli spazi attrezzati per la sosta dei mezzi di servizio; gli interventi per la realizzazione degli edifici per la sorveglianza e l'approvvigionamento delle attrezzature e dei materiali per la gestione e la manutenzione della struttura, nonché le strutture necessarie per la realizzazione degli uffici necessari per la gestione della struttura;

Modalità d'intervento

Gli interventi ricadenti nelle sottozone G2 – G4 – G6 – G9 – G10, G14 nel comparto G3/1 della sottozona G3 e nei comparti G5/2 e G5/3 della sottozona G5 e nel comparto G8/3, limitatamente agli interventi di iniziativa pubblica, sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle altre sottozone, nel comparto G3/2 della sottozona G3 e nel comparto G5/1 della sottozona G5 dovranno essere preceduti da specifico piano attuativo, esteso all'intera sottozona o comparto considerato.

Nelle sottozone G1, G5, G7, G8, G10, G11, G12 e G13 è consentita la realizzazione di residenze strumentali ai tipi di intervento realizzati sino ad una percentuale massima del 5% del volume realizzabile. Tale valore non potrà essere aumentato nelle fasi intermedie di realizzazione del piano attuativo.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà di norma corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Le strutture e gli edifici che non abbiano caratteristiche costitutive di "Zona G", preesistenti alla data di adozione del P.U.C. e ricompresi all'interno della zona G medesima, possono essere stralciati, con le relative aree di pertinenza, dalle previsioni dei piani attuativi delle sottozone di competenza. In tal caso per essi sono eseguibili gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria).

Tutti gli interventi di nuova realizzazione dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 10,00 m dalle strade (di qualsiasi tipo).

Per tutte le sottozone G è prevista l'applicabilità degli accordi di programma di cui agli artt. 28 e 28bis della L.R. 22/12/89 n. 45.

Parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi sono subordinati all'applicazione dei seguenti indici massimi di edificabilità e dotazioni di aree per servizi pubblici, da cedere all'ente locale in fase di convenzionamento, per le sottozone soggette a piano attuativo:

- sottozona G1 la sottozona era disciplinata dalle indicazioni del D.A. 30/5/88 n. 343/U ormai scaduto; si prescrive quindi la redazione di un nuovo piano particolareggiato di iniziativa pubblica da redigersi in base all'indice di edificabilità fondiaria di 2,5 mc/mq;
- sottozona G2 indice di edificabilità territoriale 2 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 2 mc/mq;
- sottozona G3 indice di edificabilità territoriale 2,5 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 3 mc/mq;
- sottozona G4 indice di edificabilità territoriale 2,5 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 2,5 mc/mq;
- sottozona G5 indice di edificabilità territoriale 1,3 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 1,5 mc/mq;
- sottozona G6 indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 1,5 mc/mq;
- sottozona G7 indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 2 mc/mq; aree per servizi pubblici 30%,
oltre alla viabilità;
- sottozona G8 indice di edificabilità territoriale 1,1 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 1,5 mc/mq; aree per servizi pubblici 30%,
oltre alla viabilità;
- sottozona G9 indice di edificabilità territoriale 2 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 2 mc/mq;
- sottozona G10 la sottozona è disciplinata dalle previsioni del progetto esecutivo della Comunità Montana n. 11 "valorizzazione del territorio comunitario mediante la realizzazione di un'oasi faunistica e di strutture polifunzionali per l'incentivazione dell'agriturismo";

- sottozona G11 indice di edificabilità territoriale 0,15 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 0,20 mc/mq;
- sottozona G12 indice di edificabilità territoriale 0,03 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 0,05 mc/mq;
- sottozona G13 indice di edificabilità territoriale 0,20 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 0,30 mc/mq;
- sottozona G14 indice di edificabilità territoriale 2 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 2 mc/mq;

Nelle sottozone dove sono ammesse le residenze, e qualora queste siano previste, le aree per servizi pubblici dovranno essere incrementate di una superficie, da destinare a parco, pari a 18 mq ogni 100 mc della volumetria abitativa prevista.

Sono inoltre prescritti, per tutte le sottozone, i seguenti parametri:

distanze fra fabbricati non inferiori all'altezza del fabbricato più alto;

distanze dai confini del lotto non inferiori a 8,00 m;

altezza massima degli edifici 18,00 m.

Norme generali

È ammesso l'allineamento sul fronte stradale nei casi in cui sia giustificato dalla situazione al contorno o comunque previsto in sede di Piano Attuativo.

f) Ambito d'intervento

In caso di intervento con piano attuativo, questo dovrà essere esteso alla subzona o ad un intero comparto così come indicato nella relativa cartografia.

g) Volumi tecnologici

Nel caso in cui siano previsti piani intermedi per impianti tecnici (climatizzazione, elettrico, antincendio, ecc.) di altezza interna netta non superiore a m 2,10 questi andranno detratti dal computo delle volumetrie.

Art. 19

ZONA H – Aree di rispetto e salvaguardia

Obiettivi

La zona H di rispetto e salvaguardia individua le aree destinate a “proteggere” determinati impianti, manufatti ed attrezzature – pubblici o di pubblico interesse – nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

La zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

sottozona H1	area di rispetto cimiteriale
sottozona H2	aree di rispetto archeologico
sottozona H3	aree di rispetto naturalistico
sottozona H4	area di rispetto costiero
sottozona H5	aree di rispetto stradale
sottozona H6	aree di rispetto di ambiti urbani preordinati a scenari di futura pianificazione

Modalità d'intervento

Nella zona H sono consentiti unicamente interventi connessi alla viabilità e alla realizzazione delle recinzioni, le quali dovranno essere compatibili con le esigenze degli ambienti e degli impianti da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su preesistenti edifici o strutture in contrasto con la destinazione di zona è richiesta l'autorizzazione o la concessione edilizia.

Sottozona H1 – Area di rispetto cimiteriale

La sottozona H1 di rispetto cimiteriale coincide con l'area in tal senso già individuata dal vigente P.R.G.

Vigono le vigenti norme di polizia mortuaria (D.P.R. 21/10/1975 n. 803).

Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (aree verdi, pubbliche o private).

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

Sottozona H2 – Area di rispetto archeologico

Nella sottozona H2 ogni intervento edificatorio (di qualsiasi tipo), comprese anche le recinzioni, dovrà avere il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica competente.

In presenza di tale nulla osta, l'edificabilità verrà regolamentata in base agli standard della zona E, con l'eccezione dell'indice di edificabilità, il cui valore massimo viene comunque stabilito in 0,001 mc/mq.

I siti e i monumenti archeologici dovranno essere preservati e conservati nell'attuale contesto naturale e paesaggistico.

Per la relativa valorizzazione, tutela e salvaguardia sono consentiti unicamente lavori di scavo e restauro, da eseguirsi previo nulla-osta e sotto la diretta sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica.

La fruizione delle zone archeologiche potrà essere assicurata mediante la realizzazione di accessi e percorsi pedonali dipartentisi dalla viabilità preesistente.

Sottozona H3 – Area di rispetto naturalistico

La sottozona H3 individua le parti del territorio meritevoli di tutela sotto l'aspetto ambientale e naturalistico.

Le aree classificate in tale ambito sono vincolate a verde permanente, non essendovi consentito alcun intervento edilizio, neanche di iniziativa pubblica, ad eccezione degli impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio **e di quelli finalizzati alla promozione turistico – naturalistica di esclusiva iniziativa pubblica**

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

Sottozona H4 – Fascia di rispetto costiero

La sottozona H4 individua gli areali, in ambito del territorio dell'isola amministrativa di Quirra classificati "1" (conservazione integrale) ai sensi dell'art. 13 del Piano Territoriale Paesistico n. 6.

L'uso del territorio della sottozona H4 è regolamentato dall'art. 14, e relativa tabella allegata, delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico n. 6.

È prescritto l'indice di edificabilità territoriale massimo di 0,001 mc/mq, limitatamente agli interventi coerenti con gli atti di pianificazione emanati dall'Amministrazione Regionale.

Sottozona H5 – Fasce di rispetto delle strade

Fuori del perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, vige il disposto del D.M. 1° aprile 1968, così come integrato con le nuove norme del Codice della Strada.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa della realizzazione delle arterie e delle opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde (pubblico o privato) od utilizzate come spazi di servizio degli eventuali fabbricati circostanti; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero.

Lungo le arterie di traffico, esterne o interne all'abitato, l'Amministrazione Comunale potrà opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi alle proprietà latitanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'ente proprietario della strada, l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente vietare ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Nella fascia di protezione stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in ordine alle singole aree.

Sono perciò ammesse, oltre ai servizi canalizzati, aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locali e a parcheggi, i distributori di carburanti e relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti stradali, le cabine di distribuzione elettrica.

Sono altresì consentite utilizzazioni di tipo rurale.

Sottozona H6 - Area di rispetto **di ambiti urbani**

La sottozona individua l'ambito preposto alla salvaguardia delle aree preordinate a scenari di futura programmazione territoriale a fini residenziali, una volta saturata la disponibilità delle zone di espansione in tal senso previste dal P.U.C.

Nella sottozona è consentita la sola realizzazione di manufatti ed edifici connessi all'attività residenziale.

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

Rispetto della ferrovia

Lungo la strada ferrata si applicano le norme specifiche di tutela fissate dalle leggi e regolamenti vigenti.

Sono ammessi in generale interventi, anche edilizi, al servizio dell'infrastruttura.

L'edificazione in prossimità delle opere o impianti ferroviari è regolamentato dalle disposizioni delle leggi 20/3/65 n. 2248 e 11/7/80 n. 753.

La fascia di rispetto della linea ferroviaria, misurata a partire dal binario più esterno, è di 30 m.

Usi consentiti nella sottozona H₃ dell'isola amministrativa di Quirra

Nelle parti di territorio ricadenti in ambito 2b del P.T.P. n. 6 sono consentiti gli usi di cui alla tabella allegata alle relative Norme di Attuazione ed elencati alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Ag - Ah - Ai - Al - Ca - Cb - Cc - Da - Fa - Fb - Fc - La.

Nelle parti di territorio ricadenti in ambito 2a del P.T.P. n. 6 sono consentiti gli usi di cui alla tabella allegata alle relative Norme di Attuazione ed elencati alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Ag - Ah - Ai - Al - Ca - Cb - Cc - Da - Fa - Fb - Fc - La.

Usi consentiti nella sottozona H₄ dell'isola amministrativa di Quirra

Nelle parti di territorio ricadenti in ambito 2a del P.T.P. n. 6 sono consentiti gli usi di cui alla tabella allegata alle relative Norme di Attuazione ed elencati alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Ag - Ai - Ca - Cb - Cc - Cd - Cf - Cg - Da - Eb - Fa - Fb - Fc - Ha - Hb - La.

Usi consentiti nella sottozona H₅

Nella sottozona H₅ sono consentiti gli usi di cui alla tabella allegata alle Norme di Attuazione del P.T.P. n. 6 ed elencati alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Ae - Af - Ag - Ah - Ai - Al - Ba - Ca - Cb - Cf - Da - De - Ea - Fa - La.



COMUNE DI LANUSEI

PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE: TRASLAZIONE SOTTOZONA G9 E MODIFICA NORME DI ATTUAZIONE

ADOZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL _____

APPROVAZIONE VARIANTE CON DELIBERAZIONE C.C. ____ DEL _____

Allegato

3

Norme d'attuazione - testo coordinato

SCALA: Varie

PROGETTISTA: UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ing. Paolo Nieddu

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 -	Inquadramento territoriale	pag. 4
Art. 2 -	Applicazione delle previsioni	pag. 4
Art. 3 -	Operatività – Legislazione	pag. 5
Art. 4 -	Norme per le lottizzazioni	pag. 5
Art. 5 -	Indici e parametri – Definizioni	pag. 7
Art. 6 -	Poteri di deroga	pag. 10
Art. 7 -	Regolamento edilizio	pag. 11

TITOLO II – ZONIZZAZIONE

Art. 8 -	Azzonamento del territorio	pag. 12
Art. 9 -	Zone residenziali	pag. 14
Art. 10 -	Zona A – Residenziale del nucleo antico	pag. 15
Art. 11 -	Zona B – Residenziale consolidata e/o di completamento	pag. 29
Art. 12 -	Zona C – Espansione residenziale	pag. 35
Art. 13 -	Zona C.R.U. – Risanamento e recupero degli agglomerati residenziali abusivi	pag. 42
Art. 14 -	Zona D – Attività industriali, artigianali e commerciali	pag. 43
Art. 15 -	Zona F – Aree turistiche	pag. 46
Art. 16 -	Zona E – Attività agricole	pag. 52
Art. 17 -	Zona G – Servizi generali	pag. 59
Art. 18 -	Zona S – Aree e servizi pubblici e/o di uso pubblico	pag. 66
Art. 19 -	Zona H – Aree di rispetto e salvaguardia	pag. 70

TITOLO III – NORME SPECIFICHE E PARTICOLARI

Art. 20 - Norme per la valutazione dell'impatto ambientale	pag. 76
Art. 21 - Aree stradali	pag. 77
Art. 22 - Parcheggi ed attività connesse al traffico	pag. 78

TITOLO IV – NORME GEOLOGICO - TECNICHE

Art. 23 - Disposizioni generali	pag. 80
Art. 24 - Oggetto delle norme geologico-tecniche	pag. 80
Art. 25 - Indicazioni per i piani attuativi	pag. 81
Art. 26 - Prescrizioni per i progetti di opere pubbliche e private	pag. 83
Art. 27 - Omissione delle indagini	pag. 85

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 28 - Norme transitorie	pag. 86
Art. 29 - Rapporto tra regolamento edilizio e norme di attuazione	pag. 86
Art. 30 - Norma finale	pag. 87

NOTA

**Le modifiche e integrazioni apportate in base al provvedimento
relativo alla seduta del CO.RE.CO. del 13/12/2000 sono
evidenziate col presente carattere neretto**

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1

Inquadramento territoriale

Ai fini della razionale organizzazione spaziale delle funzioni e degli insediamenti il territorio comunale è diviso in zone.

Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole di piano, redatte alla scala 1:2.000 per il centro edificato e per le zone di espansione dell'abitato, ed alla scala 1:10.000 per il restante territorio comunale.

L'edificazione, ove ammessa, dovrà conformarsi ai criteri di edificazione fissati dalle presenti norme, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone, rispettare tutte le condizioni di edificabilità relativamente ai parametri dimensionali e, infine, osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal Regolamento Edilizio.

Art. 2

Applicazione delle previsioni

Ai fini applicativi delle previsioni del P.U.C. il territorio comunale si distingue in:

aree urbanizzate, che comprendono le parti di territorio comunale individuate come "centro edificato", ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971;

aree da urbanizzare, comprendenti le parti di territorio non ancora o non del tutto edificate e/o urbanizzate, esterne al "centro edificato" ma interne ai "perimetri di agglomerazione" (essendo il perimetro di agglomerazione la linea che contorna ogni insediamento urbano

significativo, sorto al di fuori di una preventiva programmazione urbanistica), nonché futuri agglomerati;
le restanti aree del territorio, relative alle parti non urbanizzate e da non urbanizzare.

Art. 3

Operatività' - Legislazione

Il P.U.C. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti (piani attuativi):

- 1) Piani particolareggiati
- 2) Piani di lottizzazione convenzionate
- 3) Piani degli insediamenti produttivi
- 4) Piani per l'edilizia economica e popolare
- 5) Concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Gli strumenti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla L.R. 22/12/89 n. 45, nel rispetto delle direttive emanate dalla R.A.S. ai sensi del successivo articolo 5 e secondo i contenuti di cui alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4

Norme per le lottizzazioni

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Le previsioni delle lottizzazioni dovranno essere conformi alle prescrizioni e parametri di cui al D.A. 20/12083 n. 2266/U.

Ogni lottizzazione dovrà prevedere lo studio dell'intera superficie di ogni sub-zona o comparto così come individuato, dalla

viabilità e dai confini di zona omogenea, nella cartografia relativa alla zonizzazione.

È comunque consentito il convenzionamento di un'area di superficie minore nei casi di reliquati derivanti da precedenti lottizzazioni, o qualora esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona, con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale (convenzionamento-stralcio).

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intero ambito (sottozona o comparto) previsto dal P.U.C.; in tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Nella lottizzazione dovranno altresì essere previste le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge n. 10/77, nonché la cessione delle aree e le quote di legge per le opere di urbanizzazione secondaria.

I progetti di lottizzazione comprenderanno i seguenti elaborati:
relazione illustrativa - calcoli degli standard urbanistici e delle opere

di urbanizzazione;

relazione geologica;

relazione geotecnica;

4) stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);

5) planimetria:

a) studio urbanistico

b) piano quotato ante e post sistemazione

c) piano catastale
tipologie edilizie;
progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica;
preventivo delle opere di urbanizzazione;
schema di convenzione (eventualmente anche per stralci esecutivi) da stipulare con l'Amministrazione Comunale, con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione della lottizzazione medesima.

Art. 5

Indici e parametri - Definizioni

Il P.U.C. individua e definisce i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria, e la superficie complessiva della zona stessa impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- b) Attrezzature e servizi: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- c) Destinazione d'uso: per ogni zona sono definite nel P.U.C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione.
- d) Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona a

destinazione speciale e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi di cui al precedente numero b).

- e) Superficie minima del lotto: è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità fondiaria di zona.
- f) Superficie coperta: per superficie coperta di un edificio si intende l'area risultante della proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le parti aggettanti come balconi pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc. di profondità inferiore a m 2,00.
- g) Indice di copertura: è il rapporto in mq/mq tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.
- h) Altezza dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C.; l'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di 18,00 m su ogni prospetto.
- i) Computo delle altezze e dei volumi: le altezze e i volumi edificabili saranno computati secondo il disposto del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 e della circolare Ass. EE.LL., Finanze, Urbanistica 20/3/78 n. 2A.

Non rientrano nel computo dei volumi:

i volumi tecnici non abitabili (vuoti sanitari, abbaini, vani per ascensori e centrali termiche, canne fumarie, ecc.);

i volumi relativi ai piani pilotis, riferiti all'altezza convenzionale di 2,40 m, purché adibiti a parcheggi e/o a spazi pedonali di uso pubblico per non meno del 75% dell'area di sedime (e fermo restando che deve essere

invece computata la volumetria relativa alla quota parte di altezza eccedente i 2,40 m);

i volumi tecnologici relativi a piani per impianti tecnici (climatizzazione, elettrici, antincendio, ecc.) di altezza netta interna non superiore a 2,10 m.

Le verande coperte rientrano nel computo dei volumi. Ne è però consentita la detrazione relativamente alla superficie di 25 mq per ogni unità abitativa, fermo restando il computo per la quota eccedente tale valore.

Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili compresi entro 1,00 m. I distacchi fra gli edifici non si applicano alle pareti dei corpi di fabbrica di un medesimo complesso edilizio unitario.

Distacco dal confine di lotto: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 1), e la linea di confine del lotto. E' variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici.

Accessori: sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Cortili chiusi: sono le aree scoperte circondate da edifici per la lunghezza superiore a 3/4 del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:

ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal D.A. n. 2266/U del 20/12/1983;

patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 7,00;

cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a m 8,00 e la cui superficie è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;

chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m 3,00; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

Indice di piantumazione: indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

Larghezza stradale: si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

Art. 6

Poteri di deroga

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga, ai sensi dell'art. 16 della L. 765/67, sulle norme del P.U.C. e/o su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre nell'ambito del disposto dell'art. 3 della legge n.1357 del 21/12/1955, e delle altre eventuali disposizioni sovraordinate al P.U.C.

Art. 7

Regolamento edilizio

Il P.U.C. emana il nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle more di approvazione del P.U.C. non si applicano le norme del Regolamento Edilizio vigente che siano in contrasto con quelle del Regolamento allegato al P.U.C.

TITOLO II

ZONIZZAZIONE

Art. 8

Azzonamento del territorio

Nel “centro edificato”, con riferimento all’art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983, si distinguono le seguenti “zone omogenee”:

Zona A: Residenziale del nucleo antico

Concerne le parti dell’abitato interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di esse comprese le aree circostanti che possono considerarsi loro parti integranti.

Zona B: Residenziale consolidata e/o di completamento

Concerne le parti esistenti dell’abitato e si suddivide nelle “sottozone” B1, B2 e B3 in base agli indici volumetrici che ne regolano gli interventi edilizi.

Fuori dal “centro edificato” si distinguono le seguenti altre “zone omogenee”:

Zona C: Residenziale di espansione

Concerne le nuove zone residenziali e si articola nelle “sottozone” C1, C2, C3, C4, C5 e C6, in base agli standard urbanistici che ne regolano gli interventi edilizi e alla dotazione di servizi, si distinguono in tal senso gli ambiti in via di sviluppo o in fase di realizzazione, da quelli ancora da pianificare.

Zona C.R.U.: Risanamento e recupero agglomerati abusivi

Concerne le aree interessate da una attività edilizia spontanea che necessitano di intervento pianificatorio ai sensi della L.R. 23/85.

Zona D: Produttiva di rilocalizzazione e/o di nuovo impianto

Concerne le nuove zone produttive da sviluppare con pianificazione attuativa e si articola nelle “sottozone” D1, D2 e D3 a seconda della destinazione specifica (industriale, artigianale, ecc.); individua attività fuori dall’abitato, in via di sviluppo o ancora da pianificare, e all’interno del P.I.P.

All’esterno del centro abitato e dei perimetri di agglomerazione sono individuati gli ambiti di:

Zona F: Aree turistiche

Concerne le parti del territorio destinate alle attività turistiche ricettive, e si articola nelle “sottozone” F1, F2, F3 e F4, in base alle specifiche utilizzazioni (turismo urbano, montano, ricettivo costiero e residenziale costiero).

Zona E: Attività agricole

Concerne le zone riservate alle attività agricole e agli impianti e attrezzature connesse (abitazione del conduttore, stalle, serre, silos, ecc.), ed è suddivisa nelle “sottozone” E1, E3, E4 e E5 in base alle classificazioni previste dall’art. 8 del D.P.G.R. 3/8/94 n. 228.

Indipendentemente dalle delimitazioni predette, si distinguono infine le aree:

Zona G: Servizi generali pubblici o di interesse comune

Concerne le aree occupate o riservate ad attrezzature d’interesse generale; si distingue nelle “sottozone” G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13 e G14 in base ai diversi tipi di attrezzature e servizi d’interesse comunale e sovracomunale e ai relativi indici volumetrici di edificabilità.

Zona S: Spazi pubblici e/o di uso pubblico

Concerne le aree relative alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e attività collettive a livello comunale; si suddivide nelle

“sottozone” S1, S2, S3 e S4 ai sensi dell’art. 6 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U.

Zona H: Aree di salvaguardia

Concerne le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico o di rilevante importanza per la collettività; si suddivide nelle “sottozone” H1, H2, H3, H4, H5 e H6/C in base alle caratteristiche o utilizzazioni.

La localizzazione e la perimetrazione delle zone omogenee sono definite di norma con riferimento a limiti fisici naturali (corsi d’acqua) o manufatti (viabilità, muri di sostegno, recinzioni, ecc.), in coincidenza, ove è possibile, con le dividendi catastali; in caso di perimetrazione di ambiti non significativamente evidenti dal punto di vista fisico o modestamente difformi dalle delimitazioni dei confini catastali, fanno fede questi ultimi.

Per quanto non espressamente indicato negli articoli che seguono, le norme relative alle zone suddette sono integrate dalle disposizioni di cui al D.A. 20/12/83 n. 2266/U.

Art. 9

Zone residenziali

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza; sono altresì consentite funzioni complementari, quali: servizi sociali, istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico, associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose, pubblici esercizi e locali di divertimento, teatri, cinematografi e sale di riunione, commercio al minuto, negozi e relativi depositi; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione; attrezzature alberghiere e paralberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni comunque compatibili con la residenza).

In tal senso, si considerano di servizio le seguenti attività artigianali:

la cura della persona (sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria);

la cura della casa (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-TV, ecc.);

la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, gommista, elettrauto, con esclusione di carrozzerie e impianti per la verniciatura d'automezzi).

In ambito residenziale è vietata la realizzazione di attività incompatibili con l'insediamento urbano di cui al R.D. n. 1265/'34, nonché in contrasto con le leggi sanitarie di cui al T.U. D.M. 12/2/71; sono altresì vietate le aziende di cui all'elenco delle industrie insalubri della L. n. 319/76 (inquinamento idrico).

Nell'ambito delle aree residenziali sono sempre realizzabili strutture per attività ricreative e sportive (tennis, wolley, basket, ecc.).

Art. 10

ZONA A – Residenziale del nucleo antico

Individuazione

La zona A individua le parti più antiche del centro urbano, caratterizzate dall'omogeneità in diversi ambiti dell'organizzazione viaria e degli spazi e degli aspetti formali delle tipologie edilizie.

La zona A si suddivide nelle sottozone A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10.

Obiettivi

Vi si persegue la tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico ed ambientale, attraverso la conservazione e la

valorizzazione degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse urbanistico e architettonico.

Modalità d'intervento

L'edificazione nella zona A è stata finora disciplinata dal piano particolareggiato approvato con D.A. 23/6/89 n. 1127/U.

Dal 22/6/99 detto piano continua a sortire effetti unicamente in ordine alle previsioni e disposizioni di carattere urbanistico.

È quindi prescritta la redazione di nuovi piani particolareggiati, estesi ad uno o più comparti (A1 A10) così come indicati nella cartografia, che disciplinino i nuovi interventi edificatori, individuino gli immobili da sottoporre a vincolo espropriativo e prevedano le opere di urbanizzazione in riferimento a quanto ancora non attuato in base al sopracitato P.P. di cui al D.A. 23/6/89 n. 1127/U.

Con espresso riferimento alle indicazioni dei planovolumetrici (interventi edilizi) e alle schede edilizie del sopracitato piano particolareggiato, sono consentiti i seguenti interventi:

- 1 manutenzione ordinaria
 - 2 manutenzione straordinaria
 - 3 restauro conservativo e ristrutturazione interna
- ristrutturazione senza aumento di volume
demolizione e ricostruzione senza aumento di volume
ricostruzione di edifici preesistenti
costruzione di edifici per servizi
demolizione senza ricostruzione

Tali interventi consistono nella realizzazione delle categorie di opere di seguito descritte.

Manutenzione ordinaria

Comprende opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture anche esterne degli edifici (pavimenti,

rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiatura, ecc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria

Comprende le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi.

Comprende anche la realizzazione di nuove opere fra cui i servizi igienici-sanitari e tecnologici.

Non devono essere modificate superfici delle singole unità immobiliari, il sistema costruttivo e distributivo e le destinazioni d'uso.

Restauro conservativo e ristrutturazione interna

Comprende gli interventi finalizzati a conservare un organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici (murature principali, verticali, orizzontali, partiture di facciate, elementi di collegamento verticali) ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili, (anche diverse da quelle originarie)

Tali opere comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la redistribuzione degli ambienti interni, anche con spostamenti e/o rimozioni di tramezzi, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Per consolidamento, devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi.

Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Per rinnovo, devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio.

Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Non é ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.)

Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

Per gli edifici di cui sopra sono consentiti inoltre i soli interventi di manutenzione ordinaria.

Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume

Comprende gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

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

Gli interventi di trasformazione devono prevedere la conservazione della facciata principale dell'edificio e elementi architettonici di valore.

Sono consentiti, per la realizzazione di vani tecnici, incrementi volumetrici ed occupazioni di superfici esterne all'originaria area di sedime, comunque in misura non superiore al 5% del volume esistente, senza contare le superfetazioni, solo quando esista una superficie scoperta di pertinenza pari o superiore alla superficie coperta del fabbricato.

Sono consentiti anche gli interventi di cui ai punti d) ed e).

Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume

Comprende gli interventi finalizzati a sostituire un organismo edilizio con un altro, diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso.

La sostituzione edilizia è ammessa:

- 1) per gli edifici, privi di valore storico, che permangono come elementi residui del tessuto edilizio ad uno o due piani che caratterizzano alcune aree urbane nel periodo antecedente la seconda guerra mondiale;
- 2) per gli edifici che costituiscono gli interventi di trasformazione post-bellica del tessuto precedente;

3) per gli edifici, generalmente non utilizzati, in pessime condizioni statiche, che presentino strutture portanti lesionate o fatiscenti, che manifestino pericolo di crollo o di cedimenti, e che in ogni caso non siano suscettibili di recupero e riuso razionale o funzionale

Gli interventi di sostituzione edilizia consentono la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con altro di pari dimensione, altezza e rapporto di copertura e con le stesse caratteristiche formali e architettoniche

Eventuali nuovi allineamenti stradali potranno essere richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale in fase di approvazione del progetto.

Nel computo volumetrico della sostituzione edilizia non vanno considerate le superfetazioni e i corpi, in aderenza e non, esistenti negli spazi coperti di pertinenza che non facciano organicamente parte dell'edificio.

Sono consentiti anche gli interventi di cui ai punti d), e), g).

Ricostruzione di edifici preesistenti

Comprende gli interventi di ricostruzione di edifici demoliti in epoca recente e che hanno lasciato dei vuoti nel tessuto urbanistico circostante, tali da rappresentare elementi di disarmonia con lo stesso e con l'insieme architettonico circostante.

La ricostruzione é consentita con le caratteristiche formali e costruttive dell'ambiente circostante e nelle dimensioni (superficie coperta, volume, altezza) non superiori a quelle originarie.

In ogni caso non potrà essere superato l'indice fondiario medio dell'ambito in cui insiste l'edificio e l'altezza dell'edificio adiacente più basso.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale dei due edifici laterali, salvo diverse disposizioni dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale in fase di approvazione del progetto.

Costruzione di edifici per servizi

E' consentita la costruzione di edifici per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, che potranno sorgere sia su iniziativa pubblica che privata.

Tali servizi potranno essere autorimesse, bagni pubblici, attrezzature sportive, uffici, strutture ricettive, ecc..

Demolizione senza ricostruzione

Comprende gli interventi di eliminazione completa del manufatto originario.

Interventi di insieme su complessi edilizi: restauro conservativo

Comprendono le opere relative ad un insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tenda a conservare, a riqualificare ed ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettandone la struttura originale.

Gli interventi sono subordinati alla approvazione di piano esecutivo o di recupero, esteso ad almeno un isolato.

Realizzazione dei tetti

La costruzione dei tetti è sempre consentita negli edifici che ne sono sprovvisti.

I tetti saranno a due o più falde, in elementi prefabbricati e calcestruzzo, con soprastante manto di tegole.

È consentita la realizzazione di tetti di tipo tradizionale in legno.

I tetti dovranno avere altezza alla gronda nulla, e pendenza inferiore o uguale al 35%.

Deroghe

Agli interventi innanzi descritti sono ammesse deroghe nei casi e con le modalità che seguono:

Interventi pubblici o di interesse pubblico

Le deroghe sono ammesse per i casi previsti dal precedente art. 6.

Fanno eccezione:

il parametro relativo all'altezza, che non deve superare quella media dei fabbricati adiacenti nel caso di costruzioni in linea, e quella media della zona, con un massimo di 9,00 m (tre piani), nel caso di ricostruzioni;

l'indice di edificabilità che non può essere superiore a quello medio di zona;

eventuali norme sovraordinate al P.U.C..

Edifici per servizi. Parcheggi

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati.

La realizzazione di quanto sopra é subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata.

E' consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse (per un massimo di 2 posti macchina o di 24 mq) qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici e ambientali.

Destinazioni d'uso

La destinazione della zona omogenea A é residenziale.

Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, strutture ricettive, cinema, ecc.).

Sono fatte salve le strutture esistenti.

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

1) Destinazione d'uso pubblico:

Gli edifici o le aree a destinazione d'uso pubblico a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze.

2) Destinazione d'uso privato:

Per gli edifici a destinazioni d'uso residenziale con attività produttive al piano terreno le destinazioni complessivamente ammesse sono differenziate tra il piano terreno e i piani superiori.

In particolare, al piano terreno sono consentite:

- residenza e spazi di pertinenza della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio;
- attività produttive (artigianali, commerciali ed uffici) compatibili con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio.

Ai piani superiori sono consentite:

- residenza, che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate degli edifici (sottotetti), uffici, attività direzionali e commerciali.

E' ammessa anche l'utilizzazione per servizi pubblici a scala urbana e territoriale e per destinazioni d'uso produttive private.

3) Destinazione d'uso degli spazi scoperti:

Gli spazi ineditati sono destinati, in conformit  delle definizioni del R.E., a:

cortili e cavedi;

giardini;

verde pubblico;

percorsi pedonali;

percorsi misti.

In tutte le aree sopra elencate sono vietate le nuove costruzioni, mentre sono ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.

Materiali e modalit  di esecuzione

Tutti gli interventi nel centro storico dovranno tendere al un corretto inserimento delle nuove realizzazioni e delle trasformazioni nell'ambiente preesistente.

Tale finalit  generale potr  essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, materiali e modalit  costruttive proprie del centro storico o attraverso soluzioni che, con l'uso di materiali " diversi ", siano comunque proiettati, per la composizione progettuale, i richiami formali e le capacit  interpretative del contesto, verso la costruzione di un nuovo equilibrio fra i valori esistenti e le nuove esigenze che il progetto esprime.

Al tal fine sar , in generale, da privilegiare l'uso di materiali tradizionali (quali pietra grezza non levigata, intonaco rustico, infissi in legno ferro lavorato, colori nella gamma delle terre) e da escludere l'uso di materiali quali alluminio anodizzato, pietra levigata, avvolgibili, rifiniture in ferro con disegni geometrici schematici, ecc.

L'impiego di tali ultimi materiali, quando sia funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte della C.E. comunale.

Saranno altresì da evitare gli inserimenti di elementi quali balconi e simili che, per forma e dimensione, alterino significativamente l'aspetto dei fabbricati

Modalità di attuazione

I proprietari degli immobili ricadenti nel centro storico dovranno presentare i progetti corredati dagli elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio e integrati come segue:

1) Per gli interventi di restauro, i disegni di rilievo delle piante, delle sezioni e dei prospetti, estesi (i prospetti) anche agli edifici confinanti, dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:50.

E' prescritta una esauriente documentazione fotografica degli spazi interni e delle varie fronti, oltre che di tutti gli elementi decorativi.

2) Per gli interventi di ristrutturazione, i disegni di rilievo dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:50, con particolare riguardo alle facciate principali, da documentarsi anche con fotografie, e saranno corredati da una relazione sulla consistenza strutturale, funzionale e igienico-sanitaria dell'edificio oggetto di ristrutturazione.

3) Per gli interventi di sostituzione di edifici é richiesto il rilievo dettagliato dell'edificio da demolire, in scala almeno 1:100, e adeguata documentazione fotografica delle fronti prospettanti su strade pubbliche.

In tutti i casi sopra elencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da

porre in evidenza le variazioni organizzative del corpo di fabbrica e i punti singolari.

Dovrà essere fornita, inoltre, precisa indicazione delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolar modo per quanto concerne consolidamento, impianti tecnologici, restauri o ripristini delle facciate e delle coperture, tinteggiature e decori.

La documentazione fotografica preventiva é richiesta anche per tutti gli altri interventi, compresi quelli di manutenzione straordinaria, quando riguardano lavori da eseguire sulle fronti.

Tale documentazione fotografica sarà del formato di almeno 13 x 18 cm, e dovrà comprendere anche le fronti degli edifici adiacenti.

Anche la rappresentazione dei prospetti, per tutti i casi per cui é prevista, dovrà essere estesa agli edifici adiacenti, sia nei grafici di rilievo che di progetto.

Atti autorizzativi o concessori

Ai sensi dell'art. 48 della Legge 6 agosto 1978 n. 457 la concessione prevista dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 é sostituita, per gli interventi di manutenzione straordinaria, da una autorizzazione del responsabile dell'area tecnica ad eseguire i lavori.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, non richiesta né l'autorizzazione né la concessione (art. 9 della Legge n. 10/1977).

Sono, invece subordinate a concessione onerosa la trasformazione costituita da interventi di sostituzione e di ricostruzione.

È soggetta ad autorizzazione l'apposizione di insegne pubblicitarie, che di norma non dovranno superare le dimensioni di 40 cm x 80 cm.

La concessione é richiesta, inoltre, per il cambiamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere.

Norme generali

Per le parti residuali di complessi immobiliari (aree e fabbricati) originariamente vincolati dal piano particolareggiato, che siano stati interessati da interventi pubblici compiuti e funzionalmente definiti, si applicano le disposizioni di cui alla precedente lettera p).

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di carattere storico o architettonico prima non conosciuti e la cui conservazione o valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, il Sindaco potrà emettere ordine di sospensione dei lavori stessi e richiedere la presentazione di un nuovo progetto, che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera. Nel caso in cui si avveri il danno o un pericolo di danno durante i lavori su fabbricati di particolare pregio culturale o ambientale, i proprietari dovranno darne immediata notizia all'Amministrazione Comunale e all'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione, e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento della situazione. In caso di crollo fortuito o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, il proprietario ha l'obbligo del ripristino dello stato preesistente; la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e secondo le tecnologie delle strutture ed elementi originali.

È sempre fatto salvo il disposto di cui all'ottavo comma dell'art. 5 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U, che di seguito si riporta:

"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 [dalle norme], purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile".

Ove non sia possibile altra soluzione tecnica nei casi di restauro e/o ristrutturazione di edifici preesistenti non si applicano le prescrizioni relative all'altezza minima dei vani interni e al rapporto minimo di un ottavo tra pareti finestrate e superficie di pavimento, come prevede l'art. 43 della L. 457 del 5/8/78, che così recita:

"In sede di prima applicazione e fino all'emanazione delle norme di cui al precedente art. 42, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato ai sensi della presente legge devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;

altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

la installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166;

altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non

inferiori a metri 2,70, per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori.

Le norme previste dal presente articolo prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti.

L'applicazione delle norme previste dal presente articolo non deve comportare aumenti nelle densità abitative consentite dagli strumenti urbanistici vigenti, né nelle superfici coperte derivanti dagli indici di utilizzazione delle aree previste dagli stessi strumenti urbanistici.

L'osservanza delle norme previste dal precedente primo comma e dall'ultimo comma dell'art. 16, deve risultare esplicitamente nel parere della commissione comunale edilizia e deve essere richiamata nella concessione a costruire rilasciata dal comune ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.”

Art. 11

ZONA B – Residenziale consolidata e/o di completamento

Individuazione

La zona B individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro edificato, privi di valori storico-artistici od ambientali e che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; è altresì la zona in via di sviluppo al contorno del centro edificato, con un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta.

La zona **B** si suddivide nelle sottozone **B₁**, **B₂** e **B₃**.

Obiettivi

Il P.U.C. ne conferma la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

Modalità d'intervento

c1) Sottozona B1

L'edificazione nella sottozona B1 è stata finora disciplinata dal piano particolareggiato approvato con D.A. 13/9/88 n. 1359/U.

Dal 12/9/98 detto piano continua a sortire effetti unicamente in ordine alle previsioni e disposizioni di carattere urbanistiche.

È quindi prescritta la redazione di nuovi piani particolareggiati, estesi ad uno o più comparti (B_{1/1}, B_{1/2}, B_{1/3}, B_{1/4}, B_{1/5}, B_{1/6}, B_{1/7}, B_{1/8}, B_{1/9}, B_{1/11}, B_{1/18}) così come indicati nella cartografia, che disciplinino i nuovi interventi edificatori, individuino gli immobili da sottoporre a vincolo espropriativo e prevedano le opere di urbanizzazione in riferimento a quanto ancora non attuato in base al sopracitato P.P. di cui al D.A. 13/9/88 n. 1359/U.

In assenza di piano particolareggiato gli interventi edilizi sono consentiti nell'ambito delle indicazioni dei planovolumetrici e delle schede edilizie del sopracitato piano particolareggiato di cui al D.A. n. 1359/U/1988, indicazioni che vengono integrate e/o modificate dalle seguenti prescrizioni:

- nel caso di realizzazioni di ampliamenti o nuove costruzioni non può essere superato l'indice di edificabilità fondiaria di 3 mc/mq;

viene abolito l'indice di copertura

sono ammessi i seguenti interventi:

l'accorpamento di due o più lotti con la possibilità di edificare uno o più corpi di fabbrica differenti per numero e forma dalle previsioni di piano;

la traslazione, in planimetria, delle porzioni dei fabbricati;

- l'accorpamento di più edifici in un unico fabbricato;
- ove i distacchi lo consentano, il frazionamento di un unico edificio in più corpi di fabbrica;
- la costruzione in aderenza sul confine a preesistenti edifici, nel rispetto delle norme del Codice Civile;
- la costruzione in aderenza sul confine per le parti dei fabbricati interrati;
- la costruzione in aderenza sul confine, previo accordo tra i proprietari interessati, per le parti dei fabbricati seminterrate.

Il progetto per la richiesta della concessione edilizia in base ai casi suddetti dovrà essere corredato degli elaborati relativi alla riorganizzazione del lotto interessato in relazione alle situazioni planoaltimetriche intercorrenti con gli edifici e i lotti confinanti.

Gli edifici esistenti, indipendentemente dai parametri utilizzati per la loro realizzazione, sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome e forme diverse da quelle originarie.

c2) Sottozona B2

L'edificazione nella sottozona B2 (comparti B_{2/1}..... B_{2/7}) è disciplinata dalle previsioni e indicazioni del piano particolareggiato approvato con D.A. 23/6/92 n. 1273/U.

Le relative modalità di attuazione vengono recepite dal P.U.C., integrate e/o modificate dalle seguenti prescrizioni:

viene abolito l'indice di copertura

sono ammessi i seguenti interventi:

- l'accorpamento di due o più lotti con la possibilità di edificare uno o più corpi di fabbrica differenti per numero e forma dalle previsioni di piano;
- la traslazione, in planimetria, delle porzioni dei fabbricati;

- l'accorpamento di più edifici in un unico fabbricato;
- ove i distacchi lo consentano, il frazionamento di un unico edificio in più corpi di fabbrica;
- la costruzione in aderenza sul confine a preesistenti edifici, nel rispetto delle norme del Codice Civile;
- la costruzione in aderenza sul confine per le parti dei fabbricati interrati;
- la costruzione in aderenza sul confine, previo accordo tra i proprietari interessati, per le parti dei fabbricati seminterrati.

Il progetto per la richiesta della concessione edilizia in base ai casi suddetti dovrà essere corredato degli elaborati relativi alla riorganizzazione del lotto interessato in relazione alle situazioni planoaltimetriche intercorrenti con gli edifici e i lotti confinanti.

Gli edifici esistenti, indipendentemente dai parametri utilizzati per la loro realizzazione, sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome e forme diverse da quelle originarie.

Dal 23/6/02 il citato piano attuativo approvato con D.A. 23/6/92 n. 1273/U continuerà a sortire effetti unicamente in ordine alle previsioni e disposizioni di carattere urbanistico.

Allo scadere di tale data è quindi prescritta la redazione di nuovi piani particolareggiati, estesi ad uno o più comparti (B_{2/1}, B_{2/2}, B_{2/3}, B_{2/4}, B_{2/5}, B_{2/6}, B_{2/7}, B_{2/8}) così come indicati nella cartografia, che disciplineranno i nuovi interventi edificatori, individueranno gli immobili da sottoporre a vincolo espropriativo e prevederanno le opere di urbanizzazione in riferimento a quanto ancora non attuato in base al sopracitato P.P. (di cui al D.A. 23/6/92 n. 1273/U) medesimo.

In assenza di piano particolareggiato gli interventi edilizi saranno consentiti nell'ambito delle indicazioni dei planovolumetrici e delle schede edilizie del sopracitato piano particolareggiato.

c3) Sottozona B3

La sottozona B3 individua le parti del territorio comunale con caratteristiche di completamento come definite dall'art. 3 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U e non ricomprese nei piani particolareggiati delle sottozone B1 e B2.

Nelle sottozone B3 gli interventi si attuano unicamente con singole concessioni edilizie in base ai seguenti parametri:

indice fondiario massimo	2,00 mc/mq
altezza massima	10,50 m
distanza minima dai confini	5,00 m
distanza minima da edifici	10,00 m
sezione minima stradale, nelle aree in cui la maglia viaria non sia compiutamente finita	8,00 m

Vigono inoltre le seguenti indicazioni e prescrizioni:

sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria, così come definiti dalla L. n. 457/78, degli edifici esistenti;

le costruzioni dovranno sorgere, di norma, a filo stradale;

sono ammissibili soluzioni svincolate dal filo stradale esclusivamente per congruità con la situazione al contorno;

l'eventuale distacco dai confini non potrà comunque comportare una distanza tra edifici inferiore a 10 m;

previo accordo tra i proprietari potranno essere variate le reciproche distanze dai confini di cui sopra, ferma restando sempre la distanza minima di 10 m tra le costruzioni;

nei lotti ineditati risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 m, 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, la concessione edilizia può essere rilasciata con la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;

al fine di migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento in caso di insufficiente dimensionamento nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;

entro limiti previsti al proposito dal Codice Civile, sono ammessi interventi di nuove costruzioni o di ampliamento degli edifici esistenti, ad una distanza dal confine non inferiore a quella intercorrente tra l'edificio (o gli edifici) eventualmente insistenti su lotti attigui e il confine medesimo;

sono consentite le sopraelevazioni (ove volumetricamente ammissibili) nel rispetto degli allineamenti preesistenti, indipendentemente dalle distanze dei confini di lotto e dagli edifici contigui;

i fabbricati esistenti, indipendentemente dai parametri edilizi utilizzati per la loro realizzazione, sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie, con la sola limitazione dell'altezza massima di 15,00 m;

è vietata qualunque costruzione anche precaria nelle zone libere all'interno dei lotti;

conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti alla data del 6/8/67 o che riflettano una situazione di fatto preesistente alla stessa data;

in ambito di concessione edilizia potranno essere prescritte previo parere della Commissione Edilizia, particolari disposizioni atte ad assicurare la conservazione di caratteristiche formali e architettoniche particolari o comunque di rilevante interesse storico di singoli edifici, anche non assoggettati in tal senso ai vincoli di cui alle LL. n. 1089/39 e n. 1497/39.

Art. 12

ZONA C – Espansione residenziale

Individuazione

La zona C individua gli ambiti da destinare a nuovi insediamenti, ad uso prevalentemente residenziale, limitrofi al “centro edificato”, ancora ineditati o interessati solo in minima parte da interventi edilizi.

Obiettivi

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell’art. 21 della L.R. n. 45/89.

La zona è suddivisa nelle sottozone: C_{PRG} – C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – C6 e C7 così caratterizzate:

sottozona C_{PRG} che individua alcune porzioni di zona di espansione del previgente PRG ricomprese all’interno dei comparti B_{1/2} - B_{1/5} - B_{1/7} - B_{1/18} del citato piano particolareggiato delle zone di completamento di cui al D.A. 13/9/88 n. 1359/U;

- sottozona C1 suddivisa nei comparti C1/1, C1/2 e C1/3, che si identifica con gli ambiti già attuati o interessati da una pianificazione attuativa convenzionata, approvati: il primo con D.A. n. 407/U del 4/4/85, il secondo con D.A. n. 408/U del 4/4/85 e, il terzo, con D.A. n. 212/U del 3/3/78;
- sottozona C2 suddivisa nei comparti C2/1, C2/2, C2/3 e C2/4, che individua gli ambiti ricompresi nel piano particolareggiato approvato con deliberazione C.C. n. 60 del 30/7/98;
- sottozona C3 suddivisa nei comparti C3/1, C3/2, che si identifica con altrettanti P.E.E.P. ex art. 51 L. n. 167/62, approvati: i primi due, con D.A. n. 1870/U del 31/12/79 e, il terzo, con deliberazione C.C. n. 10 del 15/3/91;
- sottozona C4 che coincide con il comparto relativo al piano di lottizzazione approvato con deliberazione del C.C. n. 45 del 30/4/96, in corso di convenzionamento;
- sottozona C5 suddivisa nei comparti C5/1, C5/2 e C5/3, che individua le zone di espansione in tal senso già classificate nel previgente P.R.G. e non ancora **convenzionate**;
- sottozona C6 suddivisa nei comparti C6/1, C6/2, C6/3, C6/4, C6/5 e C6/6, che individua le zone di espansione relative alla localizzazione della volumetria di cui all'art. 32 delle N. di A. del P.T.P. n. 6;
- sottozona C7 suddivisa nei comparti C7/1, C7/2, C7/3 e C7/4 che individua le aree di espansione relative ai reliquati**

**interclusi tra i perimetri dei previgenti piani
particolareggiati e altre zone omogenee.**

Modalità d'intervento

L'edificazione si attua con piano attuativo, esteso a uno o più ambiti d'intervento individuati nella cartografia (tav. 14) e coincidenti con l'intera sub-zona o porzione di essa (comparto) comunque delimitata da viabilità e/o da altre zone con differente destinazione urbanistica.

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85;

con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o regolarizzati ai sensi della Legge n. 47/85 (gli edifici "non conformi" potranno essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione).

Sottozona C_{PRG}

L'edificazione della sottozona C_{PRG} è stata finora disciplinata dal piano particolareggiato approvato con D.A. 13/9/88 n. 1359/U.

Dal 12/9/98 detto piano continua a sortire effetti unicamente in ordine alle previsioni e disposizioni di carattere urbanistiche.

È quindi prescritta la redazione di nuovi piani particolareggiati, estesi ad uno o più comparti (B_{1/1}, B_{1/2}, B_{1/3}, B_{1/4}, B_{1/5}, B_{1/6}, B_{1/7}, B_{1/8}, B_{1/9}, B_{1/11}, B_{1/18}) così come indicati nella cartografia, che disciplinino i nuovi interventi edificatori, individuino gli immobili da sottoporre a

vincolo espropriativo e prevedano le opere di urbanizzazione in riferimento a quanto ancora non attuato in base al sopracitato P.P. di cui al D.A. 13/9/88 n. 1359/U.

In assenza di piano particolareggiato gli interventi edilizi sono consentiti nell'ambito delle indicazioni dei planovolumetrici e delle schede edilizie del piano particolareggiato medesimo, indicazioni che vengono integrate e/o modificate dalle seguenti prescrizioni:

nel caso di realizzazione di ampliamenti o nuove costruzioni non può essere superato l'indice di edificabilità fondiaria di 1,5 mc/mq;

viene abolito l'indice di copertura

sono ammessi i seguenti interventi:

l'accorpamento di due o più lotti con la possibilità di edificare uno o più corpi di fabbrica differenti per numero e forma dalle previsioni di piano;

la traslazione, in planimetria, delle porzioni dei fabbricati;

l'accorpamento di più edifici in un unico fabbricato;

ove i distacchi lo consentano, il frazionamento di un unico edificio in più corpi di fabbrica;

la costruzione in aderenza sul confine a preesistenti edifici, nel rispetto delle norme del Codice Civile;

la costruzione in aderenza sul confine per le parti dei fabbricati interrati;

la costruzione in aderenza sul confine, previo accordo tra i proprietari interessati, per le parti dei fabbricati seminterrati.

Il progetto per la richiesta della concessione edilizia in base ai casi suddetti dovrà essere corredato degli elaborati relativi alla riorganizzazione del lotto interessato in relazione alle situazioni planoaltimetriche intercorrenti con gli edifici e i lotti confinanti.

Sottozona C1 – C2 – C3 – C4

Per le sottozone C1 – C2, C3 e C4 valgono i piani attuativi vigenti o in fase di convenzionamento alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri edilizi e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del previgente P.R.G. che li ha di fatto generati.

Sottozona C5

Per la predisposizione dei piani attuativi sono stabiliti i seguenti parametri:

l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a $it = 0,75$ mc/mq;

le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 18 mq/ab, oltre alla viabilità;

l'altezza massima, pari a 9,00 m;

la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;

la distanza tra edifici, non inferiore a 10,00 m;

la distanza dalle strade (di qualsiasi tipo) non inferiore a 5,00 m;

gli obblighi urbanizzativi;

eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Sottozona C6

Per la predisposizione dei piani attuativi sono stabiliti i seguenti parametri:

l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a $it = 0,50$ mc/mq;

le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 18 mq/ab, oltre alla viabilità;

l'altezza massima, pari a 9,00 m;

la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;

la distanza dalle strade (di qualsiasi tipo) non inferiore a 5,00 m;
la distanza tra edifici, non inferiore a 10,00 m;
gli obblighi urbanizzativi;
eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Sottozona C7

Per la predisposizione dei piani attuativi sono stabiliti i seguenti parametri:

l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a $it = 0,75$ mc/mq;

le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 18 mq/ab, oltre alla viabilità;

l'altezza massima, pari a 9,00 m;

la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;

la distanza tra edifici, non inferiore a 10,00 m;

la distanza dalle strade (di qualsiasi tipo) non inferiore a 5,00 m;

gli obblighi urbanizzativi;

eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Norme generali

In tutte le sottozone C caratterizzate da insediamenti di tipo commerciale e direzionale è prescritta la dotazione di 80 mq di spazi pubblici o di uso pubblico (di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Le aree pubbliche in cessione, saranno così ripartite:

aree per l'istruzione (S1)	33%
aree per attrezzature di interesse comune	17%
aree per spazi pubblici attrezzati a parco, tempo libero, gioco, sport (S3)	42%

aree per parcheggi pubblici (S4) 8%

Le aree per parcheggi (S4) sono in aggiunta allo standard prescritto nella misura di 1 mq ogni 10 mc dall'art. 9 della legge 24/3/89 n. 122.

Lo studio del piano attuativo delle zone C attigue alle zone per servizi pubblici (zone S) non ancora di proprietà pubblica, potrà essere esteso anche a queste ultime, per porzioni di superficie non inferiori (ove possibile) al 30%, e comunque non superiore al 50% di quella della sottozona C considerata, in modo da costituire un unico comparto.

Tale zona "S" conferirà al piano attuativo una volumetria, riferita alla propria superficie, corrispondente all'applicazione dello stesso indice di edificabilità territoriale della sottozona C in studio, a condizione che la stessa (zona S) venga ceduta gratuitamente in fase di convenzionamento in aggiunta agli standard previsti per la sottozona C; tali standard dovranno inoltre essere incrementati della quota parte pari a 18 mq per abitante insediabile (o per ogni 100 mc realizzabili) conseguenti all'incremento di volumetria territoriale afferito al piano attuativo dalla medesima zona S di cui trattasi.

Il dispositivo di cui sopra potrà essere applicato anche alle zone S non contigue con le zone C in studio, in funzione di una volumetria afferita dall'applicazione (alla superficie di zona S considerata) dell'indice di edificabilità territoriale di 0,50 mc/mq nel caso di sottozona C₅ e di 0,35 mc/mq nel caso di sottozona C₆;

In caso di utilizzo delle zone S con la procedura suddetta, il piano attuativo potrà prevedere che le altezze massime dei fabbricati siano incrementate di 3,00 m rispetto a quanto previsto ai punti e) ed f) del presente articolo.

Art. 13

**Zona C.R.U. – Risanamento e recupero degli
agglomerati residenziali abusivi**

La zona localizza l'areale in loc. "Sa Cranniga" interessato da consistenti interventi edilizi sorti abusivamente.

L'area ha una superficie di 39.580 mq ed è interessata dalla presenza di 17 unità immobiliari sorte in assenza di autorizzazione.

La volumetria complessiva di tali unità è di circa 16.575 mc, da cui discende la sussistenza di un indice di edificabilità territoriale di 0,419 mc/mq (superiore al valore di 0,40 mc/mq indicato all'ultimo comma dell'art. 32 della L.R. 11/10/83 n. 23).

L'edificazione è ammessa previa predisposizione del Piano di Risanamento Urbanistico (P.R.U.), esteso a tutto il comparto e sarà regolata dalla preventiva costituzione di consorzi volontari interessanti le singole unità convenzionabili.

Si procederà conseguentemente al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, previa determinazione degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della tempistica afferente d'attuazione.

È data facoltà all'Amministrazione Comunale di procedere alla realizzazione del P.R.U. attraverso stralci funzionali estesi ad almeno una "Unità Convenzionabile".

Ogni intervento all'interno del Piano dovrà essere attivato nel rispetto del quadro legislativo che regolamenta la materia, con particolare riferimento alla L. n. 47 del 28/02/1985, alla L.R. n. 23 dell'11/10/1985 ed alle relative circolari esplicative.

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,60 mc/mq e la cessione di aree pubbliche in ragione di 21 mq/ab, oltre alla viabilità.

Art. 14

ZONA D – Attività industriali, artigianali e commerciali

Individuazione

La zona D riguardano le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali ed artigianali di beni di consumo (finali od intermedi), nonché ad attività terziarie ed amministrative ad essi collegate.

Obiettivi

Vi sono ammessi – con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive – gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi. Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano “integrativi” della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammesse le abitazioni, nella misura massima di una unità immobiliare per ogni intervento, dei soggetti (proprietario, custode) che, per esigenze organizzative e funzionali, debbono risiedere nell'ambito dell'azienda.

Le attività industriali, artigianali e commerciali debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, in osservanza alle norme statali e regionali vigenti, nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

La zona è suddivisa nelle sottozone D1 – D2 – D3 – D4 così caratterizzate:

- sottozona D1 che si identifica con l'ambito interessato dal P.I.P. approvato con D.A. n. 890/U del 12/8/86;
- sottozona D2 che si identifica con l'ambito ricompreso nel piano di lottizzazione approvato con D.A. n. 1669/U del 22/11/82;

sottozona D3 suddivisa nei comparti D3/1, D3/2, D3/3, D3/4, D3/5, D3/6, D3/7 e D3/8 che individua le aree in tal senso già classificate nel previgente P.R.G. e non ancora pianificate, oltre a quelle previste dal P.U.C..

c) Modalità d'intervento

L'edificazione si attua con piano attuativo, esteso a uno o più ambiti d'intervento individuati nella cartografia (tav. 14) e coincidenti con l'intera sub-zona o porzione di essa (comparto) comunque delimitata da viabilità e/o da altre zone con differente destinazione urbanistica.

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85;

con concessione diretta, per le attività industriali, artigianali e commerciali, connesse con le utilizzazioni agricole e/o zootecniche, legittimamente realizzate in data antecedente all'approvazione del P.U.C., disperse nell'abitato od in zona rurale, sono eseguibili, salvo l'obbligo di eliminare eventuali cause di inquinamento o di disturbo, gli interventi di consolidamento, di adeguamento igienico e tecnologico e di ristrutturazione.

d) Sottozone D1 – D2

Per le sottozone D1 – D2 valgono i piani attuativi vigenti o in fase di convenzionamento alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri edilizi e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi

previsti, in coerenza con le norme del previgente P.R.G. che li ha di fatto generati.

e) Sottozona D3

Per la predisposizione dei piani attuativi sono stabiliti i seguenti parametri:

edificabilità globale, ammessa nella misura massima del 60% della superficie fondiaria;

superficie minima del lotto, non inferiore a 1.000 mq;

distacco dai confini, non inferiore a 8,00 m;

distacco dalle strade (di qualsiasi tipo) non inferiore a 10,00 m;

altezza massima, pari a 15,00 m (esclusi camini, antenne, strutture tecniche, ecc.);

cessioni di aree pubbliche in misura non inferiore al 10% della superficie di intervento, oltre alla viabilità, con destinazione, ove possibile, e sistemazione a parcheggio.

I progetti edilizi dovranno inoltre:

precisare la tipologia funzionale e/o morfologica delle attività da ammettere nella zona, in relazione alla loro compatibilità con l'ambiente, con le esigenze sociali e con la disponibilità di adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenti in zona o previste;

definire le possibilità d'intervento sulle aree riservate a servizi dell'industria, specificando eventualmente le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli e gli obblighi.

f) Norme generali

Nel caso di insediamenti caratterizzati da interventi di tipo commerciale e direzionale è prescritta la dotazione di 80 mq di spazi pubblici o di uso pubblico (di cui almeno il 50% da destinarsi a

parcheggi) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

All'interno dei lotti dovranno essere garantite le aree di sosta e manovra, commisurate alla massima attività di regime dell'azienda, per gli automezzi pesanti, gli spazi per le operazioni di carico e scarico delle merci, nonché i parcheggi dimensionati per tutto il personale addetto e le utenze in transito.

Le superfici per parcheggi previste all'esterno delle recinzioni aziendali dovranno essere adeguatamente illuminate.

Le aree private non interessate da costruzioni o da parcheggi dovranno essere sistemate a verde.

Art. 15

ZONA F – Aree turistiche

Individuazione

La zona F individua le parti di territorio di interesse turistico da destinare a insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Obiettivi

Nella zona di espansione turistica è perseguito lo sviluppo di insediamenti stagionali, a carattere sia residenziale che ricettivo, attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89.

La zona è suddivisa nelle sottozone F1 – F2 così caratterizzate:

sottozona F1 suddivisa nei comparti F1/1, F1/2 e F1/3 che individua le aree da destinare ad interventi stagionali a ridosso dell'ambito urbano;

sottozona F2 individua le aree da destinare a interventi ricettivi nell'ambito del bosco di Selene;

c) Modalità d'intervento

L'edificazione si attua con piano attuativo esteso all'intera sub-zona considerata.

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85;

con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o regolarizzati ai sensi della Legge n. 47/85 (gli edifici "non conformi" potranno essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione).

d) Sottozona F1

Per la predisposizione dei piani attuativi sono stabiliti i seguenti parametri:

l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a $i_t = 0,30$ mc/mq;

l'indice di edificabilità fondiario massimo, pari a $i_f = 0,75$ mc/mq

le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in misura non inferiore al 30% della superficie territoriale considerata, oltre alla viabilità;

l'individuazione di aree per verde attrezzato, sport, svago in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale considerata;

l'altezza massima, pari a 6,00 m;

il numero totale massimo (compreso l'interrato) dei piani, pari a 2;

la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a 6,00 m;

la destinazione di 1/6 della volumetria per usi pubblici;

la distanza tra edifici, non inferiore a 12,00 m;
la distanza dalle strade, non inferiore a 5,00 m;
gli obblighi urbanizzativi;
eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

e) Sottozona F₂

La sottozona F₂ è destinata alla realizzazione di soli interventi ricettivi così come definiti dalla L.R. 14/5/84 n. 22.

La predisposizione del piano attuativo è disciplinata dai seguenti parametri:

superficie territoriale	83.960 mq
volumetria realizzabile	29.386 mc (*)

(*) di cui almeno 1/6 di uso pubblico

indice di edificabilità territoriale	0,35 mc/mq
indice di edificabilità fondiario massimo	0,75 mc/mq
aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico	30%
aree attrezzate a verde privato, svago e sport	20%
altezza massima alla gronda	7,50 m
numero complessivo piani	3
numero piani fuori terra	2
distacco dai confini non inferiore a	7,50 m
distacco dalle strade non inferiore a	5,00 m
distanza tra edifici non inferiore a	15,00 m
gli obblighi urbanizzativi	

eventuali altri obblighi discendenti da leggi
nazionali e/o regionali

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Sono comunque consentite altezze superiori, fino al 15% in più, qualora, dalle risultanze del progetto esecutivo, scaturisca l'esigenza di prevedere, in episodiche e ben determinate posizioni, delle forme e dei volumi architettonici volti a rompere la monotonia di ritmi prospettici eccessivamente lineari e/o appiattiti nel contesto paesaggistico circostante.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati impianti sportivi in dotazione ai soli complessi alberghieri.

Eventuali edifici di supporto e servizi, così come definiti dall'art. 44 della Legge n. 865/71, per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati per iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio esecutivo o di massima) dei complessi alberghieri, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento al depuratore), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

f) Norme generali per tutte le sottozone

Non è necessariamente imposta la copertura a tetto: nel caso di sua esecuzione il rivestimento sarà comunque a manto di tegole curve in laterizio (coppi).

I serramenti esterni dovranno essere in legno, anche verniciato.

Per i preesistenti insediamenti ricettivo alberghieri classificati ai sensi della L.R. 14/5/84 n. 22 sono consentiti ampliamenti con concessione diretta fino alla concorrenza dell'indice fondiario massimo $if=0,50$ mc/mq, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in ordine al vincolo del mantenimento della destinazione alberghiera per un periodo non inferiore a 25 anni (dalla data di ultimazione dei lavori).

Volumetria ed edificabilità pubblica e di interesse comune

Le strutture pubbliche o di uso pubblico e/o interesse comune verranno realizzate nelle aree di pertinenza in proprietà all'Amministrazione Comunale.

Rientrano in tali categorie le strutture come farmacie, sportelli bancari, uffici, centri commerciali, e, per gli impianti sportivi, spogliatoi, bagni, depositi annessi, bar, ristoranti, ritrovi, punti di ristoro.

La tipologia edilizia dovrà essere analoga a quella degli interventi alberghieri e/o residenziali previsti nelle sottozone di pertinenza.

Per l'edificazione degli edifici pubblici, dei servizi di interesse comune e di uso pubblico, e di quelli a supporto degli impianti sportivi vige lo stesso regime disciplinatorio prescritto per le sottozone di pertinenza. È consentito accorpare due o più quote di volumetria pubblica e procedere alla loro realizzazione in un numero di contesti inferiore rispetto a quello delle subzone e relativi comparti.

Impianti sportivi e di svago

I piani attuativi dovranno prevedere, ove previsto, il dimensionamento e l'ubicazione degli impianti sportivi e di svago; tali elementi sono da intendersi di massima, e la loro puntuale definizione è demandata alla fase della progettazione esecutiva.

La progettazione degli impianti sportivi dovrà prevedere la realizzazione di un numero di parcheggi adeguato alle utenze previste.

Contestualmente allo studio degli impianti sportivi dovranno essere previsti i servizi di supporto e le relative opere di urbanizzazione.

Opere di urbanizzazione

I piani attuativi prevederanno la realizzazione delle seguenti infrastrutture:

viabilità veicolare principale;

viabilità veicolare secondaria;

viabilità pedonale;

fognature acque bianche;

fognature acque reflue;

rete di distribuzione dell'acqua potabile;

rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative cabine di trasformazione;

impianto di illuminazione pubblica;

rete per le comunicazioni telefoniche.

La quota parte delle suddette infrastrutture corrispondente e necessaria al funzionamento di ogni singolo intervento edificatorio dovrà essere progettata e realizzata contestualmente a quest'ultimo.

Il dimensionamento delle cabine elettriche dovrà avvenire di concerto con la normativa vigente e le direttive che verranno impartite dall'ENEL, in base al numero degli abitanti insediabili previsti.

Nei casi in cui non esista la rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati adeguati impianti per il trattamento dei reflui (depuratori). Le acque trattate potranno essere riutilizzate per usi di innaffiamento e antincendio.

Prescrizioni particolari sui colori e sui materiali per tutte le sottozone

Non è consentito l'uso dei seguenti materiali:

Strutture in c.a. faccia a vista;

Serramenti metallici non colorati;

Paramenti di pareti esterne in mattoni faccia a vista;

È vietato l'uso delle tonalità cromatiche riportate nella seguente tabella allegata.

Art. 16

ZONA E – Attività agricole

Individuazione

Con riferimento anche al D.P.G.R. 3/8/94 n. 228, la zona E definisce le aree agricole come le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

b) Utilizzazioni ammesse e modalità d'intervento

Nella zona E sono ammessi i seguenti interventi:

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;

fabbricati per agriturismo, così come normati dalla successiva lettera i);

fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva); strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e del disagio sociale; punti di ristoro, così come normati dalla successiva lettera l).

Sono consentiti con concessione diretta, gli interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti (salvo che per le opere per le quali sia sufficiente la sola autorizzazione); la conversione ad usi agricoli di edifici esistenti diversamente utilizzati; la costruzione di nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura.

È consentita con semplice autorizzazione comunale la realizzazione di serre.

Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà, potranno essere realizzati previa semplice comunicazione al Comune.

c) Parametri edilizi

Sono prescritti i seguenti indici massimi:

0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 1 della precedente lettera b);

0,03 mc/mq per le residenze;

0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 3 della precedente lettera b);

fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui al punto 4 della precedente lettera b).

È prescritta la distanza minima da tutti i confini (compresi quelli che definiscono la viabilità pubblica o di uso pubblico) di 10 m.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1,00 ha, salvo per quanto riguarda la destinazione

per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0,50 ha.

Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in 1,00 ha.

Le superfici minime d'intervento come sopra definite possono essere costituite da più corpi aziendali, non distanti più di 100 m dal corpo principale.

Ai fini del computo dell'edificabilità si considerano tutti gli appezzamenti di pertinenza della proprietà anche se non contigui, purché ricompresi nell'ambito del territorio comunale, e quelli esterni ad esso, purché contigui al lotto oggetto dell'edificazione.

Nel primo caso la correttezza e congruità dell'intervento dovrà essere verificata da apposito piano di sviluppo aziendale; nel secondo caso l'intervento e l'utilizzazione della relativa potenzialità edificatoria dei terreni ricadenti nel comune limitrofo avverrà in base agli standard dello strumento urbanistico di quest'ultimo e previa sua autorizzazione (benestare, nulla-osta o certificazione equipollente).

Al fine di evitare che le superfici asservite possano essere utilizzate più di una volta ai fini edificatori, è prescritta la trascrizione del vincolo.

Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificarsi su tutti i prospetti, comunque non superiore a 6,00 m. È altresì stabilito in due il numero massimo dei piani, compreso l'interrato o il seminterrato.

d) Restauro e ampliamento

Per le costruzioni pre esistenti nelle zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di cui al 1° comma della precedente lettera c), nonché la demolizione e la

ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata, nel rispetto degli indici di cui al 1° comma della precedente lettera c).

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

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

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi in cui sia previsto un peso vivo pari o superiore a 40 q.li/ha dovranno distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati (qualunque sia la specie degli animali allevata) dovranno altresì distare: 2.000 m dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati previa individuazione dell'area con apposita deliberazione consiliare. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non potrà superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture

agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, potrà essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/06/1937 n. 1497.

f) Edificazione in fregio alle strade

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1/4/68 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457;
dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi relativi agli edifici esistenti saranno autorizzati purché non comportino avanzamento di corpi di fabbrica verso il fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti di cui al 1° comma della lettera b), in area agricola adiacente anche

inferiore alla superficie minima di cui al 4° e 5° comma della lettera c).

g) Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/5/76 n. 319, e relativa circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni che non siano allacciate a fognature comunali dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore del P.U.C., eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Nelle zone classificate di bonifica dovranno altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

h) Individuazione delle sottozone agricole

La zona E è suddivisa nelle sottozone E1 – E3 – E4 – E5 così caratterizzate:

sottozona E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

sottozona E3 aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

sottozona E4 aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

sottozona E5 aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

Nelle zone E3 ed E5 dell'isola amministrativa di Quirra, ricadenti all'interno dell'ambito 2a di P.T.P., sono consentiti esclusivamente gli usi di cui alla tabella allegata delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico n. 6 alle lettere: Aa, Ab, Ad, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ca, Cb, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Gb, Gd; Ha, Hb, Hc; Hd, He, Hg, Ib; La.

i) Agriturismo

E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria 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 ogni ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto è ammessa 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 dovrà essere inferiore a 3 ha.

Il concessionario dovrà impegnarsi con atto d'obbligo a vincolare al fondo le strutture edilizie per un periodo non inferiore a 25 anni, a non frazionare una superficie non inferiore a 3,00 ha individuata nell'intervento e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

L'intervento edilizio dovrà prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

l) Punti di ristoro

Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati non dovrà essere inferiore di 3 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.

Art. 17

ZONA G – Servizi generali

Individuazione e obiettivi

La zona G comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport, lo spettacolo e le attività ricreative, religiose, sociali, ricettive, il credito, le comunicazioni, i trasporti, mercati generali, parchi, le infrastrutture territoriali, gli impianti tecnologici e simili.

La zona G è suddivisa nelle sottozone G1 – G2 – G3 – G4 – G5 – G6 – G7 – G8 – G9 – G10 – G11 – G12 , G13 e G14, così caratterizzate:

sottozona G1 che si identifica con l'ambito relativo al piano particolareggiato approvato con D.A. n. 343/U del 30/5/88;

sottozona G2 che individua la stazione e la proprietà della linea ferroviaria delle Ferrovie della Sardegna;

- sottozona G3 suddivisa nei comparti G3/1 e G3/2, che individua il complesso dell'esistente presidio ospedaliero (comparto G3/1) e l'area destinata a nuovi interventi sanitari (comparto G3/2);
- sottozona G4 suddivisa nei comparti G4/1, G4/2, G4/3 e G4/4, che individua le aree oggetto di interventi di edilizia scolastica di 2° livello;
- sottozona G5 suddivisa nei comparti G5/1, G5/2 e G5/3, che individua le aree per attività religiose, culturali, assistenziali, sociali, educative, sportive, ricreative e mercantili;
- sottozona G6 che individua le aree sedi di impianti e attrezzature tecnologiche (cimitero, distributori di carburanti, ecc.);
- sottozona G7 suddivisa nei comparti G7/1 e G7/2, che individua gli ambiti da destinare ad attrezzature e attività commerciali;
- sottozona G8 suddivisa nei comparti G8/1, G8/2 e G8/3, che individua gli ambiti per gli interventi e le attività direzionali, ricettive, sportive, di svago, spettacolo, commerciali e le infrastrutture territoriali;
- sottozona G9 che individua le infrastrutture e i servizi a livello territoriale (quali la sede ANAS, il Commissariato di P.S., l'eliporto, l'osservatorio astronomico, Tribunale, Caserma Carabinieri, sede Arst, ecc.);
- sottozona G10 che coincide con l'ambito individuato dalla Comunità Montana n. 11 per la realizzazione dell'intervento per la "valorizzazione del territorio comunitario mediante

- la realizzazione di un'oasi faunistica e di strutture polifunzionali per l'incentivazione dell'agriturismo”;
- sottozona G11 suddivisa nei comparti G11/1 e G11/2, che individua le zone per servizi turistici relativi all'insediamento del bosco di “Selene” (comparto G11/1) e alle strutture del parco di “San Cosimo” (comparto G11/2);
- sottozona G12 che individua l'ambito in loc. bosco di “Selene”, da destinare a parco naturale montano;
- sottozona G13 che coincide con l'area vincolata nel previgente P.R.G. dal dismesso impianto di depurazione, da destinare a parco urbano.
- sottozona G14 che coincide con l'area destinata ad Ecocentro interzonale.

b) Utilizzazioni ammesse

Le utilizzazioni previste o comunque consentite sono le seguenti:

- sottozona G1 tutti gli interventi già previsti nel citato piano particolareggiato approvato con D.A. n. 343/U del 30/5/88;
- sottozona G2 tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione finalizzati alla razionalizzazione e potenziamento delle strutture ferroviarie;
- sottozona G3 nel comparto G3/1, gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione connessi al preesistente presidio ospedaliero; nel comparto G3/2, gli interventi a carattere sanitario e assistenziale (reparti ospedalieri, ambulatori, laboratori, R.S.A.,

- ecc.) e strutture ad essi correlate, quali parcheggi, ristorazione, terapia riabilitativa, ecc.;
- sottozona G4 tutti gli interventi di ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti, nuove costruzioni e servizi annessi (impianti sportivi, palestre, parcheggi, ecc.) nel settore dell'istruzione di 2° livello;
- sottozona G5 tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione e eventuali variazioni di destinazione d'uso di complessi esistenti, nonché nuove realizzazioni nei settori delle attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, educative, ricreative, ricettive, mercantili, sportive, di sport e spettacolo;
- sottozona G6 gli interventi finalizzati all'ammodernamento, ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione degli impianti tecnologici;
- sottozona G7 gli interventi connessi alle attività commerciali a livello sovracomunale quali supermercati, vendite all'ingrosso, strutture con superficie di vendita superiore a 400 mq, concessionarie automobilistiche, ecc.;
- sottozona G8 gli interventi a carattere direzionale (uffici, banche, comunicazioni, sedi di enti), ricettivo, sportivo, commerciale e nel settore dello svago e dello spettacolo e infrastrutture territoriali;
- sottozona G9 gli interventi di ristrutturazione, razionalizzazione e ampliamento delle preesistenti infrastrutture territoriali, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture territoriali, **e di nuove opere e di impianti di iniziativa pubblica;**

- sottozona G10 gli interventi connessi alla realizzazione dell'oasi faunistica (centro polivalente, unità turistico residenziale, edifici per esposizioni e vendite, punto di ristoro, ecc.) previsti nel citato progetto “la valorizzazione del territorio comunitario mediante la realizzazione di un'oasi faunistica e di strutture polifunzionali per l'incentivazione dell'agriturismo” predisposto dalla Comunità Montana n. 11;
- sottozona G11 tutti gli interventi di ristrutturazione e ampliamento degli esistenti complessi comunali turistici nelle località bosco di “Selene” e parco di “San Cosimo”, e di realizzazione di nuove strutture ad essi connessi;
- sottozona G12 la viabilità di accesso e i parcheggi, in aree tangenziali all'ambito interessato; i percorsi pedonali e gli spazi attrezzati per la sosta e il picnic; gli interventi per la realizzazione degli edifici per la sorveglianza e l'approvvigionamento delle attrezzature e dei materiali per la gestione e la manutenzione del parco;
- sottozona G13 la viabilità di accesso e i parcheggi; i percorsi pedonali e gli spazi attrezzati per la sosta, il picnic, le attività sportive e di svago; gli interventi per la realizzazione degli edifici per la sorveglianza e l'approvvigionamento delle attrezzature e dei materiali per la gestione e la manutenzione del parco;
- sottozona G14 tutti gli interventi edilizi per la realizzazione delle strutture necessarie al funzionamento dell' Ecocentro interzonale, compresa la viabilità di accesso, i

parcheggi e gli spazi attrezzati per la sosta dei mezzi di servizio; gli interventi per la realizzazione degli edifici per la sorveglianza e l'approvvigionamento delle attrezzature e dei materiali per la gestione e la manutenzione della struttura, nonché le strutture necessarie per la realizzazione degli uffici necessari per la gestione della struttura;

Modalità d'intervento

Gli interventi ricadenti nelle sottozone G2 – G4 – G6 – G9 – G10, G14 nel comparto G3/1 della sottozona G3 e nei comparti G5/2 e G5/3 della sottozona G5 e nel comparto G8/3, limitatamente agli interventi di iniziativa pubblica, sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle altre sottozone, nel comparto G3/2 della sottozona G3 e nel comparto G5/1 della sottozona G5 dovranno essere preceduti da specifico piano attuativo, esteso all'intera sottozona o comparto considerato.

Nelle sottozone G1, G5, G7, G8, G10, G11, G12 e G13 è consentita la realizzazione di residenze strumentali ai tipi di intervento realizzati sino ad una percentuale massima del 5% del volume realizzabile. Tale valore non potrà essere aumentato nelle fasi intermedie di realizzazione del piano attuativo.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà di norma corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Le strutture e gli edifici che non abbiano caratteristiche costitutive di "Zona G", preesistenti alla data di adozione del P.U.C. e

ricompresi all'interno della zona G medesima, possono essere stralciati, con le relative aree di pertinenza, dalle previsioni dei piani attuativi delle sottozone di competenza. In tal caso per essi sono eseguibili gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria).

Tutti gli interventi di nuova realizzazione dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 10,00 m dalle strade (di qualsiasi tipo).

Per tutte le sottozone G è prevista l'applicabilità degli accordi di programma di cui agli artt. 28 e 28bis della L.R. 22/12/89 n. 45.

Parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi sono subordinati all'applicazione dei seguenti indici massimi di edificabilità e dotazioni di aree per servizi pubblici, da cedere all'ente locale in fase di convenzionamento, per le sottozone soggette a piano attuativo:

- | | |
|--------------|---|
| sottozona G1 | la sottozona era disciplinata dalle indicazioni del D.A. 30/5/88 n. 343/U ormai scaduto; si prescrive quindi la redazione di un nuovo piano particolareggiato di iniziativa pubblica da redigersi in base all'indice di edificabilità fondiaria di 2,5 mc/mq; |
| sottozona G2 | indice di edificabilità territoriale 2 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 2 mc/mq; |
| sottozona G3 | indice di edificabilità territoriale 2,5 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 3 mc/mq; |
| sottozona G4 | indice di edificabilità territoriale 2,5 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 2,5 mc/mq; |
| sottozona G5 | indice di edificabilità territoriale 1,3 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 1,5 mc/mq; |
| sottozona G6 | indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 1,5 mc/mq; |
| sottozona G7 | indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq; |

- indice di edificabilità fondiario 2 mc/mq; aree per servizi pubblici 30%, oltre alla viabilità;
- sottozona G8 indice di edificabilità territoriale 1,1 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 1,5 mc/mq; aree per servizi pubblici 30%, oltre alla viabilità;
- sottozona G9 indice di edificabilità territoriale 2 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 2 mc/mq;
- sottozona G10 la sottozona è disciplinata dalle previsioni del progetto esecutivo della Comunità Montana n. 11 “valorizzazione del territorio comunitario mediante la realizzazione di un’oasi faunistica e di strutture polifunzionali per l’incentivazione dell’agriturismo”;
- sottozona G11 indice di edificabilità territoriale 0,15 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 0,20 mc/mq;
- sottozona G12 indice di edificabilità territoriale 0,03 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 0,05 mc/mq;
- sottozona G13 indice di edificabilità territoriale 0,20 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 0,30 mc/mq;
- sottozona G14 indice di edificabilità territoriale 2 mc/mq;
indice di edificabilità fondiario 2 mc/mq;

Nelle sottozone dove sono ammesse le residenze, e qualora queste siano previste, le aree per servizi pubblici dovranno essere incrementate di una superficie, da destinare a parco, pari a 18 mq ogni 100 mc della volumetria abitativa prevista.

Sono inoltre prescritti, per tutte le sottozone, i seguenti parametri:

- distanze fra fabbricati non inferiori all’altezza del fabbricato più alto;
- distanze dai confini del lotto non inferiori a 8,00 m;

altezza massima degli edifici 18,00 m.

Norme generali

È ammesso l'allineamento sul fronte stradale nei casi in cui sia giustificato dalla situazione al contorno o comunque previsto in sede di Piano Attuativo.

f) Ambito d'intervento

In caso di intervento con piano attuativo, questo dovrà essere esteso alla subzona o ad un intero comparto così come indicato nella relativa cartografia.

g) Volumi tecnologici

Nel caso in cui siano previsti piani intermedi per impianti tecnici (climatizzazione, elettrico, antincendio, ecc.) di altezza interna netta non superiore a m 2,10 questi andranno detratti dal computo delle volumetrie.

Art. 18

ZONA S – Aree e servizi pubblici e/o di uso pubblico

Individuazione e obiettivi

La zona S comprende le aree pubbliche e/o di uso pubblico, occupate da (o destinate ad accogliere) istituzioni, servizi, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali e delle zone produttive.

Esse hanno lo scopo di garantire la necessaria infrastrutturazione, soddisfacendo gli standard di legge, e di qualificare al contempo l'ambiente urbano.

La zona S si articola:

sottozona S1 - aree per istruzione (di interesse comunale);

sottozona S2 - aree per attrezzature di interesse comune;

sottozona S3 - aree per spazi e verde pubblico attrezzati;

sottozona S4 - aree per parcheggi

b) Utilizzazioni ammesse

Le aree sono riservate alle attrezzature (generali e scolastiche), agli impianti e servizi pubblici, nonché alla formazione di aree verdi e di parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di sicurezza e/o di esercizio, debbano necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

Nelle aree al servizio della residenza si individuano, con caratteristiche di sottozona S1 e S2:

le scuole dell'obbligo di ogni ordine e grado (S1);

le attrezzature generali: amministrative, culturali, sportive, ricreative, mercati comunali, sanitarie, religiose, associazionistiche, della sicurezza pubblica, ecc. (S2);

Dalle suddette classificazioni sono comunque espressamente escluse le aree relative ad attività commerciali di proprietà privata.

Nelle aree al servizio delle zone produttive e per servizi generali trovano luogo, con caratteristiche di sottozona S2:

i servizi pubblici: antincendio, di sorveglianza, di pulizia e di manutenzione, ecc.;

le installazioni per le maestranze: pronto soccorso, mense cooperative, spacci di consumo, locali di ritrovo per il personale, attrezzature sportive e ricreative, istituzioni di assistenza sociale, scuole di addestramento professionale;

i servizi comuni: trasformazione e distribuzione di energia, metano, calore; captazione e distribuzione di acqua potabile ed industriale; trattamento dei rifiuti;

i servizi manutentivi: artigianato al servizio dell'industria, imprese di manutenzione degli stabili, dei macchinari, delle apparecchiature e degli impianti; officine di riparazione di ogni genere.

Al servizio delle zone residenziali e produttive si hanno altresì:

le aree verdi (sottozone S3) destinate a conservare le caratteristiche dell'ambiente, quando siano in rapporto con particolari connotati naturali od artificiali del territorio o costituiscano esse stesse un connotato particolare dell'aggregato urbano (in tal caso potranno anche essere di proprietà privata); e a soddisfare il fabbisogno urbano di giardini e di parchi (in tal caso potranno essere dotate di apposite attrezzature);

i parcheggi (sottozone S4) necessari per l'individuazione degli spazi di sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati, degli automezzi di servizio e - nelle zone produttive - anche degli automezzi pesanti, in aggiunta a quelli di cui alla Legge n. 122/89.

c) Modalità d'intervento

Nella zona S gli interventi si attuano:

- con concessione diretta, previo studio planovolumetrico esteso all'intera sottozona;
- con convenzione per gli interventi di enti o di privati;

d) Parametri edilizi

Sono prescritti i seguenti parametri:

sottozone S1 e S2: indice di edificabilità fondiario non superiore a 2 mc/mq; tale indice è ridotto a 0,50 mc/mq in ambito di attrezzature commerciali, direzionali e di servizi delle zone produttive;

sottozona S3: indice di edificabilità fondiario 0,20 mc/mq

e) Distanza dalle strade e dai confini

Fatti salvi i limiti inderogabili di cui al Nuovo Codice della Strada, è prescritta una distanza pari all'altezza massima degli edifici e dei manufatti adiacenti, con il minimo di 10,00 m verso i confini e di 3,00 m verso le strade urbane.

In adeguamento con la pianificazione delle adiacenti zone residenziali o a situazioni esistenti è consentito l'allineamento a filo stradale.

f) Criteri operativi

Le destinazioni delle singole aree hanno carattere indicativo e, fermo restando l'uso pubblico, possono essere variate secondo le procedure di cui alla legge 3/1/78 n. 1.

Nel caso in cui l'area la cui destinazione s'intende modificare partecipi allo standard settoriale, la conversione è subordinata alla dimostrazione del soddisfacimento dello standard minimo di legge.

Nelle aree in zona S non ancora acquisite al patrimonio comunale e per le quali non sia ancora stato formalizzato il loro uso pubblico sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

L'Amministrazione Comunale potrà concedere, con convenzione, interventi di iniziativa privata intesi ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.U.C. e a realizzare attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal P.U.C. (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La concessione edilizia, nel caso in cui venga rilasciata per opere da realizzare da privati, potrà essere consentita esclusivamente previa stipula convenzione che stabilisca:

immediato trasferimento dell'area all'Amministrazione Comunale;

disponibilità dell'area per gli operatori privati ai fini della realizzazione delle opere;

concessione dell'area agli stessi operatori privati per un periodo massimo di anni 30;

obblighi tendenti a garantire l'uso pubblico degli impianti.

g) Norme particolari per le sottozone S3 e S4

In ambito di aree a verde (sottozona S3) sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili; per eventuali attrezzature e servizi è prescritta la predisposizione di un piano planivolumetrico. In tali aree sono inoltre consentite le attrezzature sportive, ricreative, di gioco e di altro genere; è ammesso il normale arredo per il godimento dell'area; sono altresì consentite le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

Nelle sottozone S4 i parcheggi potranno essere ricavati anche in strutture a più piani (autosilos), previa convenzione da stipularsi con il Comune in base alle indicazioni di cui ai punti 1 – 2 – 3 – 4 della precedente lettera f), se realizzati da altri enti o da privati. Agli effetti dell'edificabilità si applicano i parametri della sottozona B3.

Art. 19

ZONA H – Aree di rispetto e salvaguardia

Obiettivi

La zona H di rispetto e salvaguardia individua le aree destinate a “proteggere” determinati impianti, manufatti ed attrezzature – pubblici o di pubblico interesse – nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

La zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

sottozona H1	area di rispetto cimiteriale
sottozona H2	aree di rispetto archeologico
sottozona H3	aree di rispetto naturalistico
sottozona H4	area di rispetto costiero
sottozona H5	aree di rispetto stradale
sottozona H6	aree di rispetto di ambiti urbani preordinati a scenari di futura pianificazione

Modalità d'intervento

Nella zona H sono consentiti unicamente interventi connessi alla viabilità e alla realizzazione delle recinzioni, le quali dovranno essere compatibili con le esigenze degli ambienti e degli impianti da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su preesistenti edifici o strutture in contrasto con la destinazione di zona è richiesta l'autorizzazione o la concessione edilizia.

Sottozona H1 – Area di rispetto cimiteriale

La sottozona H1 di rispetto cimiteriale coincide con l'area in tal senso già individuata dal vigente P.R.G.

Vigono le vigenti norme di polizia mortuaria (D.P.R. 21/10/1975 n. 803).

Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (aree verdi, pubbliche o private).

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

Sottozona H2 – Area di rispetto archeologico

Nella sottozona H2 ogni intervento edificatorio (di qualsiasi tipo), comprese anche le recinzioni, dovrà avere il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica competente.

In presenza di tale nulla osta, l'edificabilità verrà regolamentata in base agli standard della zona E, con l'eccezione dell'indice di edificabilità, il cui valore massimo viene comunque stabilito in 0,001 mc/mq.

I siti e i monumenti archeologici dovranno essere preservati e conservati nell'attuale contesto naturale e paesaggistico.

Per la relativa valorizzazione, tutela e salvaguardia sono consentiti unicamente lavori di scavo e restauro, da eseguirsi previo nulla-osta e sotto la diretta sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica.

La fruizione delle zone archeologiche potrà essere assicurata mediante la realizzazione di accessi e percorsi pedonali dipartentisi dalla viabilità preesistente.

Sottozona H3 – Area di rispetto naturalistico

La sottozona H3 individua le parti del territorio meritevoli di tutela sotto l'aspetto ambientale e naturalistico.

Le aree classificate in tale ambito sono vincolate a verde permanente, non essendovi consentito alcun intervento edilizio, neanche di iniziativa pubblica, ad eccezione degli impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio **e di quelli finalizzati alla promozione turistico – naturalistica di esclusiva iniziativa pubblica.**

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

Sottozona H4 – Fascia di rispetto costiero

La sottozona H4 individua gli areali, in ambito del territorio dell'isola amministrativa di Quirra classificati "1" (conservazione integrale) ai sensi dell'art. 13 del Piano Territoriale Paesistico n. 6.

L'uso del territorio della sottozona H4 è regolamentato dall'art. 14, e relativa tabella allegata, delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico n. 6.

È prescritto l'indice di edificabilità territoriale massimo di 0,001 mc/mq, limitatamente agli interventi coerenti con gli atti di pianificazione emanati dall'Amministrazione Regionale.

Sottozona H5 – Fasce di rispetto delle strade

Fuori del perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, vige il disposto del D.M. 1° aprile 1968, così come integrato con le nuove norme del Codice della Strada.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa della realizzazione delle arterie e delle opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde (pubblico o privato) od utilizzate come spazi di servizio degli eventuali fabbricati circostanti; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero.

Lungo le arterie di traffico, esterne o interne all'abitato, l'Amministrazione Comunale potrà opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi alle proprietà latitanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'ente proprietario della strada, l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente vietare ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Nella fascia di protezione stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in ordine alle singole aree.

Sono perciò ammesse, oltre ai servizi canalizzati, aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locali e a parcheggi, i distributori di carburanti e relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti stradali, le cabine di distribuzione elettrica.

Sono altresì consentite utilizzazioni di tipo rurale.

Sottozona **H6** - Area di rispetto **di ambiti urbani**

La sottozona individua l'ambito preposto alla salvaguardia delle aree preordinate a scenari di futura programmazione territoriale a fini residenziali, una volta saturata la disponibilità delle zone di espansione in tal senso previste dal P.U.C.

Nella sottozona è consentita la sola realizzazione di manufatti ed edifici connessi all'attività residenziale.

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

Rispetto della ferrovia

Lungo la strada ferrata si applicano le norme specifiche di tutela fissate dalle leggi e regolamenti vigenti.

Sono ammessi in generale interventi, anche edilizi, al servizio dell'infrastruttura.

L'edificazione in prossimità delle opere o impianti ferroviari è regolamentato dalle disposizioni delle leggi 20/3/65 n. 2248 e 11/7/80 n. 753.

La fascia di rispetto della linea ferroviaria, misurata a partire dal binario più esterno, è di 30 m.

Usi consentiti nella sottozona H₃ dell'isola amministrativa di Quirra

Nelle parti di territorio ricadenti in ambito 2b del P.T.P. n. 6 sono consentiti gli usi di cui alla tabella allegata alle relative Norme di Attuazione ed elencati alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Ag - Ah - Ai - Al - Ca - Cb - Cc - Da - Fa - Fb - Fc - La.

Nelle parti di territorio ricadenti in ambito 2a del P.T.P. n. 6 sono consentiti gli usi di cui alla tabella allegata alle relative Norme di Attuazione ed elencati alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Ag - Ah - Ai - Al - Ca - Cb - Cc - Da - Fa - Fb - Fc - La.

Usi consentiti nella sottozona H₄ dell'isola amministrativa di Quirra

Nelle parti di territorio ricadenti in ambito 2a del P.T.P. n. 6 sono consentiti gli usi di cui alla tabella allegata alle relative Norme di Attuazione ed elencati alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Ag - Ai - Ca - Cb - Cc - Cd - Cf - Cg - Da - Eb - Fa - Fb - Fc - Ha - Hb - La.

Usi consentiti nella sottozona H₅

Nella sottozona H₅ sono consentiti gli usi di cui alla tabella allegata alle Norme di Attuazione del P.T.P. n. 6 ed elencati alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Ae - Af - Ag - Ah - Ai - Al - Ba - Ca - Cb - Cf - Da - De - Ea - Fa - La.

TITOLO III

NORME SPECIFICHE E PARTICOLARI

Art. 20

Norme per la valutazione dell'impatto ambientale

Per la valutazione e la misurazione della compatibilità ambientale di cui alla lett. i) dell'art. 19 della L.R. n. 45/89 in ordine ai progetti di trasformazione urbanistica e territoriale dovrà essere predisposto apposito studio corredato dai seguenti elaborati:

localizzazione dell'intervento proposto nel territorio comunale, con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico;

descrizione delle caratteristiche dell'intervento in ordine alla sua localizzazione e al contesto circostante, con particolare riguardo al grado di vulnerabilità dell'ambiente, a seguito dell'insediamento dell'intervento medesimo, in relazione ai valori naturali, ai beni storici e culturali, all'uso dei suoli e all'eventuale rischio idrogeologico;

valutazione degli effetti dell'intervento nel contesto territoriale in riferimento agli elementi paesaggistici, strutturali e infrastrutturali;

Tale studio dovrà prevedere l'individuazione dei criteri di pianificazione e progettazione delle opere di trasformazione territoriale, finalizzati a garantire la valorizzazione anche degli aspetti percettivi e formali dei luoghi.

È prescritta l'obbligatorietà della schermatura delle discariche, dei depositi di rottamazione e di impianti simili.

Non sono inoltre consentite localizzazioni di insediamenti artigianali produttivi al di fuori delle zone urbanistiche specificatamente deputate.

A corredo dei piani attuativi relativi ad areali ricompresi nei territori soggetti alla disciplina del P.T.P. n. 6 dovrà essere redatto apposito studio di compatibilità paesistico ambientale che dovrà contenere gli elaborati e prevedere le procedure di cui al punto 10.2 della Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica dell'11/3/96 n. 1.

Art. 21

Aree stradali

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

Le aree stradali sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni.

Le previsioni che concernono la viabilità, comprese quelle localizzate all'interno delle zone omogenee soggette a piano attuativo, hanno carattere di previsione prescrittiva e vincolante; il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, senza che ciò comporti variante al P.U.C.

Quando il vincolo di P.U.C. sia preordinato all'esproprio dell'area, l'intervento compete alle pubbliche amministrazioni.

È sempre ammesso in tutto il territorio comunale (ad eccezione delle zone in tal senso vincolate), previo rilascio della concessione edilizia, l'intervento privato.

Articolazione delle strade

La rete stradale si articola in:

- 1 - *strade esterne extracomunali (art. 2, lettera C del Codice della Strada)*: sono le strade statali, provinciali ed intercomunali, limitatamente ai tronchi esterni ai perimetri di agglomerazione;
- 2 - *strade urbane di quartiere (art. 2, lettera E del Codice della Strada)*: sono i tronchi urbani (cioè interni ai perimetri di

agglomerazione) delle strade di cui sopra; sono altresì le strade di penetrazione importanti; le strade di allacciamento delle zone produttive e delle principali attrezzature;

3 - *strade locali o di lottizzazione (art. 2, lettera F del Codice della Strada)*: sono le strade di disimpegno delle zone disciplinate con piano attuativo.

La classificazione delle strade di cui al punto 1 è demandata ai rispettivi enti proprietari.

Per la viabilità di cui ai punti 2 – 3 sono previste le sezioni minime:

strade di cui al punto 2: carreggiata 6,0 m, oltre a 1,5 m per parte per marciapiedi o banchine;

strade di cui al punto 3: carreggiata 6,0 m, oltre a 1,5 m per parte per marciapiedi;

c) Protezione delle strade

L'Amministrazione Comunale - anche in sede di concessione – può prescrivere linee di arretramento, operando, laddove ritenute opportune, le necessarie rettifiche.

Art. 22

Parcheggi ed attività connesse al traffico

Nelle aree vincolate a parcheggi (S4) nelle more di acquisizione all'uso pubblico, sono consentite la recinzione di tipo leggero e le sistemazioni a verde (senza obbligo di indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione).

È autorizzabile, con concessione o convenzione, la formazione del parcheggio previsto con disciplina delle tariffe (ed a tempo limitato).

Nelle zone classificate diversamente da quelle S4 è sempre consentita la realizzazione di parcheggi di superficie od a silos

(interrati o fuori terra), nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri previsti per le aree di intervento.

Nessuna limitazione è imposta agli impianti di erogazione di carburanti ubicati in autorimesse pubbliche o di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o viario e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente all'esterno del perimetro di agglomerazione, nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del D.P.R. 12/01/1971 n. 208.

I depositi di olii minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia.

TITOLO IV

NORME GEOLOGICO - TECNICHE

Art. 23

Disposizioni generali

Le prescrizioni che disciplinano ogni attività urbanistica e/o edilizia comportante trasformazione del suolo o modifica del suo stato tensionale sono integrate dalle presenti norme geologico-tecniche, nonché dalle vigenti norme in materia con particolare riferimento al D.M. n. 47 dell'11/03/1988.

Art. 24

Oggetto delle norme geologico - tecniche

Le norme tecniche di carattere geologico sono redatte ai sensi di quanto prescritto dall'art. 1 della Legge n. 64 del 2/2/1974 recante provvedimenti per le costruzioni.

Le presenti norme recepiscono:

- i principi informativi della Legge Regionale n. 45 del 22/12/89 e successive modifiche ed integrazioni (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- i principi informativi della Legge n. 183 del 18/5/89 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);
- i principi informativi della Legge n. 109 dell'11/02/1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici – Legge Merloni) e successive modifiche ed integrazioni;
- le prescrizioni contenute nel Decreto Ministero dei LL.PP. 11/03/88 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le

prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione);
i contenuti della Circolare esplicativa n. 30483 del 24/09/88;
le prescrizioni del D.M. 12/12/1985 (Norme tecniche relative alle tubazioni).

Le norme sono predisposte in modo che gli interventi sul suolo e nel sottosuolo saranno realizzati nel pieno rispetto delle disposizioni dei decreti ministeriali citati, in conformità alle caratteristiche geologiche del territorio comunale e dei caratteri peculiari della zona di territorio interessata.

Art. 25

Indicazioni per i piani attuativi

I progetti dei piani attuativi dovranno verificare la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico e geotecnico, individuando gli eventuali limiti da imporre ai progetti esecutivi dalle caratteristiche del sottosuolo anche mediante indagini specifiche di dettaglio.

L'esecuzione di quanto previsto in termini d'intervento per il miglioramento dei terreni costituisce "opera di urbanizzazione primaria".

In riferimento alla classificazione dei terreni i progetti di lottizzazione dovranno comprendere i seguenti elaborati a firma di un tecnico abilitato:

Classe 1: aree stabili a pericolosità irrilevante con fattibilità senza particolari limitazioni

Non è previsto alcun elaborato geologico.

Classe 2: aree stabili a pericolosità bassa con fattibilità condizionata da normali vincoli

Relazione finalizzata ad accertare la fattibilità degli interventi che di norma dovrà contenere i seguenti elementi:

inquadramento dell'area dal punto di vista geologico, morfologico, idrogeologico e valutazione su eventuali pericoli d'inondazione;

caratterizzazione geotecnica del terreno di fondazione mediante indagini geognostiche e prove di laboratorio in numero adeguato a giudizio del tecnico responsabile. Le indagini potranno essere omesse qualora sia possibile la raccolta di notizie opportunamente documentate dal tecnico responsabile del progetto;

illustrazione di eventuali operazioni di consolidamento, miglioramento dei terreni, regimazione idraulica condizionanti la fattibilità esecutiva degli interventi previsti.

c) Classe 3: aree mediamente instabili a pericolosità media con fattibilità condizionata

Relazione geologica che dimostri la fattibilità degli interventi proposti nel merito di soluzioni progettuali da adottare a livello esecutivo, che di norma dovrà contenere la seguente documentazione:

inquadramento dell'area dal punto di vista geologico, morfologico, idrogeologico e valutazioni su eventuali pericoli d'inondazione;

caratterizzazione geotecnica del terreno di fondazione mediante indagini geognostiche e prove di laboratorio in numero adeguato a giudizio del tecnico responsabile;

individuazione delle problematiche geologiche di particolare rilievo e specificazione dei criteri da affrontare durante la trasformazione del terreno;

illustrazione di eventuali operazioni di consolidamento, miglioramento dei terreni, regimazione idraulica

condizionanti la fattibilità esecutiva degli interventi previsti.

- d) Classe 4: aree ad instabilità generale con pericolosità elevata e fattibilità limitata

In tali ambiti sono compresi i terreni per i quali non è previsto alcun intervento edificatorio. Le aree in tal senso individuate dovranno essere destinate a verde privato e/o parco pubblico.

Art. 26

Prescrizioni per i progetti di opere pubbliche e private

Ai progetti relativi alla realizzazione di opere sia pubbliche che private dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

- a) Classe 1: aree stabili a pericolosità irrilevante con fattibilità senza particolari limitazioni

Relazione geotecnica, comprendente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e la previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo.

Nel caso di modesti manufatti ricadenti in zone già note, le indagini in sito ed in laboratorio sui terreni di fondazione possono essere ridotte od omesse, sempreché sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolte mediante interventi precedenti eseguiti in aree adiacenti su terreni simili.

- b) Classe 2: aree stabili a pericolosità irrilevante con fattibilità condizionata da normali vincoli

Relazione geotecnica, comprendente:

caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione;

verifica del carico limite e ammissibile del complesso terreno –
fondazione;

previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo;

verifica della stabilità di eventuali interventi di sbancamento e delle opere di sostegno connesse.

Al fine della caratterizzazione del sottosuolo verranno assunti i parametri geotecnici ottenuti dalle indagini e/o dalla eventuali prove di laboratorio effettuate nella fase di urbanizzazione dell'area.

c) Classe 3: aree mediamente instabili a pericolosità media con fattibilità condizionata

Relazione geotecnica, comprendente:

caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione;

risultati delle indagini geognostiche;

verifica del carico limite e ammissibile del complesso terreno – fondazione;

previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo;

verifica della stabilità di eventuali interventi di sbancamento e delle opere di sostegno connesse;

verifica della stabilità delle operazioni di consolidamento, miglioramento dei terreni, regimazione idraulica, condizionanti la fattibilità esecutiva degli interventi.

Al fine della caratterizzazione geotecnica del sottosuolo del sito oggetto della domanda di concessione dovranno essere effettuate di norma delle prove geognostiche e/o di laboratorio in quantità e del tipo indicate dal tecnico responsabile.

d) Classe 4: aree ad instabilità generale con pericolosità elevata e fattibilità limitata

In tali ambiti non è consentito alcun intervento edificatorio.

Art. 27

Omissione delle indagini

Nel caso di manufatti ricadenti in zone già note le indagini in sito ed in laboratorio sui terreni di fondazione possono essere omesse, semprechè sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti, eseguite su terreni simili ed in aree immediatamente adiacenti.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 28

Norme transitorie

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del P.U.C., ancorché difformi dalle indicazioni di piano.

Sono altresì fatti salvi i piani attuativi per i quali il Consiglio comunale abbia già deliberato in senso favorevole alla data di adozione del P.U.C.

Tali piani hanno (o avranno) una durata massima di 10 anni dalla data di stipula della convenzione e potranno essere variati, nell'ambito di tale periodo, sulla base della normativa che li ha generati.

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del P.U.C. non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio della concessione edilizia e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio.

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

Art. 29

Rapporto tra regolamento edilizio e norme di attuazione

Il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione costituiscono un testo normativo unico e inscindibile.

Le prescrizioni contenute nel Regolamento hanno carattere prevalentemente generale.

Le Norme di Attuazione recano norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano quelle generali contenute nel regolamento Edilizio.

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

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono quest'ultime.

Art. 30

Norma finale

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e in quelle del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.