

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - EFFICACIA - MODALITÀ OPERATIVE DEL P.U.C

ART. 1 - CONTENUTI E VALIDITÀ DEL P.U.C.

Il presente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), redatto ai sensi della L.R. 22.10.1989 n. 45 e successive modificazioni, è assimilato al P.R.G. previsto dalla L. 1150/42. Esso è inoltre conforme al Piano Territoriale Paesaggistico n. 14 pubblicato nel B.U.R.A.S. suppl. ordinario n. 44 del 19.11.1993. In caso di controversia nell'applicazione degli elaborati del P.U.C., prevalgono le presenti Norme.

ART. 2 - ELABORATI DEL P.U.C.

Il presente P.U.C. è composto dai seguenti elaborati:

A - INFORMAZIONE SULLO STATO DEL TERRITORIO COMUNALE

A.1. - SETTORE NATURALISTICO ELABORATI

- A.1.-1) CARTA GEOLOGICA E GEOLITOLOGICA (1/25.000)
- A.1.-2) CARTA GEOMORFOLOGICA E VALENZE MORFOLOGICHE (1/25.000)
- A.1.-3) CARTA DELL'ACCLIVITÀ (1/25.000)
- A.1.-4) CARTA PEDOLOGICA (1/25.000)
- A.1.-5 a-l) CARTA DELL'USO DEL SUOLO (1/10.000)
- A.1.-6) CARTA IDROGEOLOGICA E DELLA PERMEABILITÀ (1/25.000)
- A.1.-7) CARTA DELLA COPERTURA VEGETALE E DELLA FAUNA (1/25.000)
- A.1.-8 a,b) CARTA GEOTECNICA E DELLA PENALITÀ EDIFICATORIA - AMBITO URBANO (1/2.000)
- A.1.-9 a, b, c) CARTA GEOTECNICA E DEL RISCHIO AMBIENTALE - AMBITO EXTRA URBANO (1/25.000 - 1/10.000)

RELAZIONI

- A.1.-1R) GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA
- A.1.-2R) GEOMORFOLOGIA E VALENZE MORFOLOGICHE – USO DEL SUOLO
- A.1.-3R) PEDOLOGIA E SUSCETTIVITÀ ALL'USO AGRARIO DEI SUOLI – CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE
- A.1.-4R) COPERTURA VEGETALE E FAUNA
- A.1.-5R) GEOTECNICA E RISCHI AMBIENTALI

A.2. SETTORE STORICO ELABORATI

- A.2.-1) CARTA DELLA STORIA DEL POPOLAMENTO E DELLE EMERGENZE STORICO-ARCHEOLOGICHE (1/25.000)
- A.2.-2) GLI ELEMENTI DELL'INSEDIAMENTO STORICO (IS FURRIADROXIUS)

RELAZIONI

A.2.-1R) STORIA DEL POPOLAMENTO EMERGENZE STORICO-ARCHEOLOGICHE

**A.3. -SETTORE DELL'INSEDIAMENTO ANTROPICO
ELABORATI**

A.3.-1 a-l) CARTA DEI VINCOLI E INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI EFFICACIA OBBLIGATORIA DEL P.T.P. (1/10.000)

A.3.-2) CARTA DEI TERRITORI BOSCATI - PERIMETRAZIONE DI MASSIMA (1/25.000)

A.3.-3) ELENCO DEGLI AMBITI DI EFFICACIA OBBLIGATORIA DEL P.T.P.

A.3.-4) CARTA COMPLESSIVA DEGLI AMBITI DI EFFICACIA OBBLIGATORIA DEL P.T.P. (1/25.000)

A.3.-5) CARTA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - STRUTTURE DI RETE (1/25.000)

B - CONTENUTI DEL P.U.C. IN ADEGUAMENTO - NORME D'USO DEL TERRITORIO**B.1. - ANALISI GENERALI ED ANALISI DEI FABBISOGNI**

B.1.-1R) RELAZIONE GENERALE

B.2. - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE DEL P.U.C. IN ADEGUAMENTO (Art. 38 N.A.)**ELABORATI**

B.2.-1 a-d) VALORI PAESISTICI, SITUAZIONI DI ELEVATO RISCHIO AMBIENTALE - AREE DI COMPLESSIVA NON SUSCETTIVITA' PER L'USO TURISTICO (1/10.000)

B.2.-2 a-d) POTENZIALI LOCALIZZAZIONI DEGLI INTERVENTI (1/10.000)

B.2.-3) POTENZIALI LOCALIZZAZIONI DEGLI INTERVENTI SU BASE FOTOGRAFICA

RELAZIONI

B.2.-1R) STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE DEL PUC E DEI PIANI E PROGETTI

B2-2R) STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE PER LE ZONE DI AMBITO URBANO NON PIANIFICATE

B.3. - ZONIZZAZIONE E N.A.

B.3.-1) NORME DI ATTUAZIONE

B.3.-2) ZONIZZAZIONE AMBITO URBANO (1/2.000)

B.3.-3) ZONIZZAZIONE BORGHI RURALI (1/1.000)

B.3.-4 a-l) ZONIZZAZIONE - AMBITO EXTRAURBANO (1/10.000)

B.3.-5) ZONIZZAZIONE AMBITO OMOGENEO D2 - "SA STOIA" (1/10.000)

B.4. - REGOLAMENTO EDILIZIO

B.4.-1) REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 3 - NORME DI RIFERIMENTO

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla R.A.S. in particolare delle "Direttive per le Zone Agricole" emanate con D.P.G.R. 3.8.94 n. 45, e secondo il contenuto delle norme vigenti ed in particolare:

- L. 1.6.1939 n. 1089
- L. 29.6.1939 n. 1497
- L. 18.4.1962 n. 167
- L. 22.10.1971 n. 865
- L. 28.1.1977 n. 10
- L. 5.8.1978 n. 457
- L. 28.2.85 n. 47
- L. 8.8.85 n. 431
- L.R. 11.10.1985 n. 23

ART. 4 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A - Centro storico:

Individua gli ambiti del centro urbano di impianto consolidato per i quali è previsto il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente conformemente all'Art. 19 della L.R. 22.12.89 n. 45.

ZONA B - Completamento residenziale:

Individua gli ambiti del territorio, totalmente o parzialmente edificati, diversi dalle zone A.

ZONA C - Espansione residenziale:

Individua le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.

ZONA D - Industriale Artigianale:

Individua le zone del territorio destinate ad insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali e ad essi assimilati.

ZONA E - Agricole:

Individua le zone del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno in conformità con le "Direttive per le Zone Agricole", con riguardo alle attitudini specifiche geo-pedologiche, ai fattori di rischio ed alle valenze paesistico-ambientali.

ZONA F - Turistiche:

Individua le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti a carattere prevalentemente stagionale.

ZONA G - Edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale:

Individua le parti del territorio che nell'ambito della suddetta destinazione possono essere destinate, ad es., a: Istruzione superiore, Parchi, Attrezzature sanitarie, Autoparchi, Impianti tecnici urbani, Convivenze, Attrezzature ricettive e para-ricettive, Attività terziarie, etc.

ZONA H - Di rispetto:

Individua le parti del territorio non edificabili e pertanto da tutelare per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare importanza e pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, ovvero di particolare interesse per la collettività, quali ad es. le fasce di rispetto lungo le strade, i corsi d'acqua.

ZONA S - Spazi pubblici:

Individua le parti di territorio destinate a soddisfare i fabbisogni di spazi pubblici (verde e servizi) per le zone residenziali con particolare riguardo alle zone omogenee A e B.

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO

5.1. - USI COMPATIBILI DEL P.T.P.

Le presenti Norme di attuazione del P.U.C., per tutti gli ambiti - nessuno escluso - definiti nel P.T.P. n. 14, sono conformi alle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. stesso, in particolare per quanto riguarda la disciplina degli usi consentiti.

In caso di residua difformità tra le presenti N.A. e le N.T.A. del P.T.P. n. 14, prevarranno queste ultime.

Al di fuori dalle zone di efficacia vincolante del P.T.P. n. 14 lo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale dei Piani Attuativi e dei Progetti richiesto nei casi indicati nelle N.A. del P.T.P. n. 14, non è necessario salvo che sia esplicitamente previsto dalle presenti Norme.

5.2. - DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI

La destinazione degli immobili nelle zone territoriali omogenee "A", "B", "C", è consentita, salvo quanto diversamente disposto per ciascuna singola sottozona, per le seguenti:

1. ABITAZIONI - Gli edifici per l'abitazione con gli spazi privati e condominiali.
2. STUDI PROFESSIONALI - Comprendono attività terziarie a carattere prevalentemente privato che non comportano un rilevante afflusso di pubblico (studi professionali, attività terziarie varie...).
3. AUTORIMESSE AD USO PUBBLICO E PARCHEGGI - Comprendono autorimesse entro e fuori terra, con annessi spazi tecnici e di servizio, piccole officine e lavaggi auto.
4. ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO - Comprendono gli esercizi commerciali alimentari e non, con annessi spazi tecnici, di servizio e magazzino.

5. ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO - Comprendono magazzini e depositi per alimentari e non, con annessi spazi tecnici, di servizio, con esclusione di attività commerciali di dettaglio.
6. PUBBLICI ESERCIZI - Comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, etc.
7. UFFICI - Comprendono gli uffici e le attività terziarie che comportano un rilevante afflusso ed una presenza continuativa di pubblico (attività amministrative, direzionali, assicurazioni...), con annessi spazi tecnici e di servizio.
8. STRUTTURE RICETTIVE - Comprendono le strutture alberghiere e para-alberghiere, con annessi parti di servizio, di soggiorno e ritrovo.
9. LOCALI DI RIUNIONE E SPETTACOLO - Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, con annessi spazi tecnici e di servizio.
10. ATTREZZATURE CULTURALI - Comprendono sale mostre, esposizioni, centri culturali, con annessi spazi tecnici e di supporto.
11. ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE - Comprendono ambulatori, servizi per disabili, laboratori analisi, etc., compresi gli spazi di servizio e supporto necessari.
12. ATTIVITÀ ARTIGIANALI NON MOLESTE - Comprendono le attività artigianali anche esercitate in forma societaria e quindi giuridicamente inquadrate come industria, che non risultino moleste né dannose per la pubblica incolumità, non rechino pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati, non necessitino di specifiche esigenze specie depurative incompatibili con le reti tecnologiche degli ambiti residenziali.
13. VERDE PUBBLICO
14. VERDE PRIVATO

In caso di presenza di usi non specificatamente previsti nel presente sub-articolo, si procederà per analogia coi suddetti usi purchè producano analoghi effetti sui servizi e sul sistema urbano, con particolare riguardo ai parcheggi.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, C, è subordinata alla approvazione del Consiglio Comunale per: attività commerciali all'ingrosso o per attività commerciali al dettaglio comunque aventi superficie lorda di vendita superiore ai 400 mq.

Per le destinazioni d'uso indicate ai precedenti punti 4, 5, 9 e 12, qualora gli interventi superino una superficie utile Su di 1.500 mq, è ammesso un alloggio custode avente Su non maggiore di 110 mq.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, C, è specificatamente esclusa per:

Attività industriali di qualsiasi genere, attività artigianali moleste.

Ricoveri di animali e macelli.

Strutture sanitarie di ospedalizzazione.

Depositi all'aperto.

5.3. - PARCHEGGI IN ZONE RESIDENZIALI

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola sottozona omogenea, nelle nuove costruzioni ed ampliamenti ricadenti in zona A e B, le destinazioni

d'uso indicate nel sub-articolo 5.2 da 4) a 11) e la destinazione 12) qualora abbia Su maggiore di 100 mq, sono consentite a condizione che risulti disponibile uno spazio, escluse le sedi viarie, di estensione pari a 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 20 mq destinati a parcheggio in aggiunta a quelli prescritti dall'Art. 2 comma 2 Legge 24/3/89 n.122.

La superficie a parcheggio, così determinata, se interna al lotto, dovrà essere oggetto di convenzione per assicurarne la pubblica accessibilità non onerosa.

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola sottozona omogenea, tale disponibilità di parcheggi è richiesta anche per le costruzioni esistenti, in caso di loro trasformazione per gli usi previsti al precedente sub-articolo 5.2. ai punti da 4) ad 11) e la destinazione 12) qualora abbia Su maggiore di 100 mq.

Nei casi specificati per ogni singola sottozona nella zona omogenea A, nell'impossibilità di reperire tali superfici, o qualora il loro reperimento risultasse non confacente alle esigenze di pubblico utilizzo dei suddetti parcheggi, l'Amministrazione può consentire che, in luogo della messa a disposizione del pubblico di tali aree, il richiedente la concessione si assuma l'onere di versare, oltre i normali contributi dovuti, il corrispettivo di mercato che consenta all'Amministrazione stessa di poter acquisire identica superficie in posizione più confacente e comunque alla minima distanza possibile dall'immobile in oggetto.

5.4. – DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "D"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. ATTIVITÀ ARTIGIANALI COMPATIBILI ED INCOMPATIBILI CON LA RESIDENZA
2. ATTIVITÀ ABITATIVE STRETTAMENTE NECESSARIE PER LA CUSTODIA
3. PUBBLICI ESERCIZI STRETTAMENTE NECESSARI PER IL SUPPORTO DELLE ATTIVITÀ DI ZONA
4. AUTORIMESSE E PARCHEGGI AD USO PUBBLICO
5. MOSTRE
6. ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO ED ALL'INGROSSO ANCHE ORGANIZZATE COME CENTRI COMMERCIALI
7. SERVIZI TECNICI URBANI
8. VERDE PUBBLICO
9. VERDE PRIVATO

5.5. - DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITÀ CONSENTITE NELLE ZONE "E"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili sono le seguenti:

1. FABBRICATI ED IMPIANTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO
2. FABBRICATI PER AGRITURISMO

3. FABBRICATI PER IL RECUPERO TERAPEUTICO DEI DISABILI E DEL DISAGIO SOCIALE

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, le attività consentite sono le seguenti:

1. ATTIVITÀ COLTURALI ERBACEE ED ARBOREE
2. ATTIVITÀ FORESTALI
3. ACQUACOLTURA
4. ALLEVAMENTO TRADIZIONALE OVI-CAPRINO, BOVINO, SUINO ED EQUINO
5. ALLEVAMENTO INTENSIVO OVI-CAPRINO, BOVINO, SUINO ED EQUINO
6. ALTRI ALLEVAMENTI CONVENZIONALI (APICOLTURA, ELICICOLTURA, CUNICOLICOLTURA, SPECIE SELVATICHE AUTOCTONE ETC)
7. ALTRI ALLEVAMENTI NON CONVENZIONALI (SPECIE NON AUTOCTONE)

5.6. - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "F"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. RESIDENZE TURISTICHE
2. AZIENDE RICETTIVE ALBERGHIERE: ALBERGHI E VILLAGGI-ALBERGO, RESIDENZE TURISTICHE-ALBERGHIERE
3. AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA: VILLAGGI TURISTICI E CAMPEGGI
4. SERVIZI TURISTICI COMPREDENTI:
 - 4-A) ATTIVITÀ COMMERCIALI ANCHE NELLA FORMA DI PICCOLI CENTRI COMMERCIALI
 - 4-B) ATTIVITÀ ARTIGIANALI NON MOLESTE
 - 4-C) UFFICI E SERVIZI PUBBLICI E DEL TERZIARIO
 - 4-D) PUBBLICI ESERCIZI E RISTORANTI
 - 4-E) PARCHEGGI AD USO PUBBLICO
 - 4-F) SERVIZI TECNICI URBANI
5. VERDE ATTREZZATO
6. VERDE DI RISPETTO

La definizione delle aziende ricettive è quella contenuta nella L.R. 22/84.

5.7. – DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "G"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE DI QUALSIASI GENERE
2. ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE MAGGIORI
3. UFFICI E SERVIZI PER IL TERZIARIO
4. ATTIVITÀ RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO
5. ISTRUZIONE SUPERIORE
6. ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO ANCHE ORGANIZZATE NELLA FORMA DI CENTRI COMMERCIALI
7. PUBBLICI ESERCIZI E RISTORANTI
8. STUDI PROFESSIONALI E PICCOLI UFFICI
9. ATTREZZATURE CULTURALI
10. AUTORIMESSE E PARCHEGGI AD USO PUBBLICO

11. SERVIZI TECNICI URBANI
12. VERDE PUBBLICO
13. VERDE PRIVATO

5.8. - DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITÀ CONSENTITI NELLE ZONE "H"

Per le sottozone non edificabili per motivi di carattere paesaggistico-ambientale o di particolare interesse per la collettività, le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con la primaria esigenza di tutela del territorio connesse allo svolgimento in particolare delle seguenti attività:

1. ATTIVITÀ SCIENTIFICHE
2. ATTIVITÀ DI FRUIZIONE NATURALISTICA E CULTURALE
3. ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE DI TIPO TRADIZIONALE, ACQUACOLTURA COMPATIBILI
4. OPERE DI DIFESA E DI RIPRISTINO AMBIENTALE
5. OPERE PUBBLICHE O DI PREMINENTE INTERESSE PUBBLICO

Pertanto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso per gli immobili:

1. INFRASTRUTTURE LEGGERE FINALIZZATE ALLA FRUIZIONE (sentieri, segnali, punti belvedere, capanni di osservazione e di somministrazione alimenti)
2. RECUPERO DELLE STRUTTURE ESISTENTI CON RIFERIMENTI TIPOLOGICI TRADIZIONALI
3. USI RICREATIVI E DI ACCESSO AL MARE
4. ATTREZZATURE PUBBLICHE

ART. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO - DISPOSIZIONI GENERALI

Ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 45/89 le previsioni di Piano si attuano con:

- Piano particolareggiato
- Piano di lottizzazione convenzionata
- Piano degli insediamenti produttivi
- Piano per l'edilizia economica e popolare
- Concessioni ed autorizzazioni edilizie, salvo i casi subordinati a D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività), ovvero i casi non soggetti né a concessione, né ad autorizzazione edilizia.

PIANI DI RECUPERO

Ai sensi dell'Art. 27 della Legge n. 457/78, su iniziativa pubblica o privata, possono essere assoggettate a piano di recupero tutte le aree ed i fabbricati ricadenti nelle sottozone definite dallo strumento urbanistico con le seguenti classificazioni: A, B, nonché tutte le zone S, le zone G, e tutte le aree pubbliche di viabilità, sosta e pedonabilità.

In tutte le sottozone citate, in assenza di piani di recupero, sono possibili gli interventi previsti dalla specifica normativa per la sottozona.

In tutte le sottozone citate, in presenza di piano di recupero, sono consentiti gli interventi previsti dalla specifica normativa di sottozona per la attuazione di tali piani.

In zona A i piani di recupero devono di norma essere estesi all'intera sottozona. Ai sensi dell'Art. 28 della Legge n. 457/78, l'unità minima di intervento, per la realizzazione dei piani di recupero è costituita dal singolo edificio concluso integrato dalle sue pertinenze: lolle, porticati, cortili, rustici, ecc., o in alternativa dalle aree libere.

In tutte le zone diverse dalla zona A, ai sensi dell'Art. 28 della Legge n. 457/78, l'unità minima di intervento, per la realizzazione dei piani di recupero è costituita dal singolo edificio concluso integrato dalle sue pertinenze: lolle, porticati, cortili, rustici, ecc., o in alternativa dalle aree libere o comunque divenute tali a seguito di intervento di demolizione, previsto come possibile dal P.U.C., e regolarmente autorizzato.

Nell'ambito di Piani di Recupero, aventi per oggetto più fabbricati ricadenti in sottozone differenti ma contermini (escluse le zone A), l'Amministrazione ha facoltà di accettare la parziale o totale demolizione di edifici, anche superando le specifiche norme di zona, se tale procedura conduce ad un miglior inserimento urbanistico della soluzione proposta.

Sotto il profilo volumetrico, il Piano di Recupero potrà sviluppare progettualmente tutta la volumetria esistente sull'area cui il piano si riferisce, integrata con le singole possibilità offerte dalle norme di zona eventualmente ricadenti all'interno del Piano stesso.

In alternativa il proponente potrà optare, se lo riterrà più favorevole, per un intervento che sviluppi nel complesso la somma delle volumetrie derivanti dalla applicazione dei rispettivi indici imputabili a ciascuna zona omogenea che entrasse a far parte del Piano di Recupero.

Nell'ambito del suddetto Piano di Recupero che dovesse interessare differenti zone o sottozone omogenee, sempre a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere superate e derogate le singole prescrizioni di zona inerenti la rigorosa ripartizione proporzionale dei volumi, le altezze, i distacchi, i rapporti di copertura, il numero dei piani, se questo dovesse motivatamente condurre ad una soluzione urbanistico-architettonica più funzionale e rispondente alle attuali esigenze di vita sia pur nel quadro di riferimento espresso dalla tradizione locale, sempre nel rispetto dei limiti previsti dal D.A. 2266/U/1983.

Per gli immobili oggetto di Piano di Recupero sono consentite le destinazioni d'uso così come previste dall'Art. 5 delle presenti Norme.

La percentuale delle differenti destinazioni d'uso proposte, deve risultare in apposito atto d'obbligo registrato e deve essere mantenuta per un quinquennio. L'intervento comunque articolato, dovrà mirare ad integrare la funzione residenziale con quella dei servizi connessi alla residenza e con gli eventuali servizi pubblici.

PIANI INTEGRATI - COMPARTO EDIFICATORIO

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico-edilizio ed ambientale, l'Amministrazione comunale può promuovere la formazione di piani integrati ai sensi dell'Art. 16 della Legge 179/92.

Ove vi fosse interesse ad una realizzazione dell'intervento edilizio in modo unitario, l'Amministrazione comunale, qualora non previsto nelle specifiche norme di zona, può procedere nei modi stabiliti dall'Art. 27 della L.R. 45/89 alla formazione del Comparto Edificatorio che si realizza con unica concessione od autorizzazione edilizia.

ART. 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO - DISPOSIZIONI PER LE ZONE OMOGENEE "A"

Nelle zone definite A dalle norme di attuazione del P.U.C., salvo i casi subordinati a D.I.A. ovvero i casi non soggetti né a concessione né ad autorizzazione, gli interventi si attuano:

- Con Autorizzazione diretta, nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli interventi di cui alle lettere a), b), c) di cui all'Art. 31 della L. 5 Agosto 1978 n. 457, così come definiti nella stessa e riportati all'Art. 13 delle presenti Norme;
- Con Concessione o autorizzazione edilizia diretta, nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli edifici esistenti, per gli interventi di cui alla lettera d) dell'Art. 31 della L. 5 Agosto 1978 n. 457, così come riportati nell'Art. 13 delle presenti Norme;
- Con Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e con Piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata: in tutti i casi di nuova costruzione nonché in quelli di cui alle lettere d) ed e) dell'Art. 31 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 e riportati all'Art. 13 delle presenti Norme.

PREVISIONE DI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

Nelle zone omogenee "A" prive di strumento attuativo vigente gli interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi del secondo comma dell'Art. 3 della L.R. 1 luglio 1991 n. 20, sono subordinati alla formazione di un piano attuativo esteso almeno all'intero isolato. Gli interventi di completamento, di sopraelevazione e/o di nuova costruzione su aree libere debbono essere estesi alla unità minima di intervento così come definita nell'Art. 6 delle presenti Norme.

DISPOSIZIONI IN PRESENZA DI PIANO DI RECUPERO

In caso di Piano di Recupero, fermo restando il fatto che la tipologia costruttiva locale deve essere assunta come parametro di riferimento ispiratore, le prescrizioni di cui agli Art. 21-24 delle presenti Norme sono da intendersi come semplice linea di tendenza, potendosi nell'ambito di tale strumento, meglio valutare l'inserimento ambientale della nuova progettazione proposta.

ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO - DISPOSIZIONI PER LE ZONE OMOGENEE "B-C-D-E-F-G"**ZONE OMOGENEE "B"**

Nelle zone omogenee "B", salvo i casi subordinati a D.I.A. ovvero i casi non soggetti né a concessione né ad autorizzazione, gli interventi si attuano:

- mediante Autorizzazione, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b) e c) di cui all'Art. 31 della L. 5 Agosto 1978 n. 457, così come definiti nella stessa e riportati all'Art. 13 delle presenti Norme;
- con concessione edilizia diretta in assenza di piano particolareggiato e/o di recupero, ovvero mediante piano particolareggiato e/o piano di recupero.

ZONE OMOGENEE "C, D, F, G"

- con formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, salvo i casi previsti per le strutture alberghiere al punto h dell'Art. 10Bis della L.R. 45/89.

ZONE OMOGENEE "E"

- con Concessione edilizia diretta o mediante le procedure di cui al Decreto A.EE.LL.FF.U del 20.12.83 n. 2266/U.

ART. 9 - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA

Chi intenda utilizzare a scopo edilizio i terreni ricadenti in Zona C, D, F, G, deve presentare un piano di lottizzazione redatto da un tecnico abilitato.

Il piano di lottizzazione sarà corredato dai seguenti elaborati:

- a) - Estratto autentico di mappa non antecedente ai sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località interessata dal Piano.
- b) - Planimetria dello stato di fatto dei luoghi, in scala opportuna, con su riportate: le proprietà confinanti, il rilievo altimetrico e planimetrico sia del terreno che dei fabbricati esistenti, localizzazione di alberature rilevanti, di manufatti, di impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc. e comunque di tutti i dati necessari per rappresentare lo stato di fatto della zona.
- c) - Stralcio dello strumento urbanistico con la zonizzazione e l'indicazione delle infrastrutture e servizi esistenti e programmati.
- d) - Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del Piano di insediamento nel rapporto di scala minimo di 1:1.000 riportante:
 - La rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali e raggi di curvatura;

- La delimitazione delle aree destinate ai servizi, al verde pubblico ed ai parcheggi;
 - La posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.
- e) - Planimetria in scala non inferiore ad 1:1.000 con l'inserimento delle volumetrie esistenti ed in progetto.
- f) - Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti e dei relativi indici urbanistici.
- g) - Tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala minima 1:200.
- h) - Planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con lo schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione e con l'indicazione degli allacci di questi alle infrastrutture esistenti.
- i) - Una relazione generale, dettagliata, illustrante il piano di lottizzazione e contenente:
- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme vigenti;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;
 - le tipologie edilizie con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche e di finitura prevista;
 - le norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi, degli indici di edificabilità, delle altezze;
 - computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione per la definizione degli importi fidejussori;
 - quadro economico riassuntivo.
- l) - Relazione geologica e relazione geotecnica contenenti: indagini sui terreni e sulle rocce, 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, se e in quanto previste dalle vigenti normative e specificatamente dal D.M.LL.PP. 11.3.1988.
- m) - Schema di convenzione.
- n) - Ove richiesto, lo S.C.P.A. dovrà provvedere alla predisposizione di elaborati, plastici e simili per la simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e la rappresentazione delle altre possibili localizzazioni considerate.

L'autorizzazione per la Lottizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale e secondo le procedure previste dalla L.R. n. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni. Alle procedure di lottizzazione si applicano i disposti di cui agli Art. 3 e 5 della L.R. 1 Luglio 1991 n. 20.

Qualora uno o più proprietari dei terreni, inclusi nelle zone omogenee citate e soggette ad obbligo di lottizzazione, dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un Piano di Lottizzazione nei modi previsti dal P.U.C., a causa del

mancato assenso degli altri proprietari, previo assenso della Amministrazione comunale, possono predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona, ai sensi della L. R. n. 20/91 che potrà pertanto essere attuato per stralci.

L'autorizzazione a lottizzare e la conseguente concessione ad edificare nell'ambito del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula della convenzione di lottizzazione, da trasciversi a cura del proprietario o dal suo rappresentante legale, che preveda:

- 1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti in convenzione, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;
- 2) La realizzazione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione da parte del lottizzante o degli aventi titolo alla concessione, degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3) I termini, non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 4) Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato ad esplicito impegno sulla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

ART. 10 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree, ricadenti in zona soggetta a Piano di Lottizzazione, a formare il Piano Attuativo delle stesse, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di 120 giorni per presentare il progetto e lo schema di convenzione.

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

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la Convenzione.

In caso di inerzia degli interessati l'Amministrazione può procedere alla espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al P.U.C.

ART. 11 - INTERVENTI DA ESEGUIRSI IN AMBITI DI EFFICACIA VINCOLANTE DEL P.T.P. N. 14 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE (S.C.P.A.)

Negli ambiti di efficacia vincolante del P.T.P. n. 14 lo STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE riportato negli elaborati B.2. del P.U.C. elencati al precedente articolo 2, ha le finalità e trova principale fondamento normativo negli articoli n. 9 (progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale) e 10 (studio di compatibilità paesistico-ambientale annesso al P.U.C. di adeguamento) delle N.A. del P.T.P. stesso.

S.C.P.A. DEI PROGETTI, PIANI E PROGRAMMI

Negli ambiti di validità obbligatoria del P.T.P. per i casi previsti, la fattibilità tecnica dei progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico-ambientale deve svolgersi all'interno delle linee-guida indicate dallo S.C.P.A. allegato al P.U.C. raccolto negli elaborati di cui al punto B.2. dell'Art. 2 delle presenti Norme e dalle modalità relative alla predisposizione dei piani e dei progetti.

Con quanto previsto al precedente sub-articolo 5.1., devono essere sottoposti a preventivo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale:

- 1) tutti i nuovi piani attuativi del P.U.C. e specificatamente quelli relativi ad insediamenti turistico-residenziali o turistico-ricettivi;
- 2) i piani attuativi di razionalizzazione dei preesistenti insediamenti turistici anche all'aria aperta ai sensi dell'Art. 33 3°c. delle Norme di Attuazione del P.T.P.;
- 3) gli interventi di razionalizzazione delle strutture alberghiere definiti ai sensi dell'Art. 10-bis 2°c. lettera h della L.R. 23/93 che ha modificato e riscritto la L.R. 45/89;
- 4) gli interventi rilevanti di bonifica agraria ed agricolo-produttivi appresso elencati:
 - a) - rilevanti infrastrutture idrauliche
 - b)- opere di regimazione dei corsi d'acqua
 - c)- impianti di acquacoltura
 - d)- trasformazioni agrarie di tipo intensivo a carico di terreni certamente incolti o seminaturali
 - e)- primi rimboschimenti a carattere produttivo o di riforestazione
 - f)- impianti di allevamento di carattere intensivo di qualsiasi tipo come previsti nelle direttive per le zone agricole quando superino il valore di 100 capi bovini a stabulazione ovvero numero equivalente di capi di altre specie.
- 5) le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27.12.1988 ed in particolare: opere stradali ed aero-portuali, opere portuali e strutture funzionali, opere finalizzate al soddisfacimento del bisogno idrico regionale, depuratori consortili.
- 6) tutti gli interventi previsti nelle sottozone H perimetrare per motivi di tutela paesistico-ambientale, riferibili agli usi non fruizionali indicati al sub-articolo 5.8. delle presenti Norme.

Sono invece esclusi da tale obbligo:

- 1) le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che, alla data di approvazione del P.T.P. siano risultate ricomprese negli atti di programmazione regionale in quanto eseguibili;
- 2) ogni altro intervento anche di ristrutturazione delle strutture murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazione d'uso e non comportino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti superficiali e di volume necessari nei limiti ed in conformità alle prescrizioni ed alle norme di piano;
- 3) ogni realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche;
- 4) eventuali altre fattispecie di esclusione determinate dalla Giunta Regionale sentito il parere della competente commissione consiliare, ai sensi dell'Art. 9 delle Norme di Attuazione del P.T.P. ultimo comma.

In tutti i casi in cui è prescritto lo S.C.P.A., i soggetti proponenti sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione comunale a corredo della proposta, tutti gli elaborati di indagine indicati negli allegati del P.U.C. al punto B.2. di cui all'Art. 2 delle presenti Norme che qui di seguito sono riportati:

1. – Quadro di riferimento progettuale

- 1.1. – Le caratteristiche tecniche del progetto con l'indicazione delle aree interessate in fase di costruzione e delle modalità di occupazione (scavi, decorticamenti, formazione di piste, recinzioni, baraccamenti ed opere di cantiere in genere).
- 1.2. – Il complesso delle norme tecnico-costruttive, edilizio-urbanistiche, le prescrizioni di carattere vincolistico o gestionale (quali vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, idrogeologici, etc.).
- 1.3. – Le motivazioni tecniche delle scelte progettuali anche in relazione alle ricadute economiche ed occupazionali.
- 1.4. – Le eventuali alternative sia dell'intervento che di ubicazione.

2. – Quadro di riferimento ambientale

- 2.1. – Descrizione del sito e dell'area vasta e descrizione analitica dei tematismi trattati negli elaborati del P.U.C. riportati alla Lettera "A" nel precedente Art. 2.
- 2.2. – Dimostrazione della sostenibilità del sito interessato rispetto agli usi proposti dal progetto in termini di sistema ambientale e di suscettività d'uso dei suoli.
- 2.3. – Stima degli impatti accettabili indotti dall'opera proposta sul sistema ambientale.
- 2.4. – Indicazione dei possibili rimedi per minimizzare l'impatto sul sistema ambientale e per il mantenimento delle condizioni d'uso e fruizionali del territorio preesistenti.

3. – Quadro di riferimento paesistico

- 3.1. – Illustrazione grafica degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio.
- 3.2. – Simulazione tridimensionale dell'opera proposta su base fotografica.

- 3.3. – Individuazione e descrizione delle misure compensative degli effetti negativi sul paesaggio eventualmente indotti anche nella fase di realizzazione dell'opera, tenuto conto innanzi tutto delle prescrizioni di corretto inserimento paesistico-ambientale previste nelle presenti Norme.

ART. 12 - REGIME AUTORIZZATORIO DELL'ART. 7 DELLA L. 1497/39

All'interno delle aree disciplinate dalla Normativa vincolante del P.T.P. qualsiasi intervento sul territorio é assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione della Legge 1497/39 .

Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'Art. 7 della L. 1497/39:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici;
- gli interventi di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempre che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Nei casi previsti al precedente Art. 11 la richiesta di autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge 1497/39 é subordinata alla condizione che il previo S.C.P.A. abbia avuto esito favorevole.

CAPO II - DEFINIZIONI

ART. 13 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli interventi sugli edifici esistenti sono così definiti:

a) - Interventi di manutenzione ordinaria: quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) - Interventi di manutenzione straordinaria: quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica delle destinazioni d'uso.

c) - Interventi di restauro e risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) - Interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono equiparati agli interventi di ristrutturazione edilizia le demolizioni totali e le fedeli ricostruzioni da eseguirsi come intervento temporalmente unico.

e) - Interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

ART. 14 - DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI

DESTINAZIONI D'USO: Per ciascuna zona il P.U.C. definisce le destinazioni d'uso compatibili in via generale elencate al precedente Art. 5.

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE [It]: E' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie complessiva della zona omogenea impegnata dall'intervento.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO [If]: E' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie fondiaria espressa dai soli

lotti edificabili, al netto quindi delle superfici per le strade, per la sosta, per il verde pubblico e per i servizi.

SEDIME DEL FABBRICATO: si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, compresi gli aggetti coperti costituiti da balconi, verande e pensiline.

INDICE DI COPERTURA [Ic]: E' il rapporto tra la superficie del sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.

Nel caso di interventi da attuarsi su fabbricati già esistenti, con la sola eccezione degli interventi di totale demolizione e ricostruzione, verrà consentito il mantenimento delle superfici già coperte, anche se queste dovessero eccedere il massimo consentito nella zona specifica.

Nel caso degli interventi di cui all'Art. 13, lettere b), c), d), anche quando l'esistente raggiunga o superi l'indice massimo di copertura stabilito per la specifica zona, ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica, è sempre consentita la realizzazione dei volumi tecnici necessari per la riqualificazione edilizia del patrimonio esistente. Tali volumi dovranno peraltro impegnare una nuova superficie coperta nei limiti minimi indispensabili alla funzionalità dell'impianto da realizzare.

INDICE DI PERMEABILITÀ GENERALE [Pg] – è dato dal rapporto tra le superfici permeabili totali e la superficie territoriale corrispondente.

INDICE DI PERMEABILITÀ SPECIFICO [Ps] - è dato dal rapporto tra le superfici permeabili totali e la superficie fondiaria corrispondente.

INDICE DI SUPERFICIE A VERDE [Iv] – è dato dal rapporto della superficie attrezzata a verde e la superficie totale.

INDICE DI PIANTUMAZIONE GENERALE [Ip] – è dato dal numero di essenze arboree per unità di superficie territoriale.

LOTTO EDIFICABILE - AREA EDIFICABILE: costituiscono la superficie afferente l'intervento. Non possono essere computati come area edificabile:
- la proprietà di terzi sui quali il richiedente la concessione non possieda diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da altra zona omogenea o da viabilità.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: E' la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto secondo le norme di zona. Tale superficie verrà di norma verificata sulle risultanze catastali. Qualora venisse dimostrato che la superficie reale esistente sul terreno superi quella catastale tutti i computi inerenti l'edificabilità potranno essere riferiti alla superficie reale.

ALTEZZA DEI FABBRICATI E COMPUTO DEI VOLUMI: Si computano in base alla normativa prevista dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U del 20.12.83 ed in base ai criteri illustrati nella circolare numero 2/A, 20 marzo 1978 emanata dallo stesso Assessorato.

NUMERO DEI PIANI: Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato con la sola esclusione di tale piano che non dovesse entrare nel computo dei volumi.

DISTACCO TRA GLI EDIFICI E TRA PARETI FINESTRATE: Si applicano le norme e le deroghe previste all'Art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U-83.

DISTACCO DAL CONFINE DEL LOTTO: E' la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto. Tale distanza anche se prescritta dalle singole norme di zona è derogabile nei casi previsti dal Decreto numero 2266/U-83 su citato.

ACCESSORI: Sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti a servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori, ove ammessi, è conteggiata ai fini della volumetria massima realizzabile sul lotto.

PATIO: Si intende lo spazio interno di un edificio ad uno o più piani, con normali minime tra superfici finestrate o non, tra loro prospicienti, non inferiori a metri 4 per edifici ad un piano ed a metri 6 per edifici a più piani.

CORTILE: Si intende per cortile uno spazio interno in cui la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale a metri 8 e la superficie del pavimento uguale almeno ad 1/6 di quella delle pareti che lo circondano.

CHIOSTRINA: Si intende uno spazio interno la cui normale minima tra pareti prospicienti risulti non inferiore a metri 2,00; in tale spazio possono affacciare solo bagni, servizi e disimpegni.

LARGHEZZA STRADALE: Si intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito, di quella dei marciapiedi, nonché quella di eventuali aiuole. Non si computano come tali le eventuali sedi di sosta veicolare.

VERANDE: Non costituiscono volume, le verande e le pensiline, sia pur coperte, per la profondità non eccedente i m. 1,80.

DISTANZA DAI CONFINI DI SCALE E BALCONI: Ordinariamente, e comunque fatte salve le possibilità di deroga ai sensi della legislazione vigente, i balconi ed i corpi scala esterni, qualora realizzati in distacco dai confini, dovranno rispettare da questi una distanza minima pari a m. 4,00.

TERRAZZAMENTI: Nell'edificazione su aree in pendio potranno essere realizzati terrazzamenti artificiali a condizione che l'altezza massima di ogni singolo muro di sostegno non ecceda i m. 1,50 misurati dallo spiccatto sino al livello di sistemazione della terra dallo stesso direttamente sostenuta. A tale altezza può sommarsi l'eventuale parapetto cieco d'altezza massima di m. 0,90. Quest'ultimo è comunque da preferire, ove possibile, che venga realizzato con recinzione a giorno.

TITOLO II

CAPO I - NORME DI PIANO

ART. 15 - OPERE IDRAULICHE - UTILIZZO ACQUE PUBBLICHE - PROVVEDIMENTI GENERALI SULLE COSTRUZIONI

Ai sensi del R.D. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche", l'esecuzione di qualsiasi opera comportante attraversamento di corsi d'acqua é sottoposta al parere preventivo dell'Ufficio del Genio Civile competente.

Ai sensi del R.D. 1775/1933 "Testo unico sulle acque ed impianti elettrici", l'uso delle acque pubbliche é sottoposto al relativo regime concessorio.

Ai sensi dell'Art. 1 della Legge 02.02.1974 n. 64 le costruzioni devono rispettare le relative norme tecniche, ed in particolare:

- per le opere di fondazione e sostegno il D.M. 11.03.1988;
- per le opere in cemento armato o metalliche il D.M. 09.01.1996;
- per le costruzioni in muratura il D.M.LL.PP. 20.11.1987;
- per i carichi e sovraccarichi ed i criteri per la verifica della sicurezza il D.M. 16.01.1996.

Ai sensi dell'Art. 2 della Legge 02.02.1974 n. 64 nei casi di opere di consolidamento degli abitati, qualsiasi intervento che non sia di manutenzione ordinaria o di rifinitura, deve essere autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile.

ART. 16 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico dovranno:

- Essere corredati di relazione idrogeologica a firma di un tecnico abilitato;
- Garantire che fattibilità ed esecuzione dell'opera proposta non interferiscano sulla stabilità dei versanti e non comportino fenomeni di degrado dell'ambiente complessivo;
- Rispettare, specie nei confronti dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi, la vigente normativa in materia di inquinamento.

Tutti gli interventi sia proposti che già realizzati, in ambito soggetto ad eventuale vincolo, dovranno adeguarsi alla normativa sia Nazionale che Regionale entro il limite massimo di un anno, salvo minori tempi espressamente previsti da norme specifiche.

ART. 17 - VINCOLO DI PORTALE

E' prescritta, per tutte le zone di piano, la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti.

Per tali elementi architettonici, caratterizzanti la tipologia abitativa, in caso di crollo parziale o totale, si fa' obbligo al proprietario di procedere alla ricostruzione con gli stessi materiali, le stesse forme, dimensioni e posizione originaria, di tutti gli elementi andati perduti.

Il Sindaco assicura tramite gli uffici tecnici idonea sorveglianza a garanzia del rispetto di tale norma ed ingiunge agli inadempienti, con ordinanza, di provvedere, ai sensi del precedente comma, entro un determinato periodo di tempo. Scaduto tale termine ha facoltà di disporre un intervento sostitutivo pubblico con rivalsa sul privato inadempiente.

La richiesta di autorizzazione e/o concessione inerente opere e fabbricati, in cui sia inserito un portale, oltre che prevederne la conservazione e la rimessa in pristino deve, al fine di assicurare la tutela di tale elemento, essere corredata da ampia documentazione fotografica. Analoga documentazione dovrà essere prodotta a lavori ultimati per ottenere il certificato di ultimata costruzione ed abitabilità.

Sia nell'ambito degli interventi sull'esistente, sia nel caso di nuove costruzioni che inglobino un portale, sarà consentito di intervenire su tale elemento architettonico con tecniche di consolidamento e restauro conservativo e pur anche con lo spostamento di tale elemento purché non si alterino le peculiarità formali ed architettoniche del portale in oggetto.

ART. 18 - DISTANZE A RISPETTO DEL NASTRO STRADALE

Ai sensi del D.P.R. n.495 del 16.12.1992 – Artt. 26 e 27 “Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada”, per le fasce di rispetto fuori dei centri abitati (come delimitati ai sensi dell’Art. 4 del Nuovo codice della strada D. Lgs. n.285 del 30.4.1992) valgono le relative disposizioni con le seguenti distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade (così come definite e classificate dall’Art 2 del Nuovo codice della strada):

- 40 m. per le strade di tipo B;
- 30 m. per le strade di tipo C;
- 20 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle “strade vicinali” come definite dall’Art. 3 1° c. n.52 del Nuovo codice della strada;
- 10 m. per le “strade vicinali” di tipo F.

Fuori dei centri abitati, ma all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:

- 20 m. per le strade di tipo B;
- 10 m. per le strade di tipo C;
- per le strade di tipo F non sono state stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione;

- non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 m. per le strade di tipo B;
- 3 m. per le strade di tipo C, F;
- per le strade di tipo F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione;
- per le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione non sono state stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Ai sensi del D.P.R. n.495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada", per le fasce di rispetto nei centri abitati (come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del Nuovo codice della strada) valgono le disposizioni dell'Art. 28 con le seguenti distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade:

- 20 m. per le strade di tipo D;
- per le strade di tipo E ed F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 2 m. per le strade di tipo D;
- per le altre strade non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

CAPO II - NORME DI ZONA**ART. 19 - ZONA OMOGENEA A - SOTTOZONE A 1, A 2 - NORME GENERALI COMUNI**DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso esposte all'Art. 5, salvo le ulteriori prescrizioni per ciascuna sottozona.

PARAMETRI EDILIZI

Nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, nelle sottozone A1, A2, potrà essere sviluppato un Indice di Fabbricabilità Fondiario pari all'indice medio di zona.

I nuovi volumi eventualmente ammessi potranno sorgere a filo strada o in arretramento.

I nuovi volumi, eventualmente ammessi, potranno sorgere in aderenza ai confini o se in distacco potranno applicarsi le deroghe previste dalla legislazione vigente.

Lolle, porticati, passi carrai coperti, ecc. costituiscono elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti della sua aderenza ai confini. In tal caso le pareti dell'edificio prospicienti porticati, androni, lolle, ecc. poste ad una distanza inferiore a metri 5 dal confine e/o a distanza inferiore ai minimi di Codice Civile in caso di deroga, potranno dar luce solo a bagni, disimpegni, ripostigli e consentire l'accesso anche a singoli vani dell'immobile mediante porta-finestra sia pur vetrata.

E' consentito, se più favorevole, il mantenimento dell'attuale densità fondiaria.

Sono consentiti i Patii, i Cortili e le Chiostrine, con le relative deroghe di distacco tra pareti finestrate.

LIMITI E DISTACCHI

Giusto quanto richiamato all'Art. 14 per tutti gli interventi consentiti nell'ambito delle sottozone A1, A2, è ammessa la deroga delle distanze minime tra pareti finestrate, in base alla legislazione vigente.

Per gli edifici esistenti in caso di sopraelevazione è consentito il mantenimento dell'attuale loro distacco da confini o pareti finestrate, anche se inferiore a metri 5.

L'altezza massima consentita per gli eventuali incrementi di volume, è determinata dalla media degli edifici esistenti e da quelli contermini cui il nuovo volume dovesse aderire.

Non è prescritta alcuna superficie minima di lotto.

DOCUMENTI OCCORRENTI

Di norma, fatte salve diverse disposizioni legislative, le istanze autorizzative o concessorie debbono essere corredate dei seguenti documenti:

- Planimetria di inserimento nell'abitato, in scala 1:1.000 indicante il lotto interessato e l'edificazione esistente nei lotti contermini.
- Planimetria/e catastale dell'immobile oggetto dell'intervento con l'indicazione di tutte le aree e pertinenze annesse.
- Rilievo dello stato di fatto: piante e prospetti in scala 1:100.
- Rilievo del fronte strada interessato dall'intervento, in scala non inferiore a 200, rappresentante prospetti e caratteristiche architettoniche dell'immobile e dei fabbricati adiacenti per lo sviluppo sufficiente a valutare l'inserimento ambientale che verrà proposto.
- Scorcio fotografico a colori del fronte strada già rappresentato graficamente.
- Disegni di progetto dell'intervento: piante, sezioni e prospetti in scala 1:100; completo di tutte le indicazioni, misure e quote necessarie per l'esatta interpretazione della proposta.
- Elenco dei lavori di finitura dei prospetti, coperture, pavimentazioni esterne, con l'impegno a presentare la campionatura dei colori esterni ed eventuali materiali di rivestimento e copertura.
- Impegno scritto a completare entro un anno dall'inizio lavori, le parti prospettanti verso la strada o verso spazi pubblici.

ART. 20 - SOTTOZONA A 1 - NORME GENERALI

Definita in rapporto con l'esistente la sottozona "A1" individua l'area centrale ove prevalgono gli organismi costruttivi di rilevanza ambientale con impianto distributivo ancora funzionale e con particolare influenza nella definizione dell'ambiente urbano al contorno, nonché eventuali edifici soggetti a notifica d'ufficio ai sensi delle Leggi n. 1089 dell'1. 6. 1939 e n. 1497 del 29.6.1939.

CLASSI DI INTERVENTO

Per gli edifici si ritengono direttamente possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'Art. 13 delle presenti Norme.

La ristrutturazione edilizia ed urbanistica (lettere d-e, Art. 13 delle presenti Norme) nonché le nuove costruzioni potranno essere realizzate solo in presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero e sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale, in relazione alla necessità di impedire l'ulteriore frantumazione degli spazi attualmente definiti, e con la possibilità per la stessa Amministrazione di accertare che i progetti di intervento siano estesi ad unità edilizie autonome e compiute.

Tali controlli saranno esplicitati con riferimento al catasto storico e mediante obbligo da parte degli interessati, di presentazione di idonea documentazione fotografica e del rilievo dello stato di fatto esteso alle unità confinanti e prospicienti.

Agli edifici esistenti, ricadenti in questa sottozona, si applica per gli interventi diretti di cui alle lettere a), b), c), dell'Art. 13 il disposto di cui all'Art. 17 delle presenti Norme (vincolo di portale).

Sia in caso di intervento diretto, sia in caso di intervento attuato mediante Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero è consentita la demolizione ed eventuale ricostruzione dei corpi di fabbrica accessori, ricadenti all'interno della sottozona ove a questi non vada riconosciuto particolare pregio formale ed architettonico.

ART. 21 - SOTTOZONA A 1 - INTERVENTI DIRETTI

DESTINAZIONI D'USO

Anche in presenza di una precedente destinazione d'uso giuridicamente definita (e cioè a far data dall'entrata in vigore della Legge n. 10/77) è sempre consentita la trasformazione d'uso verso la residenza.

Qualora preesista una destinazione d'uso giuridicamente definita (e cioè a far data dalla Legge n. 10/77) è consentita la trasformazione d'uso dei locali a piano terra per:

- attrezzature di carattere culturale, sociale e turistico;
- attività artigianali di qualità;
- attività commerciali.

Qualora preesista una destinazione d'uso giuridicamente definita è vietata la trasformazione d'uso residenziale dei piani alti degli edifici.

Qualora non esista destinazione d'uso giuridicamente definita è possibile utilizzare gli immobili secondo quanto previsto all'Art. 5 delle presenti Norme.

CLASSI DI INTERVENTO

Sono possibili sull'esistente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'Art. 13 delle presenti Norme, nei quali casi si dovrà prevedere la eliminazione di elementi recenti che contrastino con l'impianto originario.

PARAMETRI EDILIZI

Per tali classi di intervento si prescrive:

- Il mantenimento dell'unità funzionale dell'impianto edilizio, al fine di non alterare il criterio abitativo originario.
- La ricostituzione delle aree di verde interno e degli spazi scoperti secondo l'impianto originario.
- Il rifacimento ed il riordino delle recinzioni con caratteristiche tecniche analoghe a quelle dell'impianto tradizionale con particolare riferimento ad intonaci, tinteggiature, vani porta o portali.
- Il riordino della partitura di facciata con l'eventuale riapertura di portali eventualmente murati per motivi statici.
- Il ripristino e/o il rifacimento degli infissi esterni con materiale e disegno analogo a quello preesistente e comunque con dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale (portoni carrai in legno, finestre e porte finestre in legno con scurini interni o persiana esterna).
- La finitura degli esterni in intonaco tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi.
- La tinteggiatura esterna in tonalità armonizzante con quelle tradizionali eventualmente esistenti al contorno; le prove di colore saranno soggette ad autorizzazione della Soprintendenza competente o in sua assenza ad autorizzazione dell'ufficio Tecnico Comunale.
- Sono esclusi, per le finiture esterne i rivestimenti in genere, eccezion fatta per la pietra naturale da taglio, ed in particolare i materiali maiolicati, grès, ed intonaci plastici o graffiati.
- La copertura dei tetti con tegole curve (coppi), o marsigliesi.
- L'eliminazione e la depurazione di tutte le superfetazioni (aggiunte recenti) casuali e non qualificanti.
- L'eliminazione dai prospetti delle aggiunte esterne di carattere tecnologico (fili, condutture) e raggruppamento in posizione opportuna.
- Il controllo della Pubblica Amministrazione per l'apposizione di insegne, cartelli, corpi illuminanti esterni ecc.
- L'ottenimento del Nulla Osta dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, se prescritto.
- E' consentita la realizzazione di bagni e servizi igienici con aerazione forzata o con presa d'aria e luce indiretta, dall'alto, tramite abbaino.

ART. 22 - SOTTOZONA A1 - INTERVENTI IN PRESENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E/O DI RECUPERO

In presenza di Piano Particolareggiato e/o di Piano di Recupero, fermo restando il fatto che la tipologia costruttiva locale deve essere assunta come parametro di riferimento, le norme di cui all'Art. 21 sono da intendersi come semplice linea di tendenza e non già prescrittive. Pertanto i suddetti strumenti potranno derogare da tali indicazioni essendo soggetti a controllo da parte della Pubblica Amministrazione.

DESTINAZIONI D'USO

E' consentita la parziale o totale modifica di destinazione d'uso giuridicamente definita in conformità agli usi previsti per la sottozona e definiti all'Art. 5 delle presenti Norme.

CLASSI DI INTERVENTO POSSIBILI

In presenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero di iniziativa pubblica si applicano le norme previste dai suddetti strumenti, nell'ambito dei quali sono consentiti sia interventi di ristrutturazione edilizia sia interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti alle lettere d), e), dell'Art. 13 delle presenti Norme, sia la nuova costruzione.

In presenza di Piano di Recupero di iniziativa privata l'intervento proposto potrà contemplare solo la ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni e, nelle aree libere, la nuova costruzione.

PARAMETRI EDILIZI

Per tali classi di intervento si prescrive:

- La ridefinizione architettonica dell'edificio originario finalizzata al suo reinserimento ambientale guidato dagli schemi di impianto e tipologici tradizionali sia pur con inserimenti e reinterpretazioni attuali.
- La ricostituzione delle aree di verde interno e degli spazi scoperti secondo la tradizione insediativa locale.
- Il rifacimento ed il riordino delle recinzioni con caratteristiche tecniche analoghe a quelle dell'impianto tradizionale con particolare riferimento ad intonaci, tinteggiature, vani porta o portali.
- Il riordino della partitura di facciata con l'eventuale reinserimento e recupero di portali attuato anche mediante smontaggio e riutilizzo, anche in diversa posizione, di tali elementi che dovessero preesistere.
- L'utilizzo per gli infissi esterni di materiali lignei lavorati secondo disegno, dimensioni e schemi propri dell'edificazione tradizionale (portoni carrai in legno, finestre e porte finestre in legno con scurini interni o persiana esterna). E' ammesso in subordine, l'utilizzo di altri materiali quali il ferro, l'acciaio e l'alluminio, purché verniciati o elettrocolorati con l'esclusione del trattamento di anodizzazione.
- La finitura degli esterni in intonaco tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi.
- La tinteggiatura esterna in tonalità armonizzante con quelle tradizionali eventualmente esistenti al contorno; le prove di colore saranno soggette ad autorizzazione della Soprintendenza competente o in sua assenza ad autorizzazione dell'ufficio Tecnico Comunale.
- Sono esclusi, per le finiture esterne i rivestimenti in genere, eccezion fatta per la pietra naturale da taglio, ed in particolare i materiali maiolicati, grès, ed intonaci plastici o graffiati.
- La copertura dei tetti con tegole curve (coppi), o marsigliesi.
- L'eliminazione e la depurazione di tutte le superfetazioni (aggiunte recenti) casuali e non qualificanti.
- L'eliminazione dai prospetti delle aggiunte esterne di carattere tecnologico (fili, condutture, ecc.) sovrapposte alla superficie con casualità; il

rifacimento di tali servizi avverrà mediante incasso e raggruppamento in posizione opportuna.

- Il controllo della Pubblica Amministrazione per l'apposizione di insegne, cartelli, corpi illuminanti esterni ecc.
- L'ottenimento del Nulla Osta dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, se prescritto.
- E' consentita la realizzazione di bagni e servizi igienici con aerazione forzata o con presa d'aria e luce indiretta dall'alto tramite abbaino.

Oltre alle disposizioni sui parcheggi contenute al precedente sub-articolo 5.3., per le nuove costruzioni, occorre prevedere gli standard di parcheggio così come previsto dall'Art. 2 comma 2 Legge 24/3/89 n.122.

Nei casi di edifici pubblici o di interesse pubblico, nell'impossibilità di reperire le superfici di cui al precedente comma, è consentito su esplicito assenso della Pubblica Amministrazione corrispondere a questa il corrispettivo monetario delle suddette aree, valutato secondo i criteri correnti di mercato. L'amministrazione resta peraltro vincolata ad utilizzare tali somme solo ed esclusivamente per acquisire, nell'ambito più vicino possibile all'intervento proposto, le aree da destinare a sosta in connessione con l'intervento suddetto.

Per gli interventi di cui alle lettere d), e), dell'Art. 13 delle presenti Norme, e per le nuove costruzioni eventualmente ammesse, si applicano i seguenti Indici:

- L'Indice di Fabbricabilità Fondiario è quello medio di zona.
- Qualora più favorevole è consentito il mantenimento delle volumetrie preesistenti, salvo il rispetto dell'indice medio di zona.

LIMITI E DISTACCHI

L'altezza massima consentita per gli eventuali incrementi di volume è quella prevista all'Art. 19 delle presenti Norme.

Il rapporto massimo di copertura è stabilito in 3/4 della superficie del lotto o del comparto interessato al Piano.

Qualora più favorevole è consentito aumentare l'attuale superficie coperta comprensiva di lolle, porticati e verande per non più di 1/10 della superficie preesistente.

ART. 23 - SOTTOZONA A 2 - NORME GENERALI

Definita in rapporto con l'esistente la sottozona "A2" è caratterizzata dalla prevalenza di organismi costruttivi di modesto valore architettonico, che sono in stato di estremo degrado o che sono stati alterati in tempi diversi da successive trasformazioni non coerenti al contesto circostante.

MODALITÀ E CLASSI DI INTERVENTO

Per tali organismi si ritengono direttamente possibili, ed in vari casi necessari, la ristrutturazione edilizia integrale, in conformità alla tipologia esistente, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'Art. 13 delle presenti Norme.

La ristrutturazione urbanistica, le demolizioni e ricostruzioni potranno essere realizzati solo con Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero.

ART. 24 - SOTTOZONA A 2 - INTERVENTI DIRETTI

DESTINAZIONI D'USO

E' consentita la destinazione d'uso degli immobili secondo quanto previsto all'Art. 5 delle presenti Norme.

CLASSI DI INTERVENTO

L'intervento proposto potrà contemplare tutte le opere di cui alle lettere a), b) c) di cui all'Art. 13 delle presenti Norme.

PARAMETRI EDILIZI

Per tali classi di intervento si prescrive:

- Le costruzioni non potranno modificare sostanzialmente la loro posizione di sedime rispetto al filo stradale. Ove le costruzioni sorgano in arretramento, la continuità sul filo stradale potrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione pieno, o garantita da idonea sistemazione anche aperta all'uso pubblico.
- La ricostituzione delle aree di verde interno e degli spazi scoperti.
- Il rifacimento ed il riordino delle recinzioni con caratteristiche tecniche analoghe a quelle dell'impianto tradizionale con particolare riferimento ad intonaci, tinteggiature, vani porta o portali.
- Il riordino della partitura di facciata ed il suo adeguamento all'edificazione di impianto storicizzato circostante, con l'eventuale conservazione di portali preesistenti.
- L'utilizzo di infissi esterni coerenti, per materiale e disegno, a quello preesistente e comunque con dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale (portoni carrai in legno, finestre e porte finestre in legno con scurini interni o persiana esterna).
- La finitura degli esterni in intonaco tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi.
- La tinteggiatura esterna in tonalità armonizzante con quelle tradizionali eventualmente esistenti al contorno; le prove di colore saranno soggette ad

autorizzazione della Soprintendenza competente o in sua assenza ad autorizzazione dell'ufficio Tecnico Comunale.

- Sono esclusi, per le finiture esterne i rivestimenti in genere, eccezion fatta per la pietra naturale da taglio, ed in particolare i materiali maiolicati, grès, ed intonaci plastici o graffiati.
- La copertura dei tetti con tegole curve (coppi), o marsigliesi.
- L'eliminazione e la depurazione di tutte le superfetazioni (aggiunte recenti) casuali e non qualificanti.
- L'eliminazione dai prospetti di tutti gli elementi di carattere tecnologico (fili, condutture, ecc.); tali servizi dovranno essere incassati e raggruppati in posizione opportuna.
- Il controllo della Pubblica Amministrazione per l'apposizione di insegne, cartelli, corpi illuminanti esterni ecc.
- L'ottenimento del Nulla Osta dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, se prescritto.
- E' consentita la realizzazione di bagni e servizi igienici con aerazione forzata o con presa d'aria e luce indiretta, dall'alto, tramite abbaino.
- Gli interventi diretti, e limitati a quelli di cui alla lettera a), b), c), dell'Art. 13 delle presenti Norme sono esentati dal reperimento delle aree di sosta così come previste dall'Art. 2 comma 2 Legge 24/3/89 n.122.
- E' consentita la realizzazione, nello stesso lotto, di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, sia indipendenti tra loro, sia collegati da porticati, lolle ecc.
- Sono consentiti i Patii, i Cortili e le Chiostrine così come definiti all'Art. 14 delle presenti Norme anche in deroga ai distacchi tra pareti finestrate.

LIMITI E DISTACCHI

Nel sostanziale rispetto della preesistente posizione di sedime, le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore a metri 5. Nel caso di fabbricati preesistenti ubicati a distanza inferiore, sarà consentita la loro ricostruzione rispettando tale distacco se il rispetto dei distacchi minimi dovesse condurre ad una soluzione urbanisticamente ed architettonicamente inaccettabile o rendere praticamente inutilizzabile il lotto.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica previsti, a filo stradale o in arretramento da questo, dovrà adeguarsi a quella degli edifici circostanti e ricadenti in zona A 1 e comunque non potrà eccedere le seguenti misure:

- altezza massima misurata sul prospetto a monte m. 7,50;
- altezza massima misurata sul prospetto a valle m. 8,50;

- 1,5 volte la larghezza della sede stradale misurata dai confini dei lotti, quindi senza beneficio per eventuali soluzioni in arretramento.

Il distacco tra pareti finestrate è di norma stabilito in metri 10. E' ammessa la deroga nei casi previsti all'Art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U del 20.12.83.

Il rapporto di copertura massimo, è normalmente previsto entro i 2/3 della superficie del lotto. Se più favorevole, può mantenersi il rapporto di copertura esistente.

ART. 25 - SOTTOZONA A 2 - INTERVENTI IN PRESENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E/O DI RECUPERO

In presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, fermo restando il fatto che la tipologia costruttiva locale deve essere assunta come parametro di riferimento, le norme di cui all'Art. 24, sono da intendersi come semplice linea tendenziale e non già prescrittive. Pertanto i suddetti strumenti potranno derogare da tali indicazioni essendo soggetti a controllo da parte della Pubblica Amministrazione.

DESTINAZIONI D'USO

E' consentita la parziale o totale modifica di destinazione d'uso giuridicamente definita in conformità agli usi previsti per la sottozona e definiti all'Art. 5 delle presenti Norme.

CLASSI DI INTERVENTO POSSIBILI

In presenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero di iniziativa pubblica si applicano le norme previste dai suddetti strumenti, nell'ambito dei quali sono consentiti la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, così come definite alle lettere d), e), dell'Art. 13 delle presenti Norme, sia la nuova costruzione anche con totale demolizione e ricostruzione.

Nell'eventuale Piano di Recupero di iniziativa privata l'intervento proposto potrà contemplare sia la ristrutturazione edilizia sia la ristrutturazione urbanistica, così come definite alle lettere d), e), dell'Art. 13 delle presenti Norme, per dar luogo ad un edificio di impianto differente da quello preesistente, nonché la sopraelevazione ed anche, nelle aree libere, la nuova costruzione.

PARAMETRI EDILIZI

Per tali classi di intervento si prescrive:

- La proposta di intervento deve essere accompagnata da uno studio di adeguamento, con gli altri edifici esistenti nell'isolato, ed in particolare con quelli della sottozona A1 per quanto attiene tipologia, volumetrie, altezze, distacchi, sistemazioni ed allineamenti delle facciate, uso dei materiali.
- La ricostituzione delle aree di verde interno e degli spazi scoperti.

- Il rifacimento ed il riordino delle recinzioni con caratteristiche tecniche analoghe a quelle dell'impianto tradizionale con particolare riferimento ad intonaci, tinteggiature, vani porta o portali.
- L'utilizzo per gli infissi esterni di materiali lignei lavorati secondo disegno dimensioni e schemi propri dell'edificazione tradizionale (portoni carrai in legno, finestre e porte finestre in legno con scurini interni o persiana esterna). E' ammesso in subordine l'utilizzo di altri materiali quali il ferro, l'acciaio e l'alluminio, purché verniciati o elettrocolorati con l'esclusione del trattamento di anodizzazione.
- La finitura degli esterni in intonaco tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi.
- La tinteggiatura esterna in tonalità armonizzante con quelle tradizionali eventualmente esistenti al contorno; le prove di colore saranno soggette ad autorizzazione della Soprintendenza competente o in sua assenza ad autorizzazione dell'ufficio Tecnico Comunale.
- Sono esclusi, per le finiture esterne i rivestimenti in genere, eccezion fatta per la pietra naturale da taglio, ed in particolare i materiali maiolicati, grès, ed intonaci plastici o graffiati.
- La copertura dei tetti con tegole curve (coppi), o marsigliesi.
- L'eliminazione e la depurazione di tutte le superfetazioni (aggiunte recenti) casuali e non qualificanti.
- L'eliminazione dai prospetti delle aggiunte esterne di carattere tecnologico (fili, condutture, ecc.) sovrapposte alla superficie con casualità; il rifacimento di tali servizi avverrà mediante incasso e raggruppamento in posizione opportuna.
- Il controllo della Pubblica Amministrazione per l'apposizione di insegne, cartelli, corpi illuminanti esterni ecc.
- L'ottenimento del Nulla Osta dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, se prescritto.
- E' consentita la realizzazione di bagni e servizi igienici con aerazione forzata o con presa d'aria e luce indiretta, dall'alto, tramite abbaino.

Oltre alle disposizioni sui parcheggi contenute al precedente sub-articolo 5.3., per le nuove costruzioni, occorre prevedere gli standard di parcheggio così come previsto dall'Art. 2 comma 2 Legge 24/3/89 n.122.

Nei casi di edifici pubblici o di interesse pubblico, nell'impossibilità di reperire le superfici di cui al precedente comma, è consentito su esplicito assenso della Pubblica Amministrazione corrispondere a questa il corrispettivo monetario delle suddette aree, valutato secondo i criteri correnti di mercato. L'amministrazione resta peraltro vincolata ad utilizzare tali somme solo ed esclusivamente per

acquisire, nell'ambito più vicino possibile all'intervento proposto, le aree da destinare a sosta in connessione con l'intervento suddetto.

Per gli interventi di cui alle lettere d), e), dell'Art.13 delle presenti Norme, o nel caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, nel rispetto delle indicazioni sopra riportate, si applicano i seguenti indici:

- L'Indice di Fabbricabilità Fondiario è quello medio della zona.
- Qualora più favorevole, è consentito il mantenimento delle volumetrie preesistenti, salvo il rispetto dell'indice medio di zona.

LIMITI E DISTACCHI

L'altezza massima consentita per gli eventuali incrementi di volume è quella prevista all'Art. 19 delle presenti Norme.

Il rapporto di copertura massimo, normalmente previsto entro i 2/3 della superficie del lotto. Se più favorevole, può mantenersi il rapporto di copertura preesistente.

ART. 26 - ZONA OMOGENEA B - SOTTOZONA B 1 - EDIFICAZIONE RECENTE E NUOVE COSTRUZIONI IN AREE LIBERE ESTERNE RISPETTO AL NUCLEO CENTRALE

Ricadono in tale sottozona:

- a) L'edificazione esterna al nucleo centrale del vecchio impianto urbano, caratterizzata da elementi architettonici talvolta in contrasto con l'ambiente o con l'impianto urbanistico al contorno, nonché con i caratteri tipologici generali del contesto insediativo;
- b) L'edificazione più recente, caratterizzata prevalentemente da tipologie isolate nel lotto;
- c) I lotti di completamento esterni, tuttora ineditati.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 5 delle presenti Norme.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Sono direttamente possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 13 delle presenti Norme, oltre che le demolizioni integrali con ricostruzione e le nuove costruzioni sull'impianto urbano definito.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica indicati alla lettera e) del richiamato articolo 13, è previsto il piano particolareggiato e/o di recupero.

PARAMETRI EDILIZI

In modo particolare per gli organismi facenti parte dell'edificazione esterna al nucleo centrale del vecchio impianto urbano, si richiede che gli interventi sull'esistente tendano al rinnovo delle parti in contrasto con l'ambiente ed al miglioramento dell'aspetto costruttivo-architettonico della zona con particolare riguardo ad intonaci, tinteggiature, infissi esterni, recinzioni, spazi verdi, coperture.

Negli interventi di nuova costruzione è sempre da preferire la tipologia allineata sul fronte strada con continuità di volumi, e la tipologia a patio, comunque articolata nel lotto, rispetto alla tipologia isolata.

Lolle, porticati, passi carrai coperti, o le coperture in genere costituiscono elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti della sua aderenza ai confini.

Sono consentiti i Patii, e i Cortili, con le relative deroghe di distacco tra pareti finestrate.

Per incentivare tale scelta tipologica sono previste le seguenti prescrizioni normative:

- Di norma le costruzioni potranno sorgere a filo stradale o in arretramento da questo. E' però previsto l'obbligo del mantenimento della continuità di fronte esistente, salvo che l'intervento non interessi un fronte stradale di larghezza maggiore di 20 m. Nel caso di soluzione in arretramento, l'arretramento minimo dalla sede stradale è di 3 m.
- Ove le costruzioni sorgano in arretramento la continuità sul fronte strada potrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione pieno, di altezza adeguata alla continuità dei prospetti latitanti e/o circostanti, o garantita da idonea sistemazione anche aperta all'uso pubblico.
- Le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi ordinariamente non inferiore a metri 5. Nel caso di fabbricati preesistenti ed attigui, ubicati a distanza inferiore da tale limite dal confine comune, sarà consentita la deroga per i distacchi tra pareti finestrate così come prevista dall'Art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U del 20.12.83.
- Per i fabbricati preesistenti ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini, inferiore a quella prescritta, è consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste all'Art 5 del Decreto n. 2266/U -83 più volte citato.
- E' consentita la realizzazione nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, comunque articolati, e collegati tra loro da porticati, lolle, ecc.
- In presenza di lolle, porticati, passi carrai coperti, le pareti di un edificio prospicienti porticati, androni, lolle, ecc. poste ad una distanza inferiore a metri 5 dal confine in caso di deroga, potranno dar luce solo a bagni,

disimpegni, ripostigli e consentire l'accesso anche a singoli vani dell'immobile mediante porta-finestra sia pur vetrata.

Il numero dei piani fuori terra ammessi è pari a tre.

L'indice di Fabbricabilità Fondiario massimo è stabilito in 3,0 mc/mq.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, è consentito, se più favorevole il mantenimento dell'attuale densità fondiaria nei limiti previsti dall'Art. 4 del D.A. 2266/U-83.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, nonché le modifiche di destinazione d'uso richieste in presenza di una destinazione d'uso giuridicamente definita (e cioè a far data dall'entrata in vigore della Legge 28/1/1977 numero 10), dovranno prevedere, per le nuove volumetrie proposte e per le nuove destinazioni, all'interno del lotto una quota da destinare a parcheggio nei casi previsti dall'Art. 5.3. delle presenti Norme oltre agli standards di parcheggio previsti dall'Art. 3 comma 2 Legge 24/3/89 n. 122.

La quota da destinare a parcheggio potrà essere prevista anche in volumi interrati o seminterrati.

LIMITI E DISTACCHI

In caso di deroga, la distanza dal confine dell'intervento in sopraelevazione non potrà comunque essere inferiore a 3 m.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo è così stabilita:

- altezza massima misurata sul prospetto a monte m 7,50;
- altezza massima misurata sul prospetto a valle m 8,50.

In tutti i casi l'altezza massima non potrà superare 1,50 volte la larghezza della sede stradale, senza alcun beneficio per eventuali soluzioni in arretramento.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, è consentito derogare ai suddetti limiti d'altezza per lo stretto necessario che dovesse risultare indispensabile per conseguire il più favorevole mantenimento della densità fondiaria preesistente, in ogni caso, non maggiore della precedente altezza e di 1,50 volte la larghezza della sede stradale.

Il rapporto massimo di copertura è stabilito in:

- per tipologie in linea, a patio, o comunque articolate nel lotto: 60% della superficie del lotto;
- per tipologie isolate nel lotto: 1/2 della superficie del lotto.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, è consentito mantenere, se più favorevole, il precedente rapporto di copertura.

La superficie minima del lotto edificabile è così stabilita:

- per tipologie in linea, a patio, o comunque articolate nel lotto: mq 200;
- per tipologie isolate nel lotto: mq 250.

Tale superficie minima non è richiesta nei casi di demolizione e ricostruzione e nei casi dei lotti interclusi, in ipotesi che l'applicazione di tale norma non consentisse l'edificazione del lotto.

ART. 27 - ZONA OMOGENEA B - SOTTOZONA B 2 - COMPLETAMENTO PERIFERICO

Ricadono in tale sottozona alcuni immobili esistenti d'antica data o immobili soggetti a procedura di Condonò edilizio. Risultano in diretto rapporto di continuità con il centro abitato ed insistono su aree definite dal lotto di stretta pertinenza dell'edificio esistente.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 5 delle presenti Norme.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Sono direttamente possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 13 delle presenti Norme, oltre alle demolizioni integrali con ricostruzione ed alle nuove costruzioni.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica indicati alla lettera e) del richiamato Art. 13 è previsto il piano particolareggiato e/o di recupero.

PARAMETRI EDILIZI

Per gli interventi diretti sugli immobili esistenti si richiede che tendano al rinnovo delle parti in contrasto con l'ambiente ed al miglioramento dell'aspetto costruttivo-architettonico della zona con particolare riguardo ad intonaci, tinteggiature, infissi esterni, recinzioni, spazi verdi, coperture.

Negli interventi di demolizione e/o nuova costruzione è sempre da preferire la tipologia allineata sul fronte strada con continuità di volumi, e la tipologia a patio, comunque articolata nel lotto, rispetto alla tipologia isolata.

Lolle, porticati, passi carrai coperti, o le coperture in genere costituiscono elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti della sua aderenza ai confini.

Sono consentiti i Patii, e i Cortili, con le relative deroghe di distacco tra pareti finestrate.

Per incentivare tale scelta tipologica sono previste le seguenti prescrizioni normative:

- Di norma le costruzioni potranno sorgere a filo stradale o in arretramento da questo. E' però previsto l'obbligo del mantenimento della continuità di fronte esistente, salvo che l'intervento non interessi un fronte stradale di larghezza maggiore di 20 m,. Nel caso di soluzione in arretramento, l'arretramento minimo dalla sede stradale è di 5,0 m.
- Ove le costruzioni sorgano in arretramento la continuità sul fronte strada potrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione pieno, di altezza adeguata alla continuità dei prospetti latitanti e /o circostanti, o garantita da idonea sistemazione anche aperta all'uso pubblico.
- Le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi ordinariamente non inferiore a metri 5. Nel caso di fabbricati preesistenti ed attigui ubicati a distanza inferiore da tale limite dal confine comune, sarà consentita la deroga per i distacchi tra le pareti finestrate così come previsto dall'Art. 5 del D.A. n 2266/U-83 per gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.
- Per i fabbricati preesistenti ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini, inferiore a quella prescritta, è consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste all'Art. 5 del D.A. n. 2266/U-83 più volte citato.
- E' consentita la realizzazione nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, comunque articolati, e collegati tra loro da porticati, lolle, ecc.
- In presenza di lolle, porticati, passi carrai coperti, etc., le pareti di un edificio prospicienti porticati, androni, lolle, etc. poste ad una distanza inferiore a metri 5 dal confine in caso di deroga, potranno dar luce solo a bagni, disimpegni, ripostigli e consentire l'accesso anche a singoli vani dell'immobile mediante porta-finestra sia pur vetrata.

Il numero dei piani fuori terra ammessi è pari a tre.

L'Indice di Fabbricabilità Fondiario massimo è stabilito in 2,0 mc/mq.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, è consentito, se più favorevole, il mantenimento dell'attuale densità fondiaria nei limiti previsti dall'Art. 4 del D.A. 2266/U-83.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, nonché le modifiche di destinazione d'uso richieste in presenza di una destinazione d'uso giuridicamente definita (e cioè a far data dall'entrata in vigore della Legge 28/1/1977 numero 10), dovranno prevedere, per le nuove volumetrie proposte e per le nuove destinazioni, all'interno del lotto una quota da destinare a

parcheggio nei casi previsti dall'Art. 5.3. delle presenti Norme oltre agli standards di parcheggio previsti dall'Art. 3 comma 2 Legge 24/3/89 n. 122. La quota da destinare a parcheggio potrà essere prevista anche in volumi interrati o seminterrati.

LIMITI E DISTACCHI

In caso di deroga, la distanza dal confine dell'intervento in sopraelevazione non potrà comunque essere inferiore a 3 m.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo è così stabilita:

- altezza massima misurata sul prospetto a monte m 7,50;
- altezza massima misurata sul prospetto a valle m 8,50.

In tutti i casi l'altezza massima non potrà superare 1,50 volte la larghezza della sede stradale, senza alcun beneficio per eventuali soluzioni in arretramento.

Il rapporto massimo di copertura è stabilito in 1/2 della superficie del lotto.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione anche parziale, è consentito mantenere, se più favorevole, il precedente rapporto di copertura.

La superficie minima del lotto edificabile è stabilita in mq 500. Tale superficie minima può essere derogata in caso di lotti urbanisticamente già definiti e confinanti con diversa destinazione di zona, o in caso di interventi di ampliamento dell'edificio esistente che insista su di un lotto inferiore ai 500 mq.

ART. 28 - ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C 1

Individua le zone destinate a nuovi interventi residenziali da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o mediante Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Sono quelle indicate ai precedenti articoli 5 e 6.

PARAMETRI URBANISTICI

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie territoriale non inferiore ad Ha. 1, o in difetto, essere esteso all'intera sottozona C facente parte dell'isolato o delimitata da altre sottozone omogenee o da viabilità di piano.

I piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno prevedere un trattamento omogeneo del territorio tanto nei confronti delle volumetrie

riservate all'intervento privato quanto nei confronti di quelle riservate all'intervento pubblico.

Al riguardo pur potendosi differenziare le tipologie insediative, sono da preferire quelle più direttamente coerenti all'insediamento tipicizzato (casa a corte). Si auspica pertanto una ripartizione omogenea delle tipologie tra intervento pubblico e privato.

Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati imputando a ciascuno di essi 100 mc.

Le aree da destinare a servizi, verde e sosta debbono rispettare lo standard minimo regionale pari a 18 mq complessivi per abitante teorico insediato. La ripartizione di tale superficie è di norma stabilita come segue:

S1: 4,5 mq/ab	S3: 9,0 mq/ab
S2: 2,0 mq/ab	S4: 2,5 mq/ab

L'indice di Fabbricabilità territoriale massimo è previsto in 1 mc/mq .

Pertanto la densità di popolazione è di 100 Ab/Ha.

La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione di metri 11 di cui almeno 8 carrabili.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di metri 9, di cui almeno 6 carrabili.

PARAMETRI EDILIZI

Si prescrive un indice di Fabbricabilità fondiario massimo di 3,00 mc/mq derogabile per pubblici servizi o nell'ambito delle prescrizioni di piano particolareggiato e/o Piano di Edilizia Economica Popolare.

I pergolati ad aria passante non entrano nel computo delle superfici coperte ma costituiscono elementi di continuità del corpo di fabbrica.

La superficie minima del lotto è tassativamente stabilita in 200 mq.

E' fatto divieto di utilizzare tipologie su pilotis.

E' consentita all'interno del lotto la realizzazione anche con corpi di fabbrica separati o comunque articolati e collegati da lolle porticati, di locali accessori, etc.

E' consentita la realizzazione di Patii e Cortili.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere all'interno del lotto le quote da destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/89, nonché, per i casi specifici, quelle previste al punto 2) dell'Art. 8 del D.A. n. 2266/U-83.

LIMITI E DISTACCHI

Il rapporto massimo di copertura è così prescritto:

- per tipologie in linea, a patio, o comunque articolate nel lotto: 1/2 della superficie del lotto;
- per tipologie isolate nel lotto: 1/3 della superficie del lotto.

Il rapporto di copertura è calcolato in base alla definizione dell'Art. 14 delle presenti Norme.

Il rapporto di copertura può essere modificato rispetto a quanto previsto dalle presenti Norme, purché ciò avvenga nell'ambito di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, o nell'ambito di un Piano di Edilizia Economica e Popolare, e purché tali strumenti interessino l'intera sottozona C facente parte dell'isolato o comunque sicuramente delimitata da altre sottozone omogenee e/o da viabilità di piano.

Altezza massima dei fabbricati: sul prospetto a monte m 7,50 sul prospetto a valle m 8,50.

Distacco dagli edifici: è sempre consentita l'aderenza o l'edificazione in distacco tra pareti finestrate pari a metri 10.

Distacco dai confini: minimo metri 5 se prospiciente pareti finestrate.

ART. 29 - ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C 2

La sottozona individua:

- le zone di espansione oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- le zone oggetto di Piano di Edilizia Economica e Popolare;
- le lottizzazioni convenzionate rimaste parzialmente inattuate.

Per tutta la durata di attuazione degli strumenti citati valgono le norme ivi previste. Tali norme potranno inoltre essere mantenute in caso di proroga dei suddetti strumenti ratificata dal Consiglio Comunale.

Qualora lo strumento attuativo vigente dovesse decadere e non dovesse essere prorogato nella sua efficacia dal Consiglio Comunale, per le stesse aree classificate C2, in caso di nuovo utilizzo ai fini edificatori verrà applicata la normativa prevista per le sottozone C1.

ART. 30 - ZONA OMOGENEA D - SOTTOZONA D 1

In questa sottozona sono consentiti insediamenti di attività, artigianali, commerciali, e di deposito da attuarsi in base a piano di lottizzazione di iniziativa privata ovvero piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e ristrutturazione di impianti esistenti in relazione all'attività produttiva in atto.

DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Si prescrivono le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso elencate nei precedenti articoli 5.4 e 6.

Nella sottozona è vincolante la localizzazione delle volumetrie all'interno delle aree individuate nello S.C.P.A. per le zone in ambito urbano non pianificate, mentre è demandato allo studio dei Piani attuativi ed ai rispettivi S.C.P.A., la definitiva definizione delle soluzioni allocative e la conseguente qualificazione e quantificazione delle aree fondiari.

E' pertanto vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I piani di lottizzazione proposti per l'approvazione dovranno interessare per intero la superficie delimitata da zone di differente destinazione e/o da lotti già utilizzati con costruzioni esistenti e/o da strade pubbliche esistenti o di Piano, ovvero dovranno interessare una superficie non inferiore ad Ha. 1,5.

Dovranno essere destinate a verde pubblico parcheggi pubblici e servizi, aree in quantità non minore del 15% della superficie interessata dall'intervento.

Le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano, provinciali e statali, non potranno essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti; questo dovrà ottenersi tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i suddetti Piani Particolareggiati o di Lottizzazione Convenzionata.

La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione minima di 13 m di cui almeno 10 carrabili.

Si applica il disposto di cui al punto 2) dell'Art. 8 del D.A. n. 2266/U-83.

La superficie minima del lotto è prescritta in 2.000 mq.

Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il 40%.

L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il 60% di quest'ultima.

E' prevista un'altezza massima di 10,00 ml

LIMITI E DISTACCHI

Di norma gli edifici dovranno distare dal ciglio stradale e dagli altri edifici almeno metri 12. Il distacco degli edifici dagli altri confini dovrà essere di almeno metri 6.

E' consentita l'edificazione in aderenza su di un lato del lotto qualora previsto nel piano attuativo.

ART. 31 - ZONA OMOGENEA D - SOTTOZONA D 2

Questa sottozona costituisce una porzione della zona industriale già prevista nel precedente Strumento Urbanistico Comunale.

Tale sottozona ricade interamente nel Piano di lottizzazione industriale "Ditta C.MM. s.p.a." regolarmente approvato con Decreto Assessoriale 1104/u del 6 agosto 1980.

In tale sottozona sono stati realizzati degli interventi edilizi abusivi oggetto di domanda di condono edilizio N. 0594211611 in data 11.05.1990 a seguito di decreto di trasferimento di proprietà operato dal Tribunale Civile di Cagliari, nell'ambito di procedura fallimentare, in data 17 gennaio 1990 ed in data 28 aprile 1988.

In tale sottozona si applicano le procedure di condono edilizio così come previste dalla L. 45 e dalla L.R. 23 e successive modificazioni.

Inoltre previo convenzionamento ed assunzione integrale degli oneri di convenzione di cui al decreto di approvazione citato, è consentito il completamento delle opere edilizie previste nel Piano di lottizzazione.

Nel caso decada il P.diL. predetto, per la sottozona D2 si applicano le norme previste per la sottozona D1.

ART. 32 - ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA - NORME GENERALI

Le norme sulle zone agricole sono definite in conformità con le Direttive per le Zone Agricole emanate con D.P.G.R. 3.8.94 n. 228 in riferimento all'Art. 8 della L.R. 45/89, allo scopo di conseguire le seguenti finalità:

- valorizzare la vocazione produttiva delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- incoraggiare la permanenza della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITÀ CONSENTITE

Salvo quanto specificamente prescritto per ciascuna sottozona, sono di norma ammesse le destinazioni d'uso degli immobili e le attività indicate al precedente articolo 5.5.

REQUISITI DEGLI INTERVENTI - DOCUMENTI OCCORRENTI

Per il rilascio della concessione edilizia ai fini edificatori è necessario dimostrare la destinazione agricolo-produttiva del fondo con la produzione dei seguenti documenti tecnico-amministrativi:

- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del proponente ove emerga che le opere sono funzionali alla conduzione del fondo;
- Elaborati tecnici a firma di tecnici abilitati in base alle proprie competenze professionali, contenenti le caratteristiche della proposta, ed in particolare:
 - a) Relazione tecnica contenente la descrizione dello stato attuale, l'indicazione degli interventi previsti, la dimostrazione di congruità delle opere rispetto alla potenzialità del fondo, la rispondenza della proposta agli indirizzi ed alle normative agricole di livello regionale e comunitario.
 - b) Elaborati progettuali in numero di tre copie, con:
 - I. planimetria catastale;
 - II. planimetria generale su scala non inferiore a 1/4000;
 - III. disegni delle opere in scala non inferiore a 1/1000;
 - IV. disegni delle opere civili in scala adeguata e non minore a 1/100 per le opere edili;
 - V. eventuali particolari costruttivi.
 - c) Piano di fattibilità economico-finanziaria, che giustifichi un corretto beneficio fondiario con riferimento ai parametri contenuti nelle Direttive regionali pubblicate sul B.U.R.A.S. suppl. ord. n. 25 del 10.06.87.
 - d) Studio di fattibilità agronomico-ambientale limitatamente ai seguenti interventi:
 - fabbricati e strutture per la zootecnia (escluse le piccole strutture a supporto dell'allevamento ovino);
 - impianti serricoli di dimensioni maggiori di 5.000 mq di superficie coperta.

Per gli interventi di cui alla lettera d), lo studio di fattibilità agronomico-ambientale costituisce requisito di conoscenza tecnica necessario per la corretta valutazione della proposta, pertanto non è alternativo e non sostituisce lo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale nei casi previsti.

Lo studio di fattibilità agronomico-ambientale, deve descrivere l'area oggetto della proposta in modo esauriente sotto gli aspetti idrogeologico, agropedologico e paesaggistico, partendo dagli elementi conoscitivi del presente

P.U.C., al fine di determinare per le varie soluzioni l'impatto sul paesaggio-ambiente e le modificazioni agro-pedologiche introdotte, con l'indicazione delle modalità per mitigare gli eventuali effetti negativi.

AGRITURISMO

Strutture aziendali esistenti

Nelle strutture aziendali esistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C. è sempre consentito l'esercizio dell'agriturismo come attività collaterale ed ausiliaria a quella agro-zootecnica, così come previsto dalle vigenti normative regionali e statali (L.R. 23.6.98 n. 18, L. 5.12.85 n. 730).

E' altresì finalità del presente P.U.C. coniugare la promozione dell'agriturismo con la salvaguardia ed il recupero degli edifici rurali storici.

Nuove strutture aziendali

Nel caso di nuove strutture aziendali, l'esercizio dell'agriturismo è invece consentito esclusivamente in alcune sottozone, così come previsto dalle vigenti normative regionali e statali (L.R. 23.6.98 n. 18, L. 5.12.85 n. 730).

CONFIGURAZIONE FONDIARIA

La configurazione fondiaria da considerarsi ai fini delle presenti Norme, è quella legittimata ed esistente alla data dell'adozione del P.U.C.

Sono pertanto vietati frazionamenti che conducano a configurazioni catastali che contrastino con le norme e disposizioni vigenti in materia ed in particolare con gli Artt. 17 e 18 della L.R. 23/85.

PUNTI DI RISTORO

In linea generale, nelle zone E sono ammessi dei punti ristoro così come definiti nell'Art. 4 del D.A. n. 2266/U del 23.12.83, indipendenti da una azienda agricola, ove non sia diversamente previsto nelle normative di sottozona. Ciascun punto ristoro potrà essere dotato di non più di 20 posti letto, corredato da attività sportivo-ricreative di dimensioni limitate. E' previsto un indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile sino a 0,10 mc/mq con delibera di Consiglio Comunale. Il lotto minimo vincolato al punto ristoro deve essere almeno di 3,0 Ha. Il lotto vincolato al punto ristoro, ove incluso in fondo agricolo con volumi per attrezzature e residenze, deve contenere quello minimo relativo al fondo agricolo occorrente per le volumetrie che vi insistono in base agli indici di zona. In tal caso alla superficie minima di 3,0 Ha. del punto ristoro va aggiunta quella minima di 3,0 Ha. relativa al fondo agricolo.

La realizzazione di tali punti è ammessa a distanza non minore di 500 m dalle zone omogenee A-B-C-D-F-G-S, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

UBICAZIONE DEI PUNTI RISTORO

L'ubicazione dei punti ristoro in via preferenziale sarà conforme alle scelte prioritarie del presente P.U.C., pertanto interesserà la rete viaria principale.

Formano la rete viaria principale del comune:

- la viabilità statale e provinciale con particolare riguardo all'asse viario che collega il centro abitato al Porto turistico;
- la strada comunale di Malfatano;
- la nuova direttrice Teulada-Campionna;
- la nuova direttrice per Foxi-Guardia Bue.

Nel caso di punti ristoro prospicienti la rete viaria principale, la distanza tra punti ristoro non potrà essere inferiore ai 1 km misurato in linea d'aria, salvo diversa determinazione da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso di punti ristoro prospicienti altra viabilità interna, la distanza tra punti ristoro non potrà essere inferiore ai 3 km misurati in linea d'aria.

IMMOBILI ESISTENTI - INTERVENTI AMMESSI - RICOSTRUZIONI - AMPLIAMENTI

In tali zone sono consentiti sugli immobili esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 13 delle presenti Norme.

Sono ammesse le variazioni d'uso nel rispetto degli usi consentiti dal P.T.P. e degli usi consentiti in ciascuna sottozona.

E' inoltre consentita ai sensi dell'Art. 4 c. 1° delle Direttive per le Zone Agricole, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento del volume residenziale, ove ammesso dalla presente disciplina, deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non sia necessaria alla conduzione del fondo con il mantenimento della tipologia tradizionale.

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE

Sono ammesse, con le limitazioni della presente disciplina, le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati per la residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla acquacoltura, alla valorizzazione e trasformazione di prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- c) fabbricati per l'agriturismo;
- d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Non rientrano tra le costruzioni di cui alla precedente lettera b) i fabbricati di tipo agro-industriale che devono trovare ubicazione in zona omogenea "D".

Salvo quanto stabilito specificatamente per ciascuna sottozona, gli indici fondiari massimi previsti nelle Direttive per le zone agricole sono:

- 0,03 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera b);
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d);
- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e).

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE

Ai sensi dell'Art. 6 della Disciplina per le Zone Agricole, per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457;
- b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, è consentita, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, nei casi di demolizione, la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in un'area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di intervento prescritta dalle presenti Norme.

SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le disposizioni della Legge 10.05.1976 n. 319 e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento. Gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti anche finalizzati alla modifica di destinazione d'uso è prescritto il rispetto delle tipologie di tipo tradizionale, anche articolata nel lotto, con non più di due livelli fuori terra in base alle tipizzazioni rappresentate nell'allegato A2-2.

CRITERI PER L'ESCLUSIONE DELL'EDIFICAZIONE

Nelle aree con pendenza maggiore del 35% e nelle aree certamente soggette ad esondazione fluviale è vietato ogni intervento di nuova edificazione, fermo

restando che le relative superfici rientrano, ove è ammesso, nel calcolo volumetrico delle edificazioni.

ART. 33 - ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA - CLASSIFICAZIONE DELLE SOTTOZONE

Con riguardo all'Art. 8 della Disciplina per le Zone Agricole, nelle zone "E" la divisione in sottozone ha avuto pertanto riguardo ai seguenti elementi:

- caratteristiche agro-pedologiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo;
- usi attuali prevalenti dei suoli;
- consistenza fondiaria;
- presenza e caratteristiche degli usi antropici.

Conseguentemente la zona omogenea "E" risulta così articolata:

- E/A - aree con elevata-buona attitudine agronomica, con buone possibilità di irriguo, morfologie pianeggianti o sub-pianeggianti, caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, nonché aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni. In tali perimetrazioni le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata non sono riconducibili ad unità cartografiche rappresentative autonome dalle aree aventi primaria importanza per le funzioni agricole produttive. Pertanto, le aree E/A corrispondono ad aree "E1"- "E2" della Disciplina per le Zone agricole.
- E/B - aree con medio-bassa attitudine agronomica, morfologie prevalentemente mosse, con residue porzioni di elevata naturalità, caratterizzate da prevalente utilizzo agro-zootecnico. Esse equivalgono ad un prima categoria di aree "E5" della Disciplina per le Zone Agricole.
- E/C - aree caratterizzate da attitudine agronomica marginale, morfologie da mosse ad accidentate, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni di adeguata stabilità ambientale, pur col mantenimento e la razionalizzazione delle attività agro-zootecniche tradizionali. Esse corrispondono ad una seconda categoria di aree "E5" della Disciplina per le Zone Agricole.
- B/E - centri rurali perimetrati all'interno delle zone E/AF - E/BF ai sensi dello stesso Art. 8 della Disciplina per le zone Agricole.
- E/D - aree limitrofe al centro urbano che, pur dotate di medio-bassa attitudine agronomica, sono caratterizzate da una tendenza alla eccessiva parcellizzazione e ad una forma alternativa di residenzialità che grava in modo incongruo sul centro urbano e relativi servizi. Tali aree equivalgono ad aree "E3" della Direttiva per le Zone Agricole.

ART. 34 - ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA -SOTTOZONA E/A

Costituiscono le aree con elevata-buona attitudine agronomica, con buone possibilità di irriguo, morfologie pianeggianti o sub-pianeggianti, caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, nonché aree di primaria

importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITÀ AMMESSE

E' possibile la realizzazione dei seguenti fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo:

- fabbricati per la residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla acquacoltura, alla valorizzazione e trasformazione di prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

riferita alle seguenti attività:

- ATTIVITÀ COLTURALI ERBACEE ED ARBOREE
- ALLEVAMENTO TRADIZIONALE
- ALLEVAMENTO INTENSIVO
- ALTRI ALLEVAMENTI CONVENZIONALI

Gli allevamenti a carattere intensivo non sono ammessi nei fondi a distanza inferiore ai 1000 m dalla linea di battaglia.

Non sono ammessi i fabbricati relativi a strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti di cui all'art. 3 lett. d) delle Direttive per le Zone Agricole.

Per le zone umide è possibile la sola acquacoltura ambientalmente compatibile.

PARAMETRI EDILIZI

E' prescritta una superficie minima di intervento in corpo unico di 1,00 Ha per qualsiasi comparto produttivo.

E' sempre ammesso un fabbricato rurale appoggio per deposito attrezzi, magazzino e simili avente superficie lorda complessiva di eventuali piani interrati o seminterrati non maggiore di:

- 70 mq per superfici di intervento fino a 5 Ha;
- 90 mq per superfici di intervento da 5 a 20 Ha;
- 130 mq per superfici di intervento oltre 20 Ha;

ed altezza non maggiore di 4,50 m, nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,08 mc/mq.

Entro tale superficie lorda è possibile realizzare un ambiente diurno con annesso servizio igienico di superficie lorda non maggiore di 35 mq.

I fabbricati rurali che eccedono le suddette superfici sono ammessi solo se strettamente necessari per la conduzione del fondo nei limiti indicati nelle Direttive pubblicate nel BURAS suppl. ord. n.25 del 10/06/1987 ed in base ai seguenti indici fondiari massimi:

- a) 0,005 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo esclusivamente in presenza di fabbricati di cui al successivo punto b) ovvero in presenza di opere preesistenti aventi le stesse destinazioni d'uso;
- b) 0,08 mc/mq per i fabbricati connessi all'attività zootecnica, ovvero per i fabbricati connessi all'attività agricola.

L'indice fondiario di cui al precedente punto a) con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere elevato sino a 0,10 mc/mq per punti ristoro isolati indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, come previsti al precedente Art. 32.

L'indice fondiario di cui al precedente punto a) potrà essere elevato sino a 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, che, per quanto possibile, dovranno richiamare le tipologie edilizie tradizionali.

Con deliberazione di Consiglio Comunale l'indice fondiario di cui al precedente punto b) potrà inoltre essere elevato sino a 0,20 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate dalle zone omogenee A-B-C-G-S ad una distanza di almeno 1.000 m.

Non sono comunque ammessi volumi per uso zootecnico maggiori di 3.000 mc. Per uso agricolo, i volumi superiori ai 3.000 mc sono ammessi previa deliberazione del Consiglio Comunale conforme al parere favorevole dell'Assessorato regionale EE.LL. Finanze ed Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà esprimersi entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

L'altezza degli edifici rurali non residenziali non deve superare i 7,50 m, fatte salve le maggiori altezze per impianti tecnologici. L'altezza degli edifici rurali residenziali non deve superare i 4,50 m.

Nei casi previsti dalle presenti Norme gli interventi saranno sottoposti a Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale.

E' prescritta la copertura a tetto da eseguirsi con tegole curve o marsigliesi a falde semplici o doppie.

Le costruzioni devono distare dai confini verso le strade vicinali almeno 10 m e verso le strade comunali almeno 20 m. Le costruzioni devono distare dagli altri confini del lotto con altre proprietà almeno 6 m.

I nuovi fabbricati per allevamento zootecnico-intensivo debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Essi inoltre devono distare dalle zone territoriali omogenee A-B-C-F-G 500 m se per suini, 300 m se avi-cunicoli e 100 m se ovi-caprini-bovini-equini.

I fabbricati per allevamento zootecnico intensivo dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 %. Si intende per area di pertinenza un'area chiusa con apposite recinzioni strettamente connessa all'utilizzo dei fabbricati che contiene, e posta all'interno della superficie di intervento.

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

Le serre fisse senza strutture murarie fuori-terra sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'Art. 878 C.C. per quanto attiene alle distanze dai confini.

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

ART. 35 - ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E/B

Costituiscono le aree con medio-bassa attitudine agronomica, morfologie prevalentemente mosse, con residue porzioni di elevata naturalità, caratterizzate da prevalente utilizzo agro-zootecnico.

DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITÀ AMMESSE

E' possibile la realizzazione dei seguenti fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo:

- fabbricati per la residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla acquacoltura, alla valorizzazione e trasformazione di prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva).

riferita alle seguenti attività:

- ATTIVITÀ COLTURALI ERBACEE ED ARBOREE
- ATTIVITÀ FORESTALI

- ACQUACOLTURA
- ALLEVAMENTI TRADIZIONALI
- ALLEVAMENTI INTENSIVI
- ALTRI ALLEVAMENTI

Gli allevamenti di carattere intensivo non sono ammessi nei fondi a distanza inferiore ai 1000 m dalla linea di battigia.

E' altresì possibile la realizzazione di fabbricati per strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e del disagio sociale di cui all'Art. 3 lett. d) delle Direttive per le Zone Agricole.

PARAMETRI EDILIZI

E' prescritta una superficie minima di intervento di 2,00 Ha, per qualsiasi comparto produttivo. Al fine di raggiungere la superficie minima di intervento, è possibile utilizzare più corpi aziendali anche discontinui, di superficie ciascuno non inferiore ad un ettaro, a condizione che ciò compaia esplicitamente nell'atto amministrativo.

E' sempre ammesso un fabbricato rurale appoggio per deposito attrezzi, magazzino e simili avente superficie lorda complessiva di eventuali piani interrati o seminterrati non maggiore di:

- 70 mq per superfici di intervento fino a 5 Ha;
- 90 mq per superfici di intervento da 5 a 20 Ha;
- 130 mq per superfici di intervento oltre 20 Ha;

ed altezza non maggiore di 4,50 m, nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,08 mc/mq.

Entro tale superficie lorda è possibile realizzare un ambiente diurno con annesso servizio igienico di superficie lorda non maggiore di 35 mq.

I fabbricati rurali che eccedono le suddette superfici sono ammessi solo se strettamente necessari per la conduzione del fondo nei limiti indicati nelle Direttive pubblicate nel BURAS suppl. ord. n.25 del 10/06/1987 ed in base ai seguenti indici fondiari massimi:

- a) 0,005 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo esclusivamente in presenza di fabbricati di cui al successivo punto b) ovvero in presenza di opere preesistenti aventi le stesse destinazioni d'uso;
- b) 0,08 mc/mq per i fabbricati connessi all'attività zootecnica, ovvero per i fabbricati connessi all'attività agricola
- c) 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione ed alla gestione degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) 0,10 per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Tali indici fondiari saranno applicati a ciascun corpo aziendale formante la superficie di intervento.

L'indice fondiario di cui al precedente punto a) con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere elevato sino a 0,10 mc/mq per punti ristoro isolati indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, così come previsti nel precedente Art. 32.

L'indice fondiario di cui al precedente punto a) potrà inoltre essere elevato sino a 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, che, per quanto possibile, dovranno richiamare le tipologie edilizie tradizionali.

Con deliberazione di Consiglio Comunale l'indice fondiario di cui al precedente punto b) potrà essere elevato sino a 0,20 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza di almeno 1.000 m dalle zone omogenee A-B-C-G-S.

La realizzazione di interventi con volumi superiori ai 3.000 mc o con numero di addetti superiore a 20, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (ovvero numero equivalente di altre specie) é subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze ed Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà esprimersi entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

L'altezza degli edifici rurali non residenziali non deve superare i 7,50 m, fatte salve le maggiori altezze per impianti tecnologici. L'altezza degli edifici rurali residenziali non deve superare i 4,50 m.

Nei casi previsti dalle presenti Norme gli interventi saranno sottoposti a Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale.

E' prescritta la copertura a tetto da eseguirsi con tegole curve o marsigliesi a falde semplici o doppie.

Le costruzioni devono distare dai confini verso le strade vicinali almeno 10 m e verso le strade comunali almeno 20 m.

Le costruzioni devono distare dagli altri confini del lotto con altre proprietà almeno 6 m.

I nuovi fabbricati per allevamento zootecnico-intensivo debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Essi inoltre devono distare dalle zone territoriali omogenee A-B-C-F-G 500 m se per suini, 300 m se avi-cunicoli e 100 m se ovi-caprini-bovini-equini.

I fabbricati per allevamento zootecnico intensivo dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 %. Si intende per area di pertinenza un'area chiusa con apposite recinzioni strettamente connessa all'utilizzo dei fabbricati che contiene, e posta all'interno della superficie di intervento.

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

Le serre fisse senza strutture murarie fuori-terra sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'Art. 878 C.C. per quanto attiene alle distanze dai confini.

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

ART. 36 - ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E/C

Costituiscono le aree caratterizzate da attitudine agronomica marginale, morfologie da mosse ad accidentate, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni di adeguata stabilità ambientale, pur col mantenimento e la razionalizzazione delle attività agro-zootecniche tradizionali.

DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITÀ AMMESSE

E' possibile la realizzazione dei seguenti fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo:

- fabbricati per la residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione di prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)

riferita alle seguenti attività

- ATTIVITÀ COLTURALI ERBACEE ED ARBOREE
- ATTIVITÀ COLTURALI FORESTALI
- ALLEVAMENTI TRADIZIONALI
- ALTRI ALLEVAMENTI CONVENZIONALI

Non sono ammessi i fabbricati relativi a strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti di cui all'art. 3 lett. d) delle Direttive per le Zone Agricole.

Non sono altresì ammessi le strutture ed impianti per gli allevamenti intensivi come specificatamente normati dall'Art. 5 della Disciplina per le Zone Agricole.

PARAMETRI EDILIZI

E' prescritta una superficie minima di intervento di 10,00 Ha, per qualsiasi comparto produttivo. Al fine di raggiungere la superficie minima di intervento, è possibile utilizzare più corpi aziendali anche discontinui, di superficie ciascuno

non inferiore a tre ettari, a condizione che ciò compaia esplicitamente nell'atto amministrativo.

E' sempre ammesso un fabbricato rurale appoggio per deposito attrezzi, magazzino e simili avente superficie lorda complessiva di eventuali piani interrati o seminterrati non maggiore di:

- 90 mq per superfici di intervento da 10 a 20 Ha;
- 130 mq per superfici di intervento oltre 20 Ha;

ed altezza non maggiore di 4,50 m, nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,08 mc/mq.

Entro tale superficie lorda è possibile realizzare un ambiente diurno con annesso servizio igienico di superficie lorda non maggiore di 35 mq.

I fabbricati rurali che eccedono le suddette superfici sono ammessi solo se strettamente necessari per la conduzione del fondo nei limiti indicati nelle Direttive pubblicate nel BURAS suppl. ord. n.25 del 10/06/1987 ed in base ai seguenti indici fondiari massimi:

- a) 0,005 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo esclusivamente in presenza di fabbricati di cui al successivo punto b) ovvero in presenza di opere preesistenti aventi le stesse destinazioni d'uso;
- b) 0,03 mc/mq per i fabbricati connessi all'attività zootecnica, ovvero per i fabbricati connessi all'attività agricola;
- c) 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alle conduzioni ed alla gestione dei boschi e degli impianti arborei.

Tali indici fondiari saranno applicati a ciascun corpo aziendale formante la superficie di intervento.

L'indice fondiario di cui al precedente punto a) con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere elevato sino a 0,10 mc/mq per punti ristoro isolati indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, così come previsto nell'Art. 32 delle presenti Norme.

L'indice fondiario di cui al precedente punto a) potrà inoltre essere elevato sino a 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, che, per quanto possibile, dovranno richiamare le tipologie edilizie tradizionali e con deroga dalla superficie minima di intervento.

I volumi degli interventi non potranno essere comunque maggiori di 3.000 mc per ciascuna unità di intervento.

L'altezza degli edifici rurali non residenziali non deve superare i 7,50 m, fatte salve le maggiori altezze per impianti tecnologici. L'altezza degli edifici rurali residenziali non deve superare i 4,50 m.

Nei casi previsti dalle presenti Norme gli interventi saranno sottoposti a Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale.

E' prescritto l'uso rigoroso della copertura a tetto semplice o a doppia falda con coppi laterizi, di intonaci rustici con colori delle terre, di rivestimenti lapidei, di chiusure esterne lignee a portellone o persiana. E' altresì prescritta la conservazione delle chiudende a secco.

Le costruzioni devono distare dai confini verso le strade vicinali almeno 10 m e verso le strade comunali almeno 20 m. Le costruzioni devono distare dagli altri confini del lotto con altre proprietà almeno 6 m.

ART. 37 - ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E/D

Costituiscono le aree limitrofe al centro urbano che, pur dotate da medio-bassa attitudine agronomica, sono caratterizzate da una tendenza alla eccessiva parcellizzazione e ad una forma alternativa di residenzialità.

DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITÀ AMMESSE

E' possibile la realizzazione dei seguenti fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo:

- fabbricati per la residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione di prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)

riferita alle seguenti attività

- ATTIVITÀ COLTURALI ERBACEE ED ARBOREE
- ATTIVITÀ FORESTALI
- ALLEVAMENTI TRADIZIONALI COMPATIBILI CON LA VICINANZA AL CENTRO ABITATO
- ALTRI ALLEVAMENTI CONVENZIONALI COMPATIBILI CON LA VICINANZA AL CENTRO ABITATO

Non sono ammessi i fabbricati relativi a strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti di cui all'art. 3 lett. d) delle Direttive per le Zone agricole.

Non sono altresì ammessi le strutture ed impianti per gli allevamenti intensivi come specificatamente normati dall'Art. 5 della Disciplina per le Zone Agricole.

PARAMETRI EDILIZI

E' prescritta una superficie minima di intervento di 3,00 Ha, per qualsiasi comparto produttivo. Al fine di raggiungere la superficie minima di intervento, è possibile utilizzare più corpi aziendali anche discontinui purchè appartenenti alla medesima sottozona E/D, di superficie ciascuno non inferiore a un ettaro, a condizione che ciò compaia esplicitamente nell'atto amministrativo.

E' sempre ammesso un fabbricato rurale appoggio per deposito attrezzi, magazzino e simili avente superficie lorda complessiva di eventuali piani interrati o seminterrati non maggiore di:

- 70 mq per superfici di intervento fino a 5 Ha;
- 90 mq per superfici di intervento da 5 a 20 Ha;
- 130 mq per superfici di intervento oltre 20 Ha;

ed altezza non maggiore di 4,50 m, nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,08 mc/mq.

Entro tale superficie lorda è possibile realizzare un ambiente diurno con annesso servizio igienico di superficie lorda non maggiore di 35 mq.

I fabbricati rurali che eccedono le suddette superfici sono ammessi solo se strettamente necessari per la conduzione del fondo nei limiti indicati nelle Direttive pubblicate nel BURAS suppl. ord. n.25 del 10/06/1987 ed in base ai seguenti indici fondiari massimi:

- a) 0,005 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo esclusivamente in presenza di fabbricati di cui al successivo punto b) ovvero in presenza di opere preesistenti aventi le stesse destinazioni d'uso;
- b) 0,08 mc/mq per i fabbricati connessi all'attività zootecnica, ovvero per i fabbricati connessi all'attività agricola.

Tali indici fondiari saranno applicati a ciascun corpo aziendale formante la superficie di intervento.

Non sono ammessi i punti di ristoro isolati come definiti dall'Art. 4 del D.A. 2266/U-83.

L'indice fondiario di cui al precedente punto a) potrà essere elevato sino a 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, che, per quanto possibile, dovranno richiamare le tipologie edilizie tradizionali.

L'altezza degli edifici rurali non residenziali non deve superare i 7,50 m, fatte salve le maggiori altezze per impianti tecnologici. L'altezza degli edifici rurali residenziali non deve superare i 4,50 m.

Nei casi previsti dalle presenti Norme gli interventi saranno sottoposti a Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale.

E' prescritta la copertura a tetto da eseguirsi con tegole curve o marsigliesi a falde semplici o doppie.

Le costruzioni devono distare dai confini verso le strade vicinali almeno 10 m e verso le strade comunali almeno 20 m. Le costruzioni devono distare dagli altri confini del lotto con altre proprietà almeno 6 m.

ART. 38 - ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA - ATTIVITA' AGRITURISTICA

NUOVE STRUTTURE PER L'AGRITURISMO

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va' computata una cubatura massima di 50 mc. La volumetria per i posti letto con destinazione agrituristica é aggiuntiva rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica qualora venga richiesta.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore ai 3,00 Ha. e comunque l'attività deve prevedere una capacità ricettiva conforme ai limiti imposti dall'Art. 6 della L.R. 18/98.

L'operatore agrituristico certificato ai sensi dell'Art. 3 della L.R. 18/98 deve preliminarmente con atto d'obbligo impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3,00 Ha. individuata in progetto, e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per 10 anni.

STRUTTURE PREESISTENTI

Nel caso di strutture aziendali preesistenti sono utilizzabili ai fini agrituristici:

- i locali situati nell'ambito dei fondi facenti parte dell'azienda agricola;
- i locali di abitazione dell'imprenditore anche se ubicati in un centro abitato del Comune (Borghi ed Aggregati rurali come definiti dall'Art. 40 delle presenti Norme, quindi con esclusione del Centro urbano);
- all'interno dell'azienda in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio.

Per quanto riguarda gli edifici rurali storici (furriadroxius) non costituenti borghi od aggregati rurali ai sensi del successivo Art. 40 si indicano:

N.O. del territorio comunale:

- Antoni Pia
- Furr.xu Ledda
- Furr.xu Mesoni e Susu
- Su Rai

S.E. del territorio comunale

- Is Pinnas
- Paderi
- Giacu
- Seradati
- Frau
- Serra

E' finalità del presente P.U.C. il loro recupero alle attività agricole ed agrituristiche. Come misura di incentivazione, sono ammesse le volumetrie suppletive previste per le nuove strutture.

Rimangono in tali casi le limitazioni indicate precedentemente sulle attività, sulla capienza e sulle dimensioni minime del fondo.

PARAMETRI EDILIZI

Per gli interventi di recupero degli edifici esistenti si prescrive il mantenimento della tipologia esistente costituita dalla casa a corte aperta.

Le nuove edificazioni ed i mutamenti di destinazione d'uso devono essere finalizzate al mantenimento del patrimonio storico-ambientale rurale.

ART. 39 - ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E/A - E/B CONTENENTI I BORGHI ED AGGREGATI RURALI

39.1. – NORME GENERALI

Costituiscono aree attitudinalmente corrispondenti alle "E/A" ed "E/B", ma caratterizzate da preesistenze insediative consolidate, dunque utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Dette sottozone E/A ed E/B, a differenza delle altre indicate all'Art. 38 delle presenti Norme, contengono pertanto preesistenze insediative rurali organizzate che il presente P.U.C. individua in due distinte categorie: Borghi ed Aggregati rurali.

In tali sottozone valgono le norme dell'Art. 34 per le E/A e dell'Art. 35 per le E/B, oltre le seguenti disposizioni specifiche.

Sono definiti BORGHI RURALI i seguenti insediamenti consolidati dotati di servizi ed urbanizzazioni avanzate connessi alla funzione residenziale, così come perimetrati nella Tavola B3.-3:

1. IS CARILLUS
2. SU FONNESU
3. SU DE IS SEIS
4. GUTTURU SAIDU

Sono definiti AGGREGATI RURALI i seguenti insediamenti consolidati aventi il carattere di nuclei aziendali articolati, così come perimetrati nella Tavola B3.-3:

- a) GENNIOMUS
- b) MASONI E MONTI
- c) PERDAIOLA
- d) GUTTURU SAIDU (porzione Nord)
- e) CASE PIROSU
- f) SU DE IS ARRUS

Il presente P.U.C. riconosce la necessità di delimitare i Borghi rurali come zona territoriale omogenea propria ai sensi dell'Art. 8 3°c. delle Direttive per le Zone Agricole, normata nel seguente Art. 40. Il presente P.U.C. riconosce altresì l'esigenza di agevolare l'organizzazione residenziale negli aggregati rurali mediante le disposizioni contenute nel seguente sub-Articolo 39.2.

39.2. – AGGREGATI RURALI

All'interno delle perimetrazioni dei seguenti Aggregati rurali:

- a) GENNIOMUS
- b) MASONI E MONTI
- c) PERDAIOLA
- d) GUTTURU SAIDU (porzione Nord)
- e) CASE PIROSU
- f) SU DE IS ARRUS

Non sono ammessi i fabbricati appoggio definiti negli Artt. 34 e 35.

Per l'edificazione residenziale e la realizzazione di nuove strutture agrituristiche l'applicazione dell'indice territoriale di cui alla lett. a) degli Artt. 34 e 35 e dei volumi previsti dall'Art. 9 delle Direttive per le Zone Agricole possono essere utilizzati all'interno delle perimetrazioni degli Aggregati rurali mediante l'asservimento delle superfici fondiari corrispondenti per unità di intervento anche discontinue purchè interne alla sottozona di appartenenza non inferiori a 10 Ha., a condizione che l'eventuale accorpamento appaia esplicitamente nell'atto amministrativo.

ART. 40 - ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA SPECIALE B/E - BORGHI RURALI

Ai sensi del punto 3 dell'Art. 8 delle Direttive per le Zone Agricole, all'interno delle zone E/A ed E/B sono individuati come borghi rurali, caratterizzati da una residenzialità continua, e individuati come sottozona B/E aventi le caratteristiche di zone di completamento rurale i seguenti insediamenti:

1. IS CARILLUS
2. SU FONNESU

3. SU DE IS SEIS
4. GUTTURU SAIDU

come cartografati nella tavola B.3.3. di cui all'Art. 2 delle presenti Norme.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Salvo i casi subordinati a D.I.A. ovvero i casi non soggetti né a concessione né ad autorizzazione, gli interventi si attuano:

- mediante autorizzazione, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b) e c) di cui all'Art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457, così come definiti nella stessa e riportati all'Art. 13 delle presenti Norme;

- mediante concessione edilizia diretta in assenza di piano particolareggiato o di recupero anche nei casi di demolizione e ricostruzione oltre che di nuova costruzione;

- mediante piano particolareggiato e/o di recupero nel caso di ristrutturazione urbanistica.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Ai sensi dell'Art. 8 3°c. delle Direttive per le Zone Agricole, i borghi rurali sono centri rurali organizzati vitali sotto l'aspetto economico dotati dei servizi connessi alla residenza.

Pertanto sono compatibili con la specifica sottozona le destinazioni degli immobili volte a migliorare la residenzialità stabile connessa alla conduzione agricola dei fondi ed alla valorizzazione dei prodotti. Con riferimento al contenuto del precedente Art. 5 sono ammesse le seguenti destinazioni:

- ABITAZIONI E STRUTTURE AGRITURISTICHE
- ATTIVITÀ TERZIARIE CONNESSE CON LA RESIDENZA
- ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO
- PUBBLICI ESERCIZI DI MODESTE DIMENSIONI
- ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI TIPO TRADIZIONALE NON MOLESTE
- LOCALI DI RIUNIONE E SPETTACOLO
- ATTREZZATURE CULTURALI
- ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE
- PARCHEGGI
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PRIVATO

PARAMETRI URBANISTICI

E' prevista una dotazione di spazi pubblici conforme alla previsione dell'Art. 6 del D.A. 2266/U-83, pari a 18 mq/abitante come riportata nelle tavole di piano, in base alle seguenti previsioni:

- Le aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo "S1" nella misura di almeno 4,50 mq/abitante sono localizzate nel centro urbano di Teulada.
- Le aree per attrezzature di interesse comune "S2" nella misura di almeno 2,00 mq/abitante, per tutti i borghi rurali sono localizzate nei centri di Is Carillus, Su fonnesu e Gutturu Saidu.
- Le aree per spazi pubblici attrezzati "S3" nella misura di 9,00 mq/abitante e per parcheggi "S4" nella misura di almeno 2,50 mq/abitante sono localizzate in ciascun centro.

Dette valutazioni si svolgono sulla base un parametro presunto di 100 mc/abitante. Per tutte le aree "S" valgono le norme specifiche di zona.

PARAMETRI EDILIZI - nuove costruzioni e ricostruzioni totali

Negli interventi di nuova costruzione è prescritta la tipologia della casa tipica a corte, con continuità dei volumi principali allineati sul fronte strada, comunque essi siano articolati all'interno del lotto. E' prescritta la copertura a tetto, in tegole curve o marsigliesi a falde semplici o doppie.

Conseguentemente non è ammessa la tipologia isolata.

Tale scelta di continuità tipologica si concretizza con le seguenti prescrizioni.

- Di norma le costruzioni sorgeranno a filo stradale o in arretramento da questo.
- Ove le costruzioni sorgano in arretramento la continuità sul fronte strada potrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione pieno, di altezza adeguata alla continuità dei prospetti latitanti e /o circostanti, ovvero garantita da idonea sistemazione a verde anche aperta all'uso pubblico.
- Sono consentiti i Patii, oltre ai cortili, ove questi si inseriscano armonicamente nella definizione della tipologia prescritta.
- Per patii e cortili sono previste le relative deroghe di distacco tra pareti finestrate.
- E' consentita la realizzazione nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, comunque articolati, e collegati tra loro da porticati, lolle, ecc.
- E' preferibile il ricorso ad elementi costruttivi tradizionali, con particolare riguardo ad infissi, intonaci, tinteggiature, vani porta o portali e in particolare:
- L'utilizzo per gli infissi esterni di materiali lignei lavorati secondo disegno dimensioni e schemi propri dell'edificazione tradizionale (portoni carrai in legno, finestre e porte finestre in legno con scurini interni o persiana esterna). E' ammesso in subordine l'utilizzo di altri materiali quali il ferro,

l'acciaio e l'alluminio purché verniciati o elettrocolorati con l'esclusione del trattamento di anodizzazione.

- La finitura degli esterni in intonaco rustico tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico, e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi ovvero l'utilizzo di materiali litoidi coerenti o laterizi tradizionali a faccia vista.
- La tinteggiatura esterna in tonalità tradizionali e comunque nella gamma delle terre.
- Sono pertanto da evitare i rivestimenti artificiali, quali materiali ceramici, grès, ed intonaci plastici o graffiati.

L'indice fondiario massimo è stabilito in 3,00 mc/mq.

In caso di formazione di Piano Particolareggiato o piano di recupero l'indice fondiario è quello medio di zona ove superiore al predetto indice.

LIMITI E DISTACCHI

Le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi ordinariamente non inferiore a metri 5.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo è così stabilita:

- altezza massima misurata sul prospetto a monte m 5,50;
- altezza massima misurata sul prospetto a valle m 6,50.

In ogni caso l'altezza massima non deve superare 1,50 volte la larghezza minima della sede stradale, senza alcun beneficio da eventuali soluzioni in arretramento.

Il rapporto massimo di copertura è stabilito in $\frac{1}{2}$ della superficie del lotto.

PARAMETRI EDILIZI immobili esistenti - ricostruzioni

Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 13 delle presenti Norme.

Si richiede che vengano eliminate le parti in contrasto con l'ambiente e le caratteristiche rurali che contraddistinguono questi insediamenti.

Tali interventi sono esentati dal reperimento delle aree di parcheggio di cui all'Art. 2 comma 2 L. 24/3/89 n.122.

Per i fabbricati preesistenti ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini, inferiore a quella prescritta, è consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste all'Art. 5 del D.A. n. 2266/U-83.

Nel caso di fabbricati preesistenti ed attigui, ubicati a distanza inferiore dal limite dei 5,00 m dal confine comune, sarà consentita la deroga per i distacchi tra pareti finestrate così come prevista dall'Art. 5 del D.A. n. 2266/U-83.

Lolle, porticati, passi carrai coperti, o le coperture in genere costituiscono elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti della sua aderenza ai confini. In tal caso le pareti di un edificio prospicienti porticati, androni, lolle, ecc. poste ad una distanza inferiore a metri 5 dal confine e/o a distanza inferiore ai minimi di Codice Civile in caso di deroga, potranno dar luce solo bagni, disimpegni, ripostigli e consentire l'accesso anche a singoli vani dell'immobile mediante portafinestra sia pur vetrata.

SUPERFICI A PARCHEGGIO

Le destinazioni d'uso diverse da quelle abitative sono consentite a condizione che risulti disponibile uno spazio, escluse le sedi viarie, di estensione pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 40 mq destinati a parcheggio in aggiunta a quelli prescritti dall'Art. 2 comma 2 Legge 24/3/89 n.122.

La superficie a parcheggio, così determinata, se interna al lotto, dovrà essere oggetto di convenzione per assicurarne la pubblica accessibilità non onerosa.

Tale disponibilità di parcheggi è richiesta anche per le costruzioni esistenti, in caso di loro trasformazione per gli usi non abitativi.

La quota da destinare a parcheggio potrà essere prevista anche in volumi interrati o seminterrati.

ART. 41 - ZONA OMOGENEA "F" - TURISTICA NORME GENERALI - RIPERIMETRAZIONE COMPARTI - DEFINIZIONE SOTTOZONE

RIPERIMETRAZIONE DELLE ZONE TURISTICHE

A seguito della verifica del dimensionamento delle preesistenti zone "F" effettuata ai sensi dell'Art. 32 delle Norme di Attuazione del P.T.P. n. 14, sono risultati edificati in tali zone una percentuale di volumi del 9% circa rispetto alla 100% della volumetria consentita dalla applicazione dei parametri massimi fissati dal D.A. 23.12.83 n. 2266/U, come risulta dalla tabella All. 5 alla Relazione Generale B1-1R indicata all'Art. 2 delle presenti Norme.

Conseguentemente, sempre ai sensi del predetto Art. 32 delle N.A. del P.T.P. n. 14, si è proceduto alla ripermetrazione delle zone "F" rispetto a quelle determinate dal vigente strumento urbanistico.

In base a tale ripermetrazione risultano i seguenti comparti "F" riportati nelle tavole B3-4 da "a" ad "l":

A – FOXI

B – TRAMATZU

C - SA CANNA

D – CAMPIONNA

E – Malfatano

Le superfici territoriali complessive, quindi comprendenti i volumi preesistenti e quelli fatti salvi ai sensi dell'Art. 3 delle N.A. del P.T.P. e la capacità insediativa massima determinate attraverso lo studio di compatibilità paesistico-ambientale facente parte del presente P.U.C. sono rappresentate nella seguente tabella 1A:

(Tabella 1-A)

COMPARTO	SUPERFICIE [MQ]	VOLUMETRIE PREESIST. [MC]	VOLUMETRIE FATTE SALVE [MC]	NUOVE VOLUMETRIE [MC]	DENSITA' TERRIT. MEDIA [MC/MQ]	ABITANTI INSEDIABILI
A -	441.465	0	0	22.072	0,05	368
B -	797.774	3.300	0	133.037	0,171	2.272
C -	98.413	35.000	0	0	0,356	583
D -	1.345.145	43.959	0	155.630	0,148	3.326
E -	2.204.527	26.491	1.704	223.736	0,114	4.170
Art. 10Bis. ALBERGHI ESISTENTI.	-----	-----	0	12.521	-----	0
TOTALI	4.887.324	108.750	1.704	546.996	0,112	10.719

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Salvo le disposizioni per ciascuna sottozona, sono ammesse le destinazioni d'uso individuate al precedente Art. 5.

SUB-COMPARTI

In base alle specifiche destinazioni d'uso ed alla finalità del presente P.U.C. in ordine alla riqualificazione delle preesistenze, i comparti turistici sono suddivisi nei seguenti sub-comparti:

A – COMPARTO DI FOXI

Sub-comparti di sviluppo

A1-a – Case Arrus

A1-b – Case Arrus S.T.

A1-c – Guardia Bue

B – COMPARTO DI TRAMATZU

Sub-comparti di sviluppo

B1-a – P.to Tramatzu

Sub-comparti di riqualificazione

B2-a – Area per la ricettività all’area aperta

C – COMPARTO DI SA CANNA

Sub-comparti di riqualificazione

C2-a – Sa Canna

D – COMPARTO DI CAMPIONNA

Sub-comparti di sviluppo

D1-a – N.ghe Domenico

D1-b – Campionna S.T.

D1-c - Campionna

D1-d – P.ta Libeccio S.T.

Sub-comparti di riqualificazione

D2-a – P.to Malo

E – COMPARTO DI Malfatano

Sub-comparti di sviluppo

E1-a – Malfatano Nord

E1-b - Malfatano Sud

E1-c – Malfatano Ovest

E1-d – Malfatano S.T.

E1-e – Schina Sicilianu S.T.

E1-f – Schina Sicilianu

E1-g – Tueredda

E1-h – Cala Antoniareddu

E1-i – Sa Calarza

Sub-comparti di riqualificazione

E2-a – Perda Longa

E2-b – Sa Pinnetta

Per tutti i sub-comparti di riqualificazione delle preesistenze non è possibile alcun ulteriore sviluppo volumetrico se non limitatamente ai piani attuativi fatti salvi dalla vigente disciplina ovvero per le preesistenti strutture alberghiere nei modi previsti dall’Art. 10Bis lett. h della L.R. 45/89.

Con riferimento alla suddivisione in sub-comparti per quanto riguarda i volumi preesistenti e quelli fatti salvi riportati sinteticamente nella Tabella 1-A la seguente Tabella 1-B indica i dati specifici degli interventi:

(Tabella 1-B)

COMPARTO E SUB-COMPARTO	SUPERFICIE [MQ]	TIPO-ESTREMI APPROV.NI	VOLUMI PREVISTI [MC]	VOLUMI REALIZZATI [MC]	VOLUMI FATTI SALVI [MC]	CARATTERISTICHE DELL’INTERVENTO
-------------------------	-----------------	------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	---------------------------------

B – B2-a	37.560	Licenza Edilizia anno 1977	n.d.	3.300	0	Camping
C – C2-a	n.d.	Preesist. Ante Legge-Ponte	n.d.	4.975	0	Residenze
C- C2-a	n.d.	Licenza Edilizia n.8/68	30.025	30.025	0	Struttura alberghiera puntuale
D – D1-b,c,d	n.d.	Preesist. Ante Legge-Ponte	n.d.	4.350	0	Residenze sparse
D2-a	129.550	P.di L. decreto variante 58/U-91	40.824	39.609	0	Struttura alberghiera diffusa
E1-a,b,c,d	n.d.	Preesist. Ante Legge-Ponte	n.d.	6.233	0	Residenze sparse
E – E1-g	n.d.	Preesist. Ante Legge-Ponte	n.d.	4.900	0	Residenze sparse
E2-a	n.d.	Preesist. Ante Legge-Ponte	n.d.	6.710	0	Residenze
E2-b	53.930	P. di L. decreto 167/U-76	10.352	8.648	1.704	Lottizzaz.ne residenziale
TOTALI				108.750	1.704	

SUB-COMPARTI DI RIQUALIFICAZIONE E SOTTOZONE DEI SUB-COMPARTI DI RIQUALIFICAZIONE

I sub-comparti di riqualificazione ai fini della presente disciplina, comprendono gli interventi regolati da Piano attuativo che ha avuto efficacia nelle forme di legge, ovvero con licenza o concessione edilizia diretta o comunque legittimati se ante-legge ponte, articolati nelle seguenti sottozone "F":

F/R - lottizzazioni residenziali – comprendono quegli ambiti con presenza di strutture urbanizzate previste da piano di lottizzazione convenzionato.

F/P - preesistenti agglomerati - comprendono quegli ambiti della fascia costiera caratterizzati da una qualche presenza di urbanizzazioni compiute e da una alternanza di spazi liberi ed edificati a seguito di licenza o concessione edilizia ovvero legittimati prima della legge-ponte. Alla sistemazione edilizio-urbanistica dei "preesistenti agglomerati" si provvederà mediante piani attuativi

di iniziativa privata o pubblica, salvo i casi nei quali è possibile procedere mediante autorizzazione o concessione diretta, esplicitamente previsti nella presente norma. Al loro interno i "preesistenti agglomerati" possono comprendere anche strutture alberghiere o para-alberghiere legittimate attraverso concessione edilizia diretta.

F/A - preesistenti strutture ricettive - comprendono gli ambiti in cui insistono strutture ricettive a rotazione d'uso articolate e non puntuali quindi

non inserite all'interno di preesistenti agglomerati, previste da piano di lottizzazione convenzionato ovvero da concessione edilizia diretta.

SUB-COMPARTI DI SVILUPPO E SOTTOZONE DEI SUB-COMPARTI DI SVILUPPO

I sub-comparti di sviluppo comprendono sub-comparti non residenziali in ambito di comparto destinati ad accogliere servizi per il turismo nella sfera privata e pubblica, e sub-comparti residenziali destinati ad accogliere strutture ricettive a rotazione d'uso e strutture turistico-residenziali.

I sub-comparti di sviluppo non residenziali sono articolati nelle seguenti sottozone:

F/T – nuove localizzazioni per servizi turistici – sono determinate all'interno delle aree "F/T" individuate a seguito dello studio di compatibilità paesistico-ambientale del P.U.C. per la localizzazione dei volumi. Per esse sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali di cui al sub-articolo 5.6.

V - verdi - comprendono le restanti aree destinate ad attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco, sport e parcheggi a carattere privato e pubblico. La loro qualificazione ed il rispetto dei rapporti pubblico-privato previsti dal D.A. 2266/U-83 saranno determinati in sede di formazione dei Piani Attuativi che in particolare dovranno individuare:

- **V/A - verdi attrezzati** - le aree destinate ad attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, gioco, sport e parcheggi a carattere privato e pubblico. In tale sottozona può rientrare con divieto di edificazione, la fascia dai 150 ai 300 m dalla linea di battigia.
- **V/R – verdi di rispetto integrale** – a carattere prevalentemente pubblico, entrano in quota dei rapporti previsti dal D.A. 2266/U-83, sono caratterizzati dalle aree a maggior valenza naturalistica. In tale sottozona rientra la fascia dei 150 m dalla linea di battigia.

I sub-comparti di sviluppo residenziali sono articolati nelle seguenti sottozone.

F/L - nuove localizzazioni – sono determinati all'interno delle aree "F/L" individuate a seguito dello studio di compatibilità paesistico-ambientale del P.U.C. per la localizzazione dei volumi. Per esse sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al sub-articolo 5.6.

V - verdi - comprendono le restanti aree destinate ad attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco, sport e parcheggi a carattere privato e pubblico. La loro qualificazione ed il rispetto dei rapporti pubblico-privato previsti dal D.A. 2266/U-83 saranno determinati in sede di formazione dei Piani Attuativi che in particolare dovranno individuare:

- **V/A - verdi attrezzati** - le aree destinate ad attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, gioco, sport e parcheggi a carattere privato e pubblico. In tale sottozona può rientrare con divieto di edificazione, la fascia dai 150 ai 300 m dalla linea di battigia.

- **V/R – verdi di rispetto integrale** – a carattere prevalentemente pubblico, entrano in quota dei rapporti previsti dal D.A. 2266/U-83, sono caratterizzati dalle aree a maggior valenza naturalistica. In tale sottozona rientra la fascia dei 150 m dalla linea di battigia.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Salvo quanto ulteriormente previsto nelle prescrizioni delle sottozone contenute nei successivi articoli, i sub-comparti di sviluppo possono attuarsi mediante Piano di Lottizzazione convenzionata, mentre i sub-comparti di riqualificazione possono attuarsi mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

Le aree preposte per i servizi di spiaggia saranno invece regolate da apposito piano particolareggiato comunale delle attrezzature e dei servizi di spiaggia, con regime transitorio normato dall'Art. 36 delle N.A. del P.T.P. n. 14.

Lo sviluppo volumetrico di ciascun sub-comparto è definito sulla base all'Indice di fabbricabilità territoriale "**It**" assegnato al sub-comparto e riportato nella tabella 2) dell'Art. 42, in conformità coi parametri edilizio-urbanistici definiti nelle norme per ciascuna sottozona.

Nel sub-comparto è vincolante la localizzazione delle volumetrie all'interno delle aree "F/L" ed "F/T" individuate nello S.C.P.A. del P.U.C, mentre è demandato allo studio dei Piani attuativi ed ai rispettivi S.C.P.A., la definitiva definizione delle soluzioni allocative e la conseguente qualificazione e quantificazione delle sottozone F/L, F/T e V.

SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO

Per i sub-comparti di riqualificazione la superficie di formazione del piano attuativo coincide con l'intera sottozona, eccezion fatta per le preesistenti strutture alberghiere in essi contenute per le quali sono possibili gli interventi previsti dall'Art. 10Bis lett. h della L.R. 45/89 assentibili direttamente.

Per i sub-comparti di sviluppo, pur auspicandosi la formazione di piani attuativi comprendenti l'intero comparto, la superficie minima di intervento del piano attuativo coincide con il sub-comparto. Fanno eccezione i subcomparti E1c ed E1e per i quali è prescritta la formazione di uno studio di piano attuativo esteso ad entrambi i due subcomparti.

E' possibile procedere ad un'attuazione del piano del sub-comparto per stralci in corpo unico di dimensioni non minori a 10,00 Ettari per i sub-comparti residenziali ed a 5,00 Ettari per i sub-comparti non residenziali.

ART. 42 – - ZONA OMOGENEA F – TURISTICA - NORME EDILIZIO-URBANISTICHE GENERALI

PARAMETRI URBANISTICI PER I COMPARTI DI SVILUPPO

Per tutte le sottozone F sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

Abitanti teorici insediabili: 60 mc per ogni abitante di cui 50 mc per la residenza e 10 mc per servizi pubblici.

Superfici per standard: in base all'Art. 7 del D.A. 2266/U-83 le superfici da cedere al Comune per aree verdi attrezzate, per parco, per impianti, attrezzature, viabilità, parcheggi, servizi, sport, etc. dovrà essere maggiore del 30% della superficie territoriale di ciascun sub-comparto. Detta superficie dovrà preferibilmente essere individuata in corrispondenza della fascia costiera e degli ambiti più sensibili dal punto di vista ambientale.

La superficie di viabilità pubblica sarà definita in sede di formazione dei piani attuativi. In ogni caso, si prescrive una larghezza minima della sola sede carrabile di 7,50 m per la viabilità principale e di 6,00 m per la viabilità secondaria. In presenza di marciapiedi, la loro larghezza minima sarà pari a 1,50 m.

La superficie minima per parcheggi pubblici non deve essere inferiore a 3,00 mq per abitante insediabile.

Allocazione della volumetria per servizi pubblici: con esclusione del sub-comparto B1-a - TRAMATZU la volumetria per servizi pubblici pari a 10 mc/abitante pubblica sarà di norma prevista per ciascun sub-comparto residenziale o non residenziale all'interno delle sottozone F/L o F/T.

Nel sub-comparto B1-a – TRAMATZU, al fine di prevedere nel presente P.U.C. i volumi pubblici occorrenti per i servizi dell'esistente porto turistico, la volumetria per servizi pubblici pari a 10 mc/abitante afferente il sub-comparto sarà interamente contenuta nella sottozona F/T contigua alla struttura portuale ed alla viabilità di accesso.

In base a proprie specifiche esigenze, l'Amministrazione comunale potrà decidere in sede di formazione di piano attuativo la traslazione di parte o dell'intera volumetria pubblica dei sub-comparti nelle aree pubbliche di altri sub-comparti nel rispetto della densità fondiaria massima prevista dal D.A. 2266/U-83.

Sviluppi volumetrici per sub-comparto

Le superfici territoriali, gli indici territoriali e i conseguenti sviluppi volumetrici possibili per i sub-comparti di sviluppo sono riportati nella seguente tabella. 2:

(Tabella 2-1)

COMPARTO	SUB-COMPARTO	SOTTO-ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE [MQ]	It [mc/mq]	VOLUME SUB-COMPARTO [MC]	TOTALE NUOVE VOLUMETRIE [MC]
<u>A-</u> <u>FOXI</u>			441.465			22.072
	A1-a	F/L+V	140.597	0,05	7.030	
	A1-b	F/T+V	197.489	0,05	9.874	
	A1-c	F/L+V	103.379	0,05	5.168	

(Tabella 2-2)

COMPARTO	SUB-COMPARTO	SOTTO-ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE [MQ]	It [mc/mq]	VOLUME SUB-COMPARTO [MC]	TOTALE NUOVE VOLUMETRIE [MC]
<u>B-</u> <u>TRAMATZU</u>			760.214			133.037
	B1-a	F/L+F/T+V	760.214	0,175	133.037	

(Tabella 2-3)

COMPARTO	SUB-COMPARTO	SOTTO-ZONA	SUPERFICIE TERRIT. [MQ]	It [mc/mq]	VOLUME SUB-COMPARTO [MC]	TOTALE NUOVE VOLUMETRIE [MC]
<u>D-</u> <u>CAMPIONNA</u>			<u>1.183.094</u>			<u>155.630</u>
	D1-a	F/L+V	221.385	0,15	33.208	
	D1-b	F/T+V	133.177	0,05	6.658	
	D1-c	F/L+V	495.585	0,20	99.117	
	D1-d	F/T+V	332.947	0,05	16.647	

(Tabella 2-4)

COMPARTO	SUB-COMPARTO	SOTTO-ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE [MQ]	It [mc/mq]	VOLUME SUB-COMPARTO [MC]	TOTALE NUOVE VOLUMETRIE [MC]
<u>E-</u> <u>MALFATANO</u>			<u>1.961.672</u>			<u>223.736</u>
	E1-a	F/L+V	166.636	0,10	16.664	
	E1-b	F/L+V	175.171	0,10	17.517	
	E1-c	F/L+V	141.280	0,00	0	
	E1-d	F/T+V	83.003	0,10	8.300	
	E1-e	F/T+F/L+V	99.916	0,10	9.912	
	E1-f	F/L+V	423.890	0,10	42.389	
	E1-g	F/L+V	394.969	0,17	67.145	
	E1-h	F/L+V	304.288	0,14	44.557	
	E1-i	F/L+V	172.519	0,10	17.252	

Le superfici territoriali dei subcomparti di riqualificazione sono riportati nella seguente tabella 3:

(Tabella 3)

COMPARTO	SUB-COMPARTO	SOTTO-ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE [MQ]
<u>B – TRAMATZU</u>	B2-a	F/A	37.560
<u>C – SA CANNA</u>	C2-a	F/P	98.413
<u>D – CAMPIONNA</u>	D2-a	F/A	162.051
<u>E – Malfatano</u>	E2-a	F/P	173.516
<u>E – Malfatano</u>	E2-b	F/R	69.339

PARAMETRI EDILIZI COMUNI

Il riferimento tipologico di tutti gli interventi è la casa tipica a corte, con tutti gli elementi architettonici qualificanti, in particolare l'articolazione dei volumi all'interno del lotto, la ricerca di una continuità dei volumi anche mediante l'uso di elementi murari, la presenza di copertura prevalentemente a tetto inclinato, dei portali.

Conseguentemente, la tipologia isolata è di norma ammessa ove necessaria in relazione alla destinazione d'uso, pur con il rispetto di tutti gli elementi qualificanti dal punto di vista architettonico della tipologia di riferimento.

Tale scelta di continuità tipologica si concretizza con le seguenti prescrizioni.

- Sono consentiti i Patii, oltre ai cortili, ove questi si inseriscano armonicamente nella definizione della tipologia prescritta.
- Per patii e cortili sono previste le relative deroghe di distacco tra pareti finestrate.
- E' preferibile il ricorso ad elementi costruttivi tradizionali, con particolare riguardo ad infissi, intonaci, tinteggiature, vani porta o portali e in particolare l'utilizzo per gli infissi esterni di materiali lignei lavorati secondo disegno dimensioni e schemi propri dell'edificazione tradizionale. E' ammesso in subordine l'utilizzo di altri materiali quali il ferro, l'acciaio e l'alluminio purché verniciati o elettrocolorati con l'esclusione del trattamento di anodizzazione.
- La finitura degli esterni in intonaco rustico tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico, e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi ovvero l'utilizzo di materiali litoidi coerenti o laterizi tradizionali a faccia e vista.
- Di norma le recinzioni saranno previste a giorno con altezza della parte muraria non maggiore di 1,20 m rifinita con intonaco rustico o con placcaggio lapideo esclusi i pilastri. Potranno realizzarsi porzioni di muratura più alte sino a 2,00 m limitatamente allo stretto necessario per accogliere contatori, utenze e quant'altro.

- La tinteggiatura esterna in tonalità tradizionali e comunque nella gamma delle terre.
- Sono pertanto da evitare i rivestimenti artificiali, quali materiali ceramici, grès, ed intonaci plastici o graffiati.

La densità fondiaria massima è stabilita per ciascuna sottozona F/L o F/T. In ogni caso essa non dovrà superare 0,75 mc/mq.

Modalità di computo dei volumi – Si considera sia il volume fuori terra che interrato, come stabilito dal D.A. 2266/U-83 con la sola esclusione dei volumi destinati a cantine, depositi, garages, locali caldaie e simili ove completamente interrati. Nel caso di interventi turistico-residenziali detti volumi non possono superare il 30% dell'area di sedime del fabbricato.

A parziale deroga rispetto all'Art. 11 delle presenti Norme, dal punto di vista planimetrico, sarà possibile dedurre dalla pianta lorda delle murature, gli spessori degli eventuali rivestimenti lapidei o laterizi aventi esclusiva finalità di inserimento ambientale e non statica, per uno spessore non maggiore di 20,00 cm. Vanno altresì esclusi quei volumi non utilizzabili determinati da esigenze costruttive ed igieniche quali intercapedini o simili.

Sono altresì esclusi dal computo dei volumi i balconi coperti, le verande ed i porticati a condizione che risultino aperti per almeno due lati, ed abbiano profondità non maggiore di 1,80 m .

Dal punto di vista altimetrico, si procederà in base al D.A. 2266/U-83.

Per un maggior rispetto della tipologia di riferimento, non viene stabilita una superficie minima di intervento per gli interventi turistico-residenziali, fermo restando che dovrà essere garantita una adeguata dotazione di superfici pertinenziali a verde.

LIMITI E DISTACCHI

La distanza tra pareti prospicienti non può essere minore:

- per pareti non finestrate: m 5,00.
- per pareti finestrate: m 10,00.

La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m 10,00.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo, comunque computata sul prospetto a monte, è così stabilita:

- alberghi: m 7,50;
- residenze turistiche, residenze turistiche alberghiere: m 6,50.

Per gli alberghi, qualora venga giustificata nello S.C.P.A. del piano attuativo, l'altezza potrà essere elevata fino a 8,50 ml.

Lolle, porticati, passi carrai coperti, o le coperture in genere costituiscono elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti della sua aderenza ai confini. In tal caso le pareti di un edificio prospicienti porticati, androni, lolle, ecc. poste ad una distanza inferiore a metri

5 dal confine e/o a distanza inferiore ai minimi di Codice Civile in caso di deroga, potranno dar luce solo a bagni, disimpegni, ripostigli e consentire l'accesso anche a singoli vani dell'immobile mediante porta-finestra sia pur vetrata.

Rapporto di copertura – E' stabilito un rapporto di copertura non maggiore di 1/3 per alberghi e di 1/4 per interventi turistico-residenziali. In deroga all'Art. 14 delle presenti Norme, in tale rapporto devono computarsi eventuali porticati, verande coperte etc. limitatamente alla sola parte che eccede il 20% del sedime realizzabile. Sempre in deroga all'Art. 14 delle presenti Norme, sono esclusi dal calcolo della superficie coperta gli spessori dei rivestimenti esterni nella misura in cui non entrano nel computo dei volumi, e gli elementi costruttivi ad aria passante finalizzati alla formazione della continuità dei volumi quali pergolati ad aria passante.

Altezze – L'altezza minima di 2,70 m, nel caso di superfici di copertura inclinate, può essere raggiunta nei piani superiori al piano terra, come altezza media, secondo le disposizioni regolamentari.

ELEMENTI VINCOLANTI DI INSERIMENTO AMBIENTALE

Per tutti i Comparti turistici denominati A, B, C, D ed E, indicati nel precedente Art. 41, sia che si tratti di interventi in sub-comparti di riqualificazione o di sviluppo, ogni intervento deve essere rispettoso delle seguenti prescrizioni:

Contenimento dei volumi in rapporto all'acclività del sito – si prescrive che il 70% dei volumi siano contenuti al disotto di un piano ideale parallelo al piano di sistemazione esterna anche artificiale posto alla massima altezza prevista sul profilo a monte. E' possibile derogare da tali prescrizioni solamente per attrezzature ed opere pubbliche o di interesse pubblico.

Muri di contenimento – potranno essere in calcestruzzo e cemento armato con altezza massima di 1,50 m misurati dallo spiccatto sino al livello di sistemazione della terra dallo stesso direttamente sostenuta, comunque sempre rivestiti con materiale lapideo di tipo locale. Qualora per insuperabili esigenze occorressero muri di altezza superiore ai 1,50 m, essi andranno realizzati con la tecnica del gradone introducendo tra sezioni consecutive un ripiano della larghezza tra estradosso ed estradosso di 2,00 m da piantumarsi con essenze mediterranee.

Elementi formali – l'osservanza degli elementi formali e tipologici tradizionali costituiscono requisito primario di inserimento ambientale.

Omogeneità delle trasformazioni – è prescritto il principio dell'omogeneità degli interventi a livello di sub-comparto, e cioè che le connotazioni formali e cromatiche degli interventi siano omogenee all'interno del sub-comparto di appartenenza.

ART. 43 - ZONA OMOGENEA F - SOTTOZONA F/R - LOTTIZZAZIONI RESIDENZIALI

Comprende l'unica sottozona F/R inserita nel sub-comparto E2-b "Perda Longa" del Comparto "E". Essa coincide con la lottizzazione denominata "Sa Pinnetta". Per tale sottozona F/R il P.U.C. recepisce in toto le norme contenute nel piano di lottizzazione legittimamente assentito.

ART. 44 - ZONA OMOGENEA F - SOTTOZONA F/A - PREESISTENTI STRUTTURE ALBERGHIERE O RICETTIVE A ROTAZIONE D'USO

Comprendono la sottozona F/A inserita nel sub-comparto B2-a del Comparto "B" e la sottozona F/A inserita nel sub-comparto D2-a "Porto Malo" del Comparto "D".

La sottozona F/A del sub-comparto B2-a coincide con l'area attrezzata a campeggio in località Tramatzu, mentre la sottozona F/A del sub-comparto D2-a coincide con il vecchio sub-comparto di Porto Malo.

Per tali sottozone valgono le previsioni e le norme conformi ai piani attuativi e/o concessioni edilizie validamente adottate e/o approvate.

Come preciso obiettivo del presente P.U.C., è inoltre possibile procedere alla riqualificazione di tali sottozone con le seguenti prescrizioni.

44.1. - SOTTOZONA F/A sub-comparto B2-a

Si dovrà procedere a Piano Attuativo, in base a quanto disposto dall'33 c.3 delle N.A. del P.T.P. n. 14 avente i seguenti contenuti:

- Definizione dell'assetto viario in coerenza con quello del comparto "B";
- definizione dei verdi di rispetto di notevole valenza paesistica a ridosso della spiaggia di P.to Tramatzu;
- definizione dei verdi attrezzati e delle attrezzature per lo svago e la balneazione.

PARAMETRI EDILIZI

Non è ammesso alcun incremento volumetrico.

La superficie a verde di rispetto deve essere almeno pari al 50% di quella sottoposta a piano attuativo.

Sono ammessi: la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, il mantenimento della destinazione d'uso legittimata. E' altresì ammessa la modifica di destinazione d'uso nei limiti previsti dalle N.A. del P.T.P. n. 14.

In assenza di Piano Attuativo, le volumetrie esistenti e legittimate mantengono la condizione in cui si trovano alla data di adozione del presente P.U.C. con la dotazione di superficie di pertinenza risultante dalla licenza o concessione edilizia; per tali volumetrie sono ammesse la manutenzione e il risanamento conservativo.

44.2. - SOTTOZONA F/A sub-comparto D2-a

Per tale sottozona il P.U.C. recepisce le norme contenute nei piani attuativi legittimamente assentiti.

Ai sensi dell'Art. 10 Bis della L.R. 45/89, previo consenso dell'Amministrazione comunale, sono altresì assentibili incrementi volumetrici non maggiori del 25%, purchè strettamente funzionali all'attività stessa, attigui alle preesistenze anche nella fascia dei 300 m, che non devono realizzarsi "verso il mare" in misura contenuta entro il "plafond" disponibile indicato nella Tabella 1 dell'art. 41 delle presenti norme.

Detto "plafond" è comprensivo degli eventuali ulteriori sviluppi volumetrici assentiti con D.A. n°58/u del 24/05/91.

ART. 45 - ZONA OMOGENEA F- SOTTOZONE F/P - PREESISTENTI AGGLOMERATI

Comprendono le seguenti due sottozone:

- F/P – Sub-comparto C2-a - Sa Canna
- F/P - Sub-comparto E2-a - Perda lunga

Le presenti Norme hanno come obiettivo il completamento e la razionalizzazione delle urbanizzazioni esistenti, la predisposizione di accessi al mare, di aree attrezzate a verde e per servizi di supporto alla balneazione ed alla fruizione del litorale.

Per ciascun ambito si dovrà procedere a Piano Attuativo, in base a quanto disposto dall'Art. 33 c.3 delle N.A. del P.T.P. n. 14.

Per la struttura alberghiera presente all'interno del sub-comparto C2-a ai sensi dell'Art. 10 Bis della L.R. 45/89, previo consenso dell'Amministrazione comunale, sono assentibili incrementi volumetrici non maggiori del 10%, purchè strettamente funzionali all'attività stessa, attigui alle preesistenze anche nella fascia dei 300 m, che non devono realizzarsi "verso il mare" in misura contenuta entro il "plafond" disponibile indicato nella Tabella 1 dell'art. 41 delle presenti norme.

Nel caso di spazi liberi, questi potranno accogliere di norma attrezzature leggere a supporto della balneazione ed alla fruizione del litorale, ed attrezzature di utilizzo sportivo ricreativo senza formazione di volumi. Detti interventi possono essere realizzati con condizioni di coerenza e complementarietà rispetto a quelli previsti dal Piano degli accessi al mare.

Nel rispetto delle ripartizioni delle destinazioni delle superfici territoriali previste dall'Art. 7 del D.A. 2266/U-83, i piani Attuativi di recupero dovranno prevedere:

- l'assetto viario
- i verdi pubblici e privati di notevole valenza paesistica
- i verdi pubblici o di uso pubblico per l'accesso al mare, le attrezzature leggere ed amovibili degli accessi al mare
- le attrezzature leggere per lo svago e la balneazione
- in presenza di strutture di tipo alberghiero: la indicazione dell'eventuale integrazione.

PARAMETRI EDILIZI

Non è ammesso alcun incremento volumetrico se non per le preesistenti strutture alberghiere nei modi previsti nel presente articolo.

La superficie interessata dal Piano Attuativo deve essere riservata al verde in misura non minore del 50%.

All'interno della fascia dei 300 m dal mare ed all'interno dell'ambito di tutela "1" del PT.P. sono ammessi: la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, il mantenimento della destinazione d'uso legittimata. E' altresì ammessa la modifica di destinazione d'uso nei limiti previsti dalle N.A. del P.T.P. n. 14.

Oltre la fascia dei 300 m dal mare e all'esterno dell'ambito di tutela "1" sono ammessi: la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, sempre senza incrementi volumetrici, con variazioni d'uso nei limiti degli usi ammessi dal P.T.P. n. 14 per l'ambito di tutela di appartenenza.

I piani dovranno essere estesi all'intera sottozona.

In assenza di Piano Attuativo, le volumetrie esistenti e legittimate mantengono la condizione in cui si trovano alla data di adozione del presente P.U.C. con la dotazione di superficie di pertinenza risultante dalla licenza o concessione edilizia, formando così unità di intervento; per tali volumetrie sono ammessi la manutenzione e il risanamento conservativo. Salvo le possibilità di integrazione delle strutture alberghiere legittimamente assentite.

ART. 46 - ZONA OMOGENEA F - SOTTOZONE F/L = F/T = V

Considerato che lo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale del P.U.C. indicato al punto B.2. dell'Art. 2 delle presenti Norme ha definito le possibili localizzazioni in ambito di sub-comparto, per ciascuna proposta di piano attuativo in ambito di sub-comparto, allo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale da eseguirsi secondo i criteri indicati nell'Art. 11 delle presenti Norme ed alla fase preliminare di concertazione tra Amministrazione comunale e soggetto proponente è demandata la definitiva qualificazione delle sottozone F/L ed F/T della sfera privata che per servizi pubblici da individuarsi nelle possibili localizzazioni dello S.C.P.A. del P.U.C., e delle sottozone V, tra le quali quelle da cedere al Comune nel rispetto delle disposizioni del D.A. 2266/U-83,

ricadranno prevalentemente lungo la fascia costiera e negli ambiti di maggior pregio ambientale.

Per tutte le sottozone F/L non sono consentiti interventi di tipo alberghiero ricettivo nella fascia dei 300 ml e comunque in ambito di tutela 1.

46.1 – COMPARTO “A – FOXI”

Comprende i sub-comparti A1-a “Case Arrus”, A1-b “Case Arrus Servizi Turistici” e A1-c “Guardia Bue”.

DESTINAZIONI D'USO

Per il Sub-comparto A1-a sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- VILLAGGI TURISTICI
- CAMPEGGI
- VERDE ATTREZZATO DI SUPPORTO ALLA BALNEAZIONE
- VERDE DI RISPETTO

Per il Sub-Comparto A1-b sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- STRUTTURE NON RESIDENZIALI DI SUPPORTO ALL'ATTIVITA' TURISTICA
- VERDE ATTREZZATO DI SUPPORTO ALLA BALNEAZIONE
- VERDE DI RISPETTO

Per il Sub-Comparto A1-c sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- PICCOLE STRUTTURE ALBERGHIERE
- VERDE ATTREZZATO DI SUPPORTO ALLA BALNEAZIONE
- VERDE DI RISPETTO

All'interno del comparto A – FOXI non è ammessa la destinazione d'uso di STRUTTURE RESIDENZIALI STAGIONALI.

PARAMETRI EDILIZI

A ciascun sub-comparto si applicano gli indici territoriali indicati nella Tabella 2 dell'Art. 42 delle presenti Norme.

Nelle sottozone F/L ed F/T individuate nel piano Attuativo con le modalità del presente articolo, si applicherà un indice fondiario massimo di 0,50 mc/mq.

46.2. – COMPARTO “B-TRAMATZU”

Comprende l'unico sub-comparto residenziale “B1 - P.to Tramatzu”.

DESTINAZIONI D'USO

- ALBERGHI

- VILLAGGI-ALBERGO
- RESIDENZE TURISTICHE
- RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON IL PORTO TURISTICO
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Nella fascia sino ai 500 m dalla linea di battigia non sono ammesse le destinazioni d'uso di RESIDENZE TURISTICHE e di RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE.

PARAMETRI EDILIZI

Dovranno rispettarsi le previsioni dell'art. 33 2° c. delle N.A. del P.T.P.

Si applicano gli indici territoriali indicati nella Tabella 2 dell'Art. 42 delle presenti Norme.

Per ciascuna proposta di piano Attuativo le volumetrie destinate a RESIDENZE TURISTICHE e RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE insieme non potranno superare il 25% del totale.

Nelle sottozone F/L ed F/T individuate nel piano Attuativo si applicherà un indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq.

Le volumetrie pubbliche saranno previste interamente nelle sottozone F/T e destinate alle opere di completamento del porto turistico.

46.3. – COMPARTO "D – CAMPIONNA"

Dovranno rispettarsi le previsioni dell'art. 33 2° c. delle N.A. del P.T.P.

Comprende i sub-comparti "D1-a N.ghe Domenico", "D1-b Campionna Servizi Turistici", D1-c "Campionna" e "D1-d "Pt.a Libeccio Servizi Turistici".

DESTINAZIONI D'USO

Per il Sub-comparto D1-a sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- RESIDENZE TURISTICHE
- RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per il Sub-Comparto D1-b sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- STRUTTURE NON RESIDENZIALI DI SUPPORTO ALL'ATTIVITA' TURISTICA
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per Il Sub-comparto D1-c sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- ALBERGHI
- VILLAGGI-ALBERGO
- RESIDENZE TURISTICHE
- RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per il Sub-Comparto D1-d sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- STRUTTURE NON RESIDENZIALI DI SUPPORTO ALL'ATTIVITA' TURISTICA ED ALLA BALNEAZIONE
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per tutti i sub-comparti nella fascia sino ai 500 m dalla linea di battigia non sono ammesse le destinazioni d'uso di RESIDENZE TURISTICHE e di RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE.

PARAMETRI EDILIZI

Dovranno rispettarsi le previsioni dell'art. 33 2° c. delle N.A. del P.T.P.

Per ciascun sub-comparto si applicano gli indici territoriali indicati nella Tabella 2 dell'Art. 42 delle presenti Norme.

Nel sub-comparto D1-a, per ciascuna proposta di piano Attuativo le volumetrie destinate a RESIDENZE TURISTICHE non potranno superare il 40% del totale.

Nel sub-comparto D1-c per ciascuna proposta di piano Attuativo le volumetrie destinate a RESIDENZE TURISTICHE e RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE insieme non potranno superare il 40% del totale.

Nelle sottozone F/L ed F/T individuate nel piano Attuativo con le modalità del presente articolo, si applicherà un indice fondiario massimo:

- 0,75 mc/mq per gli alberghi, i villaggi-albergo, residenze turistiche alberghiere e servizi turistici
- 0,50 mc/mq per le residenze turistiche (D1-a)
- 0,75 mc/mq per le residenze turistiche (D1-c)
- 0,75 mc/mq per le volumetrie pubbliche

46.4. – COMPARTO “E – Malfatano”

Comprende i sub-comparti “E1-a Malfatano Nord”, “E1-b Malfatano Sud”, “E1-c Malfatano Ovest”, “E1-d Malfatano Servizi Turistici”, “E1-e Schina Sicilianu Servizi Turistici”, “E1-f Schina Sicilianu”, “E1-g Tueredda”, “E1-h Cala Antoniareddu”, “E1-i Sa Calarza”.

DESTINAZIONI D'USO

Per il sub-comparto E1-a sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- RESIDENZE TURISTICHE
- RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per i sub-comparti E1-b, E1-f ed E1-g sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- ALBERGHI
- VILLAGGI-ALBERGO
- RESIDENZE TURISTICHE
- RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per il sub-comparto E1-c sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per il sub-comparto E1-d sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- STRUTTURE NON RESIDENZIALI DI SUPPORTO ALL'ATTIVITA' TURISTICA
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per il sub-comparto E1-e sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- STRUTTURE NON RESIDENZIALI DI SUPPORTO ALL'ATTIVITA' TURISTICA
- ALBERGHI
- VILLAGGI-ALBERGO
- RESIDENZE TURISTICHE
- RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per i sub-comparti E1-h ed E1-i sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- ALBERGHI
- VILLAGGI-ALBERGO
- ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
- VERDE ATTREZZATO
- VERDE DI RISPETTO

Per tutti i sub-comparti nella fascia sino ai 500 m dalla linea di battigia non sono ammesse le destinazioni d'uso di RESIDENZE TURISTICHE e di RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE.

PARAMETRI EDILIZI

Dovranno rispettarsi le previsioni dell'art. 33 2° c. delle N.A. del P.T.P.

Per ciascun sub-comparto si applicano gli indici territoriali indicati nella Tabella 2 dell'Art. 42 delle presenti Norme.

Nel sub-comparto E1-a per ciascuna proposta di piano Attuativo le volumetrie destinate a RESIDENZE TURISTICHE non potranno superare il 30% del totale.

Nei sub-comparti E1-b, E1-e, E1-f, E1-g per ciascuna proposta di piano Attuativo le volumetrie destinate a RESIDENZE TURISTICHE e RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE insieme non potranno superare il 25% del totale.

Nei sub-comparti E1-h, E1-i non sono ammesse le destinazioni d'uso di RESIDENZE TURISTICHE e RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE.

Nelle sottozone F/L ed F/T individuate nel piano Attuativo con le modalità del presente articolo, si applicherà un indice fondiario massimo:

- 0,75 mc/mq per gli alberghi, i villaggi-albergo, residenze turistiche alberghiere e servizi turistici
- 0,75 mc/mq per le residenze turistiche (E1-f)
- 0,50 mc/mq per le residenze turistiche (E1-a, E1-b, E1-c, E1-e)
- 0,75 mc/mq per le volumetrie pubbliche

ART. 47 – PIANO COMUNALE DEI SERVIZI DI SPIAGGIA

L'Amministrazione comunale individua le aree deputate ad accogliere le attrezzature leggere di supporto alla balneazione ed alla fruizione del litorale, da concepirsi in modo organico secondo quanto previsto dall'Art. 33 c.4 e dall'Art. 36 delle N.A. del P.T.P. n. 14 nelle forme del Piano delle attrezzature e dei servizi di spiaggia così come definito dall'articolo 29 della L.R. 23/85.

Dette aree, ove inserite all'interno dei comparti turistici, saranno individuate tra le aree a carattere pubblico già esistenti, ovvero derivanti dalle cessioni al Comune.

Nelle more della formazione e dell'adozione di detto Piano comunale vige il regime transitorio dell'Art. 36 delle N.A. del P.T.P. n. 14.

ART. 48 - ZONA OMOGENEA G - SOTTOZONA G1 - ATTREZZATURE RICETTIVE PREESISTENTI NEL CENTRO CONSOLIDATO

In tale sottozona, interna al centro abitato, preesiste l'unica struttura ricettiva alla formazione del presente P.U.C., struttura che pertanto ha particolare

significato in termini di servizi, di cui pertanto occorre normare il potenziamento. Si prescrivono le seguenti norme.

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI

In tale sottozona sono vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quella del conduttore dell'eventuale sorveglianza e del personale di servizio.

Sono consentiti sull'esistente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'Art. 13 delle presenti Norme nel mantenimento della destinazione d'uso attuale.

Gli interventi sull'esistente, di cui al comma precedente, sono esentati dal reperimento delle aree di sosta di cui all'Art. 2 comma 2 Legge 24/3/89 n.122.

Le nuove costruzioni ed ampliamenti si attuano attraverso la predisposizione di un piano attuativo di iniziativa privata.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 4,5 mc/mq.

Il rapporto di copertura non dovrà eccedere i 2/3 della superficie del lotto, fatta salva la possibilità del mantenimento dell'attuale rapporto se già eccedente i 2/3 predetti.

L'altezza massima degli edifici è stabilita in metri 9,00.

Gli edifici potranno sorgere in aderenza o in arretramento dai confini per una distanza pari a metri 5.

Sono consentite le deroghe di distacco, nei limiti del rispetto del Codice civile, giusto quanto previsto dall'Art. 5 del D.A. 2266/U-83.

Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

In tutti i casi di nuova edificazione è prescritta la dotazione di parcheggi privati nella misura dell'Art. 2 comma 2 Legge 24/3/89 n.122. Inoltre, dovranno essere previsti spazi pubblici e ad uso pubblico nella misura prevista dall'Art. 8 del D.A. 2266/U-83.

Qualora detto reperimento dovesse comportare soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, o non fosse possibile, il titolare della concessione potrà provvedere convenzionando con il Comune la destinazione a parcheggio di altre aree situate in zone immediatamente limitrofe, ovvero potrà sostituire il reperimento delle aree con il pagamento di un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri che verranno stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 49 - ZONA OMOGENEA G - SOTTOZONA G 2 = SERVIZI PER IL TERZIARIO

La sottozona, che interessa un settore a diretto contatto con il centro urbano, è destinata a servizi, impianti ed attrezzature di carattere generale, da attuarsi con interventi di iniziativa privata.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE DI QUALSIASI GENERE
- UFFICI E SERVIZI PER IL TERZIARIO
- ATTIVITÀ RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO
- ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO ANCHE ORGANIZZATE NELLA FORMA DI CENTRI COMMERCIALI
- PUBBLICI ESERCIZI E RISTORANTI
- STUDI PROFESSIONALI E PICCOLI UFFICI
- ATTREZZATURE CULTURALI
- AUTORIMESSE E PARCHEGGI AD USO PUBBLICO
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PRIVATO

In tale sottozona sono pertanto vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quelli strettamente indispensabili per i conduttori delle iniziative, per la sorveglianza e per il personale di servizio.

La destinazione d'uso di attività ricettive di tipo alberghiero deve essere limitata al 50% dei volumi previsti.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le nuove costruzioni ed ampliamenti si attuano attraverso piano di lottizzazione di iniziativa privata estesa all'intero comparto, che, al fine di garantire una soluzione organica in un settore strategico per lo sviluppo urbano, deve necessariamente essere esteso all'intera sottozona costituente isolato o delimitata da altre sottozone omogenee o da viabilità di piano.

Per i comparti non pianificati dal previgente Strumento Urbanistico è vincolante la localizzazione delle volumetrie all'interno delle aree individuate nello S.C.P.A. per le zone in ambito urbano non pianificate, mentre è demandato allo studio dei Piani attuativi ed ai rispettivi S.C.P.A., la definitiva definizione delle soluzioni allocative e la conseguente qualificazione e quantificazione delle aree fondiarie.

Nello studio di tale lottizzazione, dovrà essere dedicata particolare cura per garantire idonee fasce di rispetto a tutela della sicurezza della tratta urbana della Strada Statale 195, accentrando lungo tale arteria le aree di sosta e di verde in cessione pubblica, nonché le aree di sosta di pertinenza privata.

Qualora la sottozona risulti contermina ad una sottozona S4, il suddetto studio di lottizzazione dovrà prevederne di concerto con il Comune la sistemazione integrata, fermo restando che l'attuazione della sottozona S4 resta a carico del comune.

In caso di inerzia da parte di alcuni aventi causa, nel dar corso allo studio organico di lottizzazione, i proprietari che intendessero operare possono, previa notifica ai primi, chiedere all'Amministrazione che li autorizzi a predisporre uno studio organico esteso all'intera sottozona.

Tale studio organico, con le eventuali modifiche richieste, verrà adottato dall'Amministrazione con le procedure di Piano Attuativo, e convenzionato per stralci con le parti interessate.

Sull'esistente gli interventi di cui al punto e) dell'Art. 13 delle presenti Norme quando siano rivolti alla trasformazione della precedente destinazione d'uso con altra specifica della zona, o in caso di destinazione d'uso già compatibile con quella specifica di zona, sono demandati alla formazione di un Piano Particolareggiato.

In assenza di piano attuativo, sono consentiti sull'esistente gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'Art. 13 delle presenti Norme nel mantenimento della destinazione d'uso attuale, qualora questa non coincida con la destinazione specifica di zona, ovvero in caso di destinazione d'uso già compatibile con quella specifica di zona.

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI

Gli standard edilizi di lottizzazione dovranno rispondere alla seguente normativa:

- Lo studio di lottizzazione dovrà prevedere la cessione delle aree di viabilità e delle aree da destinare a verde in una percentuale non minore del 15% della superficie complessiva di intervento.
- L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 3,00 mc/mq.
- Il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% della superficie del lotto.
- L'altezza massima a monte degli edifici è stabilita in metri 7,50.
- Gli edifici dovranno sorgere in arretramento dai confini di almeno metri 8.
- La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione minima di metri 11 di cui almeno 8 carrabili.
- Dovranno essere previste le aree pubbliche e di parcheggio nella misura di cui al punto 2) dell'Art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.
- Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

ART. 50 - ZONA OMOGENEA G - SOTTOZONA G 3 - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE

Questa zona è destinata a servizi, impianti ed attrezzature di carattere generale, quali:

DESTINAZIONI D'USO

- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE DI QUALSIASI GENERE
- ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE MAGGIORI
- UFFICI E SERVIZI PER IL TERZIARIO
- ATTIVITÀ RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO
- RESIDENZE E COMUNITÀ
- ISTRUZIONE SUPERIORE E PRIVATA
- ATTREZZATURE CULTURALI
- AUTORIMESSE E PARCHEGGI AD USO PUBBLICO
- SERVIZI TECNICI URBANI (infrastrutture per pubblici trasporti, mercati, caserme, impianti tecnologici, etc.)
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PRIVATO

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quelli strettamente indispensabili per la sorveglianza e per il personale di servizio.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le nuove costruzioni ed ampliamenti si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Qualora, trascorsi 5 anni a decorrere dalla data di approvazione del P.U.C., l'Amministrazione non abbia provveduto a redigere il Piano Particolareggiato, i privati potranno procedere con Piano di Lottizzazione convenzionata. Tale proposta di lottizzazione dovrà prevedere la cessione di aree pubbliche nella misura prevista per le sottozone G 2.

In assenza di piano attuativo, sono consentiti sull'esistente gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'Art. 13 delle presenti Norme col mantenimento della destinazione d'uso attuale, qualora questa non coincida con la destinazione specifica di zona, ovvero in caso di destinazione d'uso già compatibile con quella specifica di zona.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 3,00 mc/mq.

Il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% della superficie del lotto.

L'altezza massima a monte degli edifici è stabilita in metri 7,50.

Gli edifici dovranno sorgere in arretramento dai confini di almeno metri 8.

La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione minima di metri 11 di cui almeno 8 carrabili.

Dovranno essere previste le aree di parcheggio nella misura di cui al punto 2) dell'Art. 8 del D.A. 2266/U-83.

Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

ART. 51 - ZONA OMOGENEA H – DI SALVAGUARDIA

Le zone "H" di salvaguardia si distinguono nelle seguenti due sottozone:

SOTTOZONA H1.

Comprendono le parti del territorio aventi particolare interesse per la collettività, quali fasce di rispetto stradale, fasce di rispetto cimiteriale, etc. per le quali occorre garantire una forte limitazione all'uso edificatorio ed al contempo una adeguata tutela ambientale.

SOTTOZONA H2.

Comprendono le parti di territorio di particolare interesse naturalistico, archeologico, paesaggistico.

DESTINAZIONI D'USO

Compatibilmente con le caratteristiche specifiche di ciascuna sottozona, sono ammesse le attività e le destinazioni d'uso di cui all'Art. 5 delle presenti Norme.

PARAMETRI EDILIZI.

Gli edifici esistenti in totale contrasto con le specifiche caratteristiche di zona dovranno essere trasferiti o comunque eliminati e per essi sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b), dell'Art. 13 delle presenti Norme.

Per gli edifici esistenti con destinazioni non previste, non in contrasto con le specifiche caratteristiche di zona sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'Art. 13 delle presenti Norme.

Nelle aree di dichiarato interesse archeologico ricadenti nell'elenco riportato al successivo Art. 57, qualsiasi opera di trasformazione del suolo, anche di carattere agrario rientra nel regime di tutela ivi normato.

Nella zona di rispetto cimiteriale è interdetto qualsiasi tipo di edificazione, con la sola esclusione, se consentito dal punto di vista igienico-sanitario, delle infrastrutture tecnologiche di rete.

All'interno delle zone H1 di salvaguardia del nastro stradale indicate in cartografia non è possibile la localizzazione di alcun volume con la sola eccezione di quelli necessari per l'installazione di distributori di carburante, che comunque dovranno dotarsi delle apposite autorizzazione di legge.

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1° Aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro

stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo;
- b) dotazione di servizi igienici;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, è consentita, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, nei casi di demolizione, la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in un'area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di intervento prescritta dalle presenti Norme.

ART. 52 - ZONA OMOGENEA S - SOTTOZONA S 1

Individua le aree destinate ad istruzione primaria e relative attrezzature annesse.

Gli interventi, di iniziativa pubblica, dovranno in futuro soddisfare la normativa in materia di edilizia scolastica.

L'edificazione, salvo particolari e specifiche disposizioni di legge, dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- a) L'indice di Fabbricabilità Fondiario non dovrà superare i 3,00 mc/mq.
- b) Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento da questo.
- c) Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno metri 5.
- d) Sono prescritte le aree di sosta così come previste all'Art. 5 delle presenti Norme.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'Art. 13 delle presenti Norme.

I suddetti interventi, qualora possibile, dovrebbero convergere verso un miglior inserimento ambientale delle attuali tipologie, non sempre coerenti al contesto urbano ed ambientale.

ART. 53 - ZONA OMOGENEA S - SOTTOZONA S 2

Individua le aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno inserirsi armonicamente nel contesto preesistente con particolare riguardo alla tipologia insediativa tradizionale, nonché rispettare le seguenti norme:

- a) L'indice di Fabbricabilità Fondiario non dovrà superare i 3,00 mc/mq.
- b) Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento da questo.
- c) Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno metri 5, o potranno essere realizzati in aderenza.
- d) L'altezza massima degli edifici, di norma non dovrebbe superare i metri 7,50.
- e) Sono prescritte le aree di sosta così come previste all'Art. 5 delle presenti Norme.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'Art. 13 delle presenti Norme.

ART. 54 - ZONA OMOGENEA S - SOTTOZONA S 3

Individua alcune aree da attrezzare a verde pubblico, con giochi per bambini, attrezzature per lo svago, il tempo libero e lo sport anche a livello agonistico.

E' consentito in tale zona edificare i volumi necessari a completamento degli impianti esistenti, quali ad es: spogliatoi, servizi igienici, palestre ed eventuali coperture di impianti, campi di bocce, chioschi ecc.

L'indice di Fabbricabilità Fondiario, salvo deroga nell'interesse pubblico, non dovrà superare i 0,5 mc/mq.

L'intera superficie di zona, delimitata da viabilità o altre sottozone omogenee, dovrà essere oggetto di uno studio organico all'interno del quale, sia il pubblico che il privato potranno attuare le proprie iniziative.

I progetti esecutivi, saranno approvati con deliberazione del Consiglio Comunale che dovrà provvedere, anche in presenza di interventi proposti dal privato, affinché risulti garantita la pubblica accessibilità alle strutture progettate.

ART. 55 - ZONA OMOGENEA S - SOTTOZONA S 4

Individua le aree di parcheggio.

In tale sottozona è consentito operare anche con intervento di iniziativa privata che potrà prevedere le strutture edilizie a servizio della sosta, quali ad esempio autolavaggio, distributore carburante, rivendita ricambi ed accessori.

Per la realizzazione di tali strutture edilizie non potrà comunque impegnarsi una superficie che ecceda 1/10 dell'intera zona destinata a parcheggio.

L'indice di Fabbricabilità fondiario massimo è pari a 0,3 mc/mq.

ART. 56 – NORMATIVA PER LE EMERGENZE STORICO-CULTURALI E STORICO-ARCHEOLOGICHE

L'Art. 19 lett. h) della L.R. 45/89 prevede quale contenuto del P.U.C. <<l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale, anche non vincolati dalla Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e dalla Legge 29 Giugno 1939 n. 1497>>.

EMERGENZE STORICO-CULTURALI

Il presente P.U.C. individua come complessi di importanza storico-artistica ed ambientale per i quali le presenti Norme dispongono il recupero:

- il centro storico inserito nelle sottozone omogenee A1e A2
- i borghi rurali e gli aggregati rurali perimetrati ai sensi delle Direttive per le Zone Agricole ed indicati ai precedenti Artt. 39 e 40 con l'esclusione degli aggregati rurali denominati Case Pirosu e Su de Is Arrus
- i furriadroxius indicati al precedente Art. 38.

DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LE EMERGENZE STORICO-CULTURALI

Per il recupero delle zone omogenee A1 e A2 si applicano le disposizioni contenute agli articoli 20, 21, 22 delle presenti Norme.

Per il recupero della zona omogenea B/E si applicano le disposizioni contenute all'Art. 40 delle presenti Norme.

Per il recupero degli aggregati rurali e de is furriadroxius elencato all'art. 38 si prescrive il rispetto delle caratteristiche formali e costruttive del tipo tradizionale isolato o aggregato con riferimento all'Elaborato B2.-2, mediante l'applicazione delle seguenti disposizioni:

Nuove costruzioni e ricostruzioni totali (Aggregati rurali)

Negli interventi di nuova costruzione è prescritta la tipologia della casa tipica a corte aperta con disposizione articolata dei corpi principali all'interno del lotto corrispondente all'asservimento del fondo agricolo nella sottozona "E" di appartenenza dell'aggregato rurale. Detto lotto deve avere dimensioni tali da rispettare l'indice di copertura di 0,33.

E' prescritta la copertura a tetto, in tegole curve o marsigliesi a falde semplici o doppie.

Conseguentemente non è ammessa la tipologia isolata.

Tale scelta di continuità tipologica si concretizza con le seguenti prescrizioni.

- Di norma le costruzioni sorgeranno in aderenza al confine o in arretramento da questo.
- Ove le costruzioni sorgano in arretramento, le porzioni non coperte dovranno essere regolate da muro di recinzione di altezza adeguata alla continuità di eventuali prospetti di contigui edifici in aderenza.
- Sono consentiti i Patii, oltre ai cortili, ove questi si inseriscano armonicamente nella definizione della tipologia prescritta.
- Per patii e cortili sono previste le relative deroghe di distacco tra pareti finestrate.
- E' consentita la realizzazione nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, comunque articolati, e collegati tra loro da porticati, lolle, ecc.
- E' preferibile il ricorso ad elementi costruttivi tradizionali, con particolare riguardo ad infissi, intonaci, tinteggiature, vani porta o portali e in particolare:
- L'utilizzo per gli infissi esterni di materiali lignei lavorati secondo disegno dimensioni e schemi propri dell'edificazione tradizionale (portoni carrai in legno, finestre e porte finestre in legno con scurini interni o persiana esterna). E' ammesso in subordine l'utilizzo di altri materiali quali il ferro, l'acciaio e l'alluminio purché verniciati o elettrocolorati con l'esclusione del trattamento di anodizzazione.
- La finitura degli esterni in intonaco rustico tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico, e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi ovvero l'utilizzo di materiali litoidi coerenti o laterizi tradizionali a faccia vista.
- La tinteggiatura esterna in tonalità tradizionali e comunque nella gamma delle terre.
- Sono pertanto da evitare i rivestimenti artificiali, quali materiali ceramici, grès, ed intonaci plastici o graffiati.

Le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi ordinariamente non inferiore a metri 5.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica è quella della sottozona "E" di appartenenza.

Immobili esistenti (Aggregati rurali – Furriadroxius Art. 38)

Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 13 delle presenti Norme.

E' prescritto il mantenimento della volumetria esistente.

Si richiede che vengano eliminate le parti in contrasto con l'ambiente e le caratteristiche rurali che contraddistinguono questi insediamenti.

Per i fabbricati preesistenti ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini, inferiore a quella prescritta, è consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste all'Art. 5 del D.A. n. 2266/U-83.

Nel caso di fabbricati preesistenti ed attigui, ubicati a distanza inferiore dal limite dei 5,00 m dal confine comune, sarà consentita la deroga per i distacchi tra pareti finestrate così come prevista dall'Art. 5 del D.A. n. 2266/U-83.

EMERGENZE STORICO-ARCHEOLOGICHE

Le emergenze storico-archeologiche individuate dal presente P.U.C. sono riportate nell'All. B alla relazione A.2.-1R), oltre che nella carta in scala 1/25.000 A.2.-1) indicate nel precedente Art. 2 e nelle carte di zonizzazione.

DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LE EMERGENZE STORICO-ARCHEOLOGICHE

Il vincolo specifico della L. 1089/39 riguarda le seguenti emergenze tra quelle indicate nell'elenco che forma l'All. A3.-3:

- Ruleri romani della peschiera di Malfatano (Declaratoria 1.7.83);
- Insediamento punico-romano di Sa Cresiedda (D.M. 20.7.83);
- Ruleri romani di Schiena del Siciliano (D.M. 20.7.83);
- Nuraghe Tuarredda Malfatano (D.M. 20.7.83).

Per le seguenti ulteriori emergenze archeologiche tra quelle indicate negli allegati A.2.-1R e A.3.-3 viene proposto vincolo ai sensi della L. 1089/39.

Nella tavoletta I.G.M. 1:25.000 F.239 I S.O. (CAPO MALFATANO)

Isola Rossa, Muraglia nuragica
 Isola Rossa, Ruleri di villa romana
 Isola di Campionna, Nuraghe
 Nuraghe Ludu Arrubiu
 Nuraghe Crabili
 Ruleri di villa romana
 Isola di Tuerredda, . ruleri di età punico-romana
 Nuraghe Punta su Putzu

Nella tavoletta I.G.M. 1:25.000 F.239 IV S.E. (CAPO TEULADA)

Nuraghe Pranu Ballisteris, Zona Militare
 Nuraghe Maxinas, Zona Militare
 Nuraghe Turritta, Zona Militare
 Nuraghe Zafferano, Zona Militare
 Nuraghe Don Antiogu, Zona Militare
 Ruleri punico-romani di Porto Scudo, Zona Militare
 Necropoli punico romana di Porto Zafferano, Zona Militare
 Relitto di Porto Zafferano, Zona Militare

Nella tavoletta I.G.M. 1:25.000 F.233 III S.E. (GIBA)

Nuraghe De Frois
 Nuraghe Punta Acuzza
 Nuraghe Giara
 Nuraghe Monte S'Ira
 Nuraghe Monte Cogottis
 Nuraghe Su Pizzu Arrubiu
 Nuraghe Sa Patera
 Insediamento nuragico e romano di Monte Modditzi
 Villa romana di San Lorenzo
 Villa romana di Monte Jacu

Nella tavoletta I.G.M. 1:25.000 F.233 II S.O. (IS CARILLUS)

Nuraghe Serra Andria Santus
 Nuraghe Campu e Pira

Nella tavoletta I.G.M. 1:25.000 F.239 IV N.E. (PORTO PINO)

Nuraghe Borussa, Zona Militare
 Nuraghe Maledetta, Zona Militare
 Nuraghe Mannu, Zona Militare
 Nuraghe Piticcu, Zona Militare
 Nuraghe di Monte Arbus, Zona Militare
 Nuraghe Montigieddu, Zona Militare
 Nuraghe Maxinas, Zona Militare
 Nuraghe Perdu Sarigu
 Insediamento punico
 Insediamento punico-romano

Nella tavoletta I.G.M. 1:25.000 F.239 I N.O (TEULADA)

Nuraghe Pia
 Nuraghe Albai I
 Nuraghe Albai II
 Insediamento punico-romano di Sant'Isidoro
 Nuraghe Sant'Isidoro
 Nuraghe Monte Idu
 Necropoli romana di Porto Tramatzu
 Nuraghe Giovanni Matta
 Nuraghe De Sa Canna
 Nuraghe De S'Ardori
 Grotta Sa Cona
 Nuraghe Domenico
 Nuraghe Millanu
 Nuraghe M.Lapera
 Nuraghe Monte Perdaia
 Nuraghe Orbais
 Nuraghe Su Zippiri
 Nuraghe Orbais, loc.Santa Maria
 Nuraghe Sisinni Acca
 Nuraghe De Mesu
 Nuraghe Mondia
 Tomba di giganti Mondia

Nuraghe Malfatano
Nuraghe Monte Is Crabus
Nuraghe Punta Sa Ruxi
Nuraghe Monte Idu II
Nuraghe Giu Giuaneddu

Altresì viene proposto vincolo ai sensi della L. 1089/39 per le seguenti emergenze storiche:

Torre di P.to Scudo
Torre di P.to Budello
Torre di Malfatano
Chiesetta e torre di Sant'Isidoro

Vincolo ed area di salvaguardia - Per dette emergenze storico-archeologiche non specificamente vincolate, in un intorno di 50 m è fatto divieto di qualsiasi attività diversa da quella agricola con profondità superiori a 30 cm senza il preventivo parere delle competenti Soprintendenze.

Le emergenze già vincolate appartengono alla sottozona H2.

Le emergenze non specificatamente vincolate inserite nelle zone omogenee previste dal presente P.U.C. diverse dalla sottozona H2, appartengono alla sottozona in cui sono inerite con l'apposizione del predetto vincolo di salvaguardia. Esse potranno successivamente essere inserite in zona H2 qualora la competente Soprintendenza apponga un vincolo specifico.

**ART. 57 - NORME INTEGRATIVE SULLE PREESISTENTI ATTIVITÀ DI
CAVA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE - DISPOSIZIONI PER GLI ASPETTI
PRECETTIVI E FORMALI**

PREESISTENTI ATTIVITÀ DI CAVA

Fermo restando l'obbligo espresso dall'Art. 31 della L.R. 7.6.89 n. 30 del ripristino ambientale dell'area ove si è svolta ed è cessata l'attività di coltivazione, per le attività in atto risultante nel catasto delle cave nonché per le nuove attività vigono le disposizioni riportate all'Art. 15 delle N.A. del P.T.P. n. 14.

PREESISTENTI ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Come disposto dall'Art. 16 delle N.A. del P.T.P. n. 14, gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed ampliamento di eventuali aziende economico-produttive preesistenti in ambito di tutela paesaggistica "1" sono possibili qualora risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale, previa rigorosa verifica di compatibilità paesistico-ambientale nei termini previsti dall'Art. 9 delle N.A. del P.T.P. n. 14.

DISPOSIZIONI PER GLI ASPETTI PERCETTIVI E FORMALI

Per le zone omogenee "S" è prescritto il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di permeabilità generale: > del 60% per S1 ed S2, > dell'85% per le S3, > del 45% per le S4.
- Indice di piantumazione generale: >100/ha per le S3, > 50/ha per le S1, S2 ed S4.

Per le zone omogenee "D" è prescritto il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di permeabilità generale e specifico: > 50%
- Indice di piantumazione generale: > 50/ha.

Per le zone omogenee "G" è prescritto il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di permeabilità generale e specifico: > 60%
- Indice di piantumazione generale: > 70/ha.
- Indice di superficie verde: > 55%

E' prescritto l'obbligo di porre a dimora un numero di arbusti pari a 1,50 volte quello delle essenze arboree previste dall'indice di piantumazione. Le specie arboree da impiantarsi saranno scelte tra quelle autoctone.

ART. 58 –DEMANIO MILITARE – NORME TRANSITORIE

DEMANIO MILITARE

Al fine di recepire integralmente i contenuti del P.T.P. n. 14 nei suoi ambiti ai obbligatoria validità, poiché gli ambiti facenti parte del Demanio Militare di Capo Teulada sono esclusi dalla potestà di pianificazione del Comune, all'interno dello stesso Demanio militare di Capo Teulada sono distinte con:

- sottozona Hm – aree demaniali militari con grado di tutela paesistica "1";
- sottozona Em – aree demaniali militari con grado di tutela paesistica "2".

NORME TRANSITORIE

I piani attuativi approvati dal Consiglio Comunale prima della prima approvazione del P.U.C. da parte del Consiglio Comunale stesso mantengono le norme dello strumento urbanistico previgente.

L'entrata in vigore delle presenti Norme abroga tutte le eventuali disposizioni precedenti che dovessero risultare in contrasto.

COMUNE DI TEULADA - NORME DI ATTUAZIONE

INDICE ARTICOLI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - MODALITÀ OPERATIVE DEL P.U.C.	PAG.
ART. 1 – CONTENUTI E VALIDITA' DEL P.U.C.	1
ART. 2 – ELABORATI DEL P.U.C.	1
ART. 3 – NORME DI RIFERIMENTO	3
ART. 4 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	3
ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO	4
ART. 6 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DISPOSIZIONI GENERALI	8
ART. 7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DISPOSIZIONI PER LE ZONE OMOGENEE A	10
ART. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DISPOSIZIONI PER LE ZONE OMOGENEE B, C, D, E, F, G	11
ART. 9 – LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA	11
ART. 10 – LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO	13
ART. 11 – INTERVENTI DA ESEGUIRSI IN AMBITI DI EFFICACIA VINCOLANTE DEL P.T.P. – S.C.P.A.	13
ART. 12 – REGIME AUTORIZZATORIO DELL'ART. 7 DELLA L. 1497/39	16
CAPO II - DEFINIZIONI	
ART. 13 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	17
ART. 14 - INDICI E PARAMETRI	17

TITOLO II**CAPO I - NORME DI PIANO**

ART. 15 – OPERE IDRAULICHE – UTILIZZO ACQUE PUBBLICHE – PROVVEDIMENTI GENERALI SULLE COSTRUZIONI	20
ART. 16 – VINCOLO IDROGEOLOGICO	20
ART. 17 – VINCOLO DI PORTALE	20
ART. 18 – DISTANZE A RISPETTO DEL NASTRO STRADALE	21

CAPO II - NORME DI ZONA

ART. 19 - ZONA OMOGENEA A - SOTTOZONA A 1, A 2 - NORME GENERALI COMUNI	23
ART. 20 - SOTTOZONA A 1 – NORME GENERALI	24
ART. 21 - SOTTOZONA A 1 – INTERVENTI DIRETTI	25
ART. 22 – SOTTOZONA A 1 – INTERVENTI IN PRESENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E/O DI RECUPERO	26
ART. 23 – SOTTOZONA A2 – NORME GENERALI	28
ART. 24 - SOTTOZONA A 2 - INTERVENTI DIRETTI	29
ART. 25 - SOTTOZONA A 2 - INTERVENTI IN PRESENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E/O DI RECUPERO	31
ART. 26 - ZONA OMOGENEA B - SOTTOZONA B 1 - EDIFICAZIONE RECENTE E NUOVE COSTRUZIONI IN AREE LIBERE ESTERNE RISPETTO AL NUCLEO CENTRALE	33

ART. 27 - ZONA OMOGENEA B - SOTTOZONA B2 - COMPLETAMENTO PERIFERICO	36
ART. 28 - ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C 1	38
ART. 29 - ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C 2	40
ART. 30 - ZONA OMOGENEA D - SOTTOZONA D1	40
ART. 31 - ZONA OMOGENEA D - SOTTOZONA D2	41
ART. 32 - ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA - NORME GENERALI	42
ART. 33 - ZONA OMOGENEA E - CLASSIFICAZIONE DELLE SOTTOZONE	46
ART. 34 - ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E/A	47
ART. 35 - ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E/B	49
ART. 36 - ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E/C	52
ART. 37 - ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E/D	54
ART. 38 - ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONE E/AF - E/BF	56
ART. 39 - ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONE E/AF E/BF CONTENENTI I BORGHI RURALI ED AGGREGATI RURALI	57
ART. 40 - ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA SPECIALE B/E BORGHI RURALI	59
ART. 41 - ZONA OMOGENEA F - TURISTICA - NORME GENERALI PERIMETRAZIONE COMPARTI - DEFINIZIONE SOTTOZONE	62
ART. 42 - ZONA OMOGENEA F - TURISTICA - NORME EDILIZIO-URBANISTICHE GENERALI	68
ART. 43 - ZONA OMOGENEA F - SOTTOZONE F/R - LOTTIZZAZIONI RESIDENZIALI	74
ART. 44 - ZONA OMOGENEA F - SOTTOZONE F/A - PREESISTENTI STRUTTURE ALBERGHIERE O RICETTIVE A ROTAZIONE D'USO	74
ART. 45 - ZONA OMOGENEA F - SOTTOZONE F/P . PREESISTENTI AGGLOMERATI	75
ART. 46 - ZONA OMOGENEA F - SOTTOZONE F/L - F/T - V	76
ART. 47 - PIANO COMUNALE DEI SERVIZI DI SPIAGGIA	81
ART. 48 - ZONA OMOGENEA G - SOTTOZONA G 1 - ATTREZZATURE RICETTIVE PREESISTENTI NEL CENTRO CONSOLIDATO	81
ART. 49 - ZONA OMOGENEA G - SOTTOZONA G 2 - SERVIZI PER IL TERZIARIO	82
ART. 50 - ZONA OMOGENEA G - SOTTOZONA G 3 - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE	84
ART. 51 - ZONA OMOGENEA H - DI SALVAGUARDIA	85
ART. 52 - ZONA OMOGENEA S - SOTTOZONA S 1	87
ART. 53 - ZONA OMOGENEA S - SOTTOZONA S 2	87
ART. 54 - ZONA OMOGENEA S - SOTTOZONA S 3	88
ART. 55 - ZONA OMOGENEA S - SOTTOZONA S 4	88
ART. 56 - NORMATIVA PER LE EMERGENZE STORICO-CULTURALI E STORICO-ARCHEOLOGICHE	89
ART. 57 - NORME INTEGRATIVE SULLE PREESISTENTI ATTIVITA' DI CAVA, ATTIVITA' PRODUTTIVE - DISPOSIZIONI PER GLI ASPETTI PERCETTIVI E FORMALI	93
ART. 58 - DEMANIO MILITARE - NORME TRANSITORIE	94