

COMUNE DI TERRALBA
Provincia di Oristano

**VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI TERRALBA, ai
sensi della L.R. 22.12.1989 n.45, art. 20 bis, comma 2 lettera h.
CODICE CUP: I12C21000400006; CODICE CIG: 9422768A22**

Committente:
Comune di Terralba
Sede legale: Via Baccelli 1 - 09098 Terralba (OR) - Codice Fiscale: 00063150957 - Partita IVA: 00063150957
Pec: protocollo.terralba@cert.legalmail.it - Tel: 0783/85301

Progettisti:
Arch. Gianfranco Sanna Arch. Pietro Frau
Ing.Gian Battista Masala Arch. Mauro Tatti

Sindaco: **Responsabile Unico del Procedimento:**
Arch. Sandro Pili Geom. Romano Pitzus

Oggetto:
**Variante PUC_Norme tecniche di attuazione
variante ai sensi dell'art. 20 commi 22-23 L.R. n. 45/89**

Data:
Dicembre 2024

elab:
1.3 Var

I N D I C E

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	1
Art.1 - Finalità - normativa sovraordinata	1
Art.2 - Strumenti di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.....	1
Art.3 - Zone territoriali omogenee	2
Art.4 - Norme comuni di attuazione	2
Art.5 - Requisiti dei Piani Attuativi	3
Art.6 - Dotazione, per zone omogenee, delle aree da destinare a spazi pubblici e delle volumetrie	5
Art.7 - Parametri urbanistici	7
Art.8 - Calcolo dei volumi e delle altezze	8
Art.9 - Destinazioni d'uso	9
Art.10 - Tipi d'intervento	11
CAPO II - STRUMENTI DI CONTROLLO	16
Art.11 - Regolamento Edilizio	16
Art.12 - Norme e procedure per la Misura della Compatibilità Ambientale (m.c.a.) per gli interventi di trasformazione del territorio	16
Art.13 - Piano Territoriale Paesistico N° 9	19
13.1 - Regime autorizzatorio ex legge 29.06.1969, N°1497	19
13.2 - Ambiti di tutela.....	20
13.3 - Usi compatibili con i gradi di tutela paesistica per le aree interessate dal P.T.P. N°9	20
13.4 - Tabella degli usi compatibili	21
Art.13.bis - Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	24
Art.13.ter - Aree di criticità idraulica (Hi*)	24
CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	29
Art.14 - Destinazioni di zona.....	29
PARTE I - CENTRO URBANO	29
Art.15 - Zona A* - Caratterizzata da agglomerati architettonici tradizionali. Comprende le unità minime di intervento (da A*.1 ad A*.14) da assoggettare a piani particolareggiati.	29
Art.16 - Zona A1 - Parte dell'ex Centro Storico compresa nell'ambito dell'abitato esistente al 1.843 (Lamarmora - De Candia)	30
Art.17 - Zona B – Di completamento – Disposizioni generali	31

Art.18 -	Zona B – Sottozona B1 – Parte dell'ex Centro Storico esterna all'ambito dell'abitato esistente al 1843 (Lamarmora – De Candia) Sottozona B1* - Ambito interessato da aree libere intercluse, da attuare sulla base di specifico Piano Attuativo	33
Art.19 -	Zona B - Sottozona B2 – Di transizione tra l'ambito dell'ex Centro Storico e la zona B3.....	35
Art.20 -	Zona B - Sottozona B3 – Ambiti che non presentano particolare interesse storico, artistico o ambientale Sottozona B3* - Ambito interessato da aree libere intercluse, da attuare sulla base di specifico Piano Attuativo	35
Art.21 -	Zona C - Di espansione residenziale - Disposizioni generali	36
Art.22 -	Zona C - Sottozona C1 – Dotata di piani attuativi	36
Art.23 -	Zona C - Sottozona C2 – Priva di piani attuativi	36
Art.24 -	Zona D - Industriale, artigianale, commerciale e direzionale - Disposizioni generali	38
Art.25 -	Zona D - Sottozona D1 – Industriale e artigianale	39
Art.26 -	Zona D - Sottozona D2 – Commerciale e direzionale	39
Art.27 -	Zona D - Sottozona D3 - Industriale e artigianale - Piano per gli Insediamenti Produttivi in località "Coddu sa Tuppa"	40
Art.28 -	Zona D – Sottozona D4 - Industriale, artigianale e commerciale - (Tanca Marchese).....	40
Art.29 -	Zona G - Servizi generali - Disposizioni generali	41
Art.30 -	Zona G - Sottozona G1 – Istituto di istruzione superiore polivalente	42
Art.31 -	Zona G - Sottozona G2 – Zona sportiva e ricettiva in località "S' Isca Manna"	42
Art.32 -	Zona G - Sottozona G3 – Zona sportiva in località "Narbiscus"	42
Art.33 -	Zona G - Sottozona G4 – Impianto di depurazione consortile	42
Art.34 -	Zona G - Sottozona G5 – Istituto Tecnico Commerciale.....	43
Art.35 -	Zona G - Sottozona G6 – Servizi in località "Pauli sa Ussa"	43
Art.36 -	Zona G - Sottozona G7 – Zona sportiva "Pauli Ginevra" (Tanca Marchese)	43
Art.37 -	Zona G - Sottozona G8 – Area Museale del "Centro Rurale di Tanca Marchese"	43
Art.38 -	Zona G - Sottozona G9 – Zona sportiva "S.Suina"	43
Art.39 -	ZONA G - Sottozona G10 – Zona ricreativa/ricettiva in località "Sinnicraxiu -Riu Cortis"	43
Art.40 -	Zona G - Sottozona G11 – Zona sportiva in località "Giogoni"	44
Art.40 VAR-	Zona G - Sottozona G12 – Ex cantina sociale (ai sensi art.20, commi 22-23 L.R.45/8	44
Art.40 bis -	Zona G - Sottozona Gc – Gi1 – Gi2 – Gi3 – Gi4.....	44
Art.41 -	Zona H - Disposizioni generali.....	44
Art.42 -	Zona H - Sottozona Hc – Rispetto cimiteriale	45
Art.43 -	Zona H - Sottozona Hd – Rispetto ambientale (depuratore consortile)	45
Art.44 -	Zona H - Sottozona Ha - Area di rispetto archeologico	45
Art.45 -	Zona H - Sottozona Hf - Area di rispetto fluviale.....	45
Art.46 -	Fasce di rispetto	45
46.1 -	Rispetto stradale.....	45
46.2 -	Rispetto igienico sanitario.....	46
46.3 -	Rispetto dei beni ambientali e culturali	46
46.4 -	Obbligo di nulla osta preventivo.....	46
PARTE II – TERRITORIO – ZONE AGRICOLE		47
Art.47 -	Zone E - Agricole - Disposizioni generali	47

Art.48 -	Zona E - Uso agriturismo	50
Art.49 -	Zona E – Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva	51
Art.50 -	Zona E - Sottozona E2a - Produzione agricola di primaria importanza con presenza di colture specializzate (ortaggi).....	51
Art.51 -	ZONA E - Sottozona E3 - Aree con produzione agricola specializzata caratterizzata da un alto frazionamento fondiario	51
Art.52 -	ZONA E – Sottozona E4 - Ambito interessato dal “Centro rurale di Tanca Marchese”	51

PARTE III – TERRITORIO – ZONE UMIDE ED INTERESSATE DAL PTP N°9 DEL GOLFO DI ORISTANO.....53

Art.53 -	Zone umide e interessate dal PTP N°9 del Golfo di Oristano - Disposizioni generali	53
Art.54 -	Zona E – Sottozona E2/pt2a - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva ricadenti in ambito di tutela paesistica PTP di grado 2a	53
Art.55 -	Zona E – Sottozona E3/pt2a - Aree con produzione agricola specializzata caratterizzata da un alto frazionamento fondiario ricadenti in ambito di tutela paesistica PTP di grado 2a	54
Art.56 -	Zona E - Sottozona E5 - Aree a spiccata vocazione naturalistica (aree marginali dello stagno di S. Giovanni).....	54
Art.57 -	Zona E - Sottozona E5/pt2a - Aree a spiccata vocazione naturalistica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a (aree marginali dello stagno di S. Giovanni e di Marceddi).....	55
Art.58 -	Zona I/pt2a – Aree con attività ittica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a	55

PARTE IV – TERRITORIO – ZONE D-H-G.....56

Art.59 -	Zona D – Sottozona D3 - Industriale e artigianale (Piano per gli Insediamenti Produttivi in località “Coddu sa Tuppa).....	56
Art.60 -	Zona G – Sottozona G6 - Stazione di trasferimento dei rifiuti solidi urbani “Pauli sa Ussa”.....	56
Art.61 -	Zona G – Sottozona G9 - Zona sportiva “S. Suina”	56
Art.62 -	Zona G – Sottozona G10 - Zona ricreativa e ricettiva in località “Sinnicraxiu – Riu Cortis”	56
Art.63 -	Zona G – Sottozona G11 - Zona sportiva in località “Gogoni”	56
Art.64 -	Zona H – Sottozona Ha - Area di rispetto archeologico.....	56
Art.65 -	Zona H – Sottozona Hf - Area di rispetto fluviale	56

PARTE V – TANCA MARCHESE57

Art.66 -	Disposizioni generali.....	57
Art.67 -	Zona B - Di completamento	57
Art.68 -	Zona C - Di espansione residenziale - Sottozona C1 - Dotata di piano attuativo	57
Art.69 -	Zona C - Di espansione residenziale - Sottozona C2 - Priva di piano attuativo	57
Art.70 -	Zona D - Sottozona D4 – Industriale, artigianale e commerciale	58
Art.71 -	Zona E - Sottozona E4 – “Centro Rurale Tanca Marchese”	58
Art.72 -	Zona G - Sottozona G7 – Zona sportiva “Pauli Ginevra”	58
Art.73 -	Zona G - Sottozona G8 – Area Museale del Centro Rurale Tanca Marchese	58

PARTE VI – MARCEDDI’.....59

Art.74 -	Disposizioni generali.....	59
----------	----------------------------	----

Art.75 -	Zona A/pt3b - Di particolare pregio ambientale – Sottozona A1/pt3b Area antropizzata con vincoli di recupero e riqualificazione ambientale ed urbanistica ricadente in ambito di tutela paesistica PTP di grado 3b.....	59
Art.76 -	Zona A/pt3b - Di particolare pregio ambientale – Sottozona A2/pt3b Area di recupero ambientale effettuato mediante la definizione urbanistica degli isolati, ricadente in ambito di tutela paesistica PTP di grado 3b	59
Art.77 -	Zona C - Di espansione residenziale – Interessata da fabbricati I.A.C.P.....	60
Art.78 -	Zona E5/pt – Sottozona E5/pt1 ed E5/pt2a - Aree a spiccata vocazione naturalistica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 1 e 2a.....	60
Art.79 -	Zona I/pt2a – Aree con attività ittica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a	60
Art.80 -	Zona I – Sottozona I1/pt1 ed I1/pt2a - Aree con attività di acquacoltura con presenza di apposita vasca ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 1 e 2a	60
Art.81 -	Area S3.V.M – Area destinata a verde attrezzato.....	61

CAPO IV - ABUSIVISMO EDILIZIO – NORME TRANSITORIE62

Art.82 -	Campo di applicazione	62
Art.83 -	Zone A* ed A1	62
Art.84 -	Zone B1, B2 e B3	62
Art.85 -	Zona E – Sottozona C1 – Dotate di piani attuativi	62
Art.86 -	Zone C – Sottozona C2* - Prive di piani attuativi ma interessate da edifici abusivi condonati	63
Art.87 -	Zona E	63
Art.88 -	Deroghe.....	64

* * *

CAPO I -

DISPOSIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art.1 - Finalità - normativa sovraordinata

Sono abrogate le precedenti Norme ed il precedente Regolamento edilizio con Programma di fabbricazione del Comune di Terralba.

Le presenti Norme di attuazione interessano l'intero territorio comunale ai fini della sua programmata e coordinata conservazione ed utilizzazione per il miglioramento delle condizioni abitative e produttive senza pregiudizio dell'equilibrio ecologico.

Quanto sopra é in accordo col dettato della Legge Regionale n° 45 del 22.10.1989, che fissa le "Norme per l'uso e la tutela dell'uso del territorio regionale", delle sue successive modifiche ed integrazioni, e delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico della Sardegna n° 9.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti Norme, si applicano quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o, in difetto, statali.

Nel loro insieme le presenti Norme delineano un modello territoriale realistico ed equilibrato relativamente ai tipi, alla consistenza ed alla localizzazione degli insediamenti, delle attività agro-pastorali e forestali e delle aree riservate per interesse generale.

A tale modello corrisponde l'individuazione delle destinazioni di zona e dei tipi edilizi delle diverse aree per le quali le analisi conoscitive preliminarmente svolte hanno riscontrato caratteristiche omogenee, aree che il PUC rende esplicite tramite gli elaborati planimetrici di proposta.

Art.2 - Strumenti di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Il presente P.U.C. si attua per mezzo di:

a) Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata quali:

- Piano Particolareggiato;
- Piano di Lottizzazione convenzionata;
- Piano per Insediamenti Produttivi;
- Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare;
- Piano di Risanamento Urbanistico;
- Piano di Recupero;
- Accordo di Programma;

secondo le specifiche caratteristiche, contenuti e procedure previsti per ciascuno di essi dalle leggi vigenti.

- b) Concessioni edilizie dirette (Legge 28.01.1977, n°10)
- c) Autorizzazioni edilizie, onerose e non, Legge 25.03.1982 n°94 (art.7) e L.R. 11.10.1985, n°23, (articoli 11-13-15).

Art.3 - Zone territoriali omogenee

Le zone territoriali omogenee individuate come detto nel precedente art.1, sono classificate secondo i tipi e le nomenclature indicati nel Decreto Ass. EE.LL.FF.U della Regione Autonoma della Sardegna del 20.12.1983, n°2.266/U, allo scopo di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi di sviluppo urbanistico delle Amministrazioni pubbliche.

Ogni zona ha una normativa omogenea per l'intera estensione, ed é contraddistinta dalla lettera caratteristica del tipo di zona, eventualmente corredato di numeri e lettere per una più dettagliata identificazione delle aree minime d'intervento.

Le delimitazioni di ciascuna zona sono indicate nelle planimetrie di proposta del PUC.

Art.4 - Norme comuni di attuazione

Le recenti leggi e disposizioni hanno promosso la specificazione di alcune norme comuni per tutte le zone, finalizzate a rendere più agevole l'attuazione delle previsioni del PUC, in particolare merito a:

- a) le densità edilizie;
- b) le minime unità territoriali per l'attuazione;
- c) gli stralci funzionali dei Piani Attuativi;
- d) i piani di lottizzazione d'ufficio;
- e) l'uso dei manufatti in cemento amianto;

norme che giova sinteticamente richiamare.

a) Le densità edilizie

A norma della circolare del Ministero LL.PP. n° 425 / 1967 si distingue la densità edilizia territoriale, riferita all'intero comprensorio delle aree considerate e la densità edilizia fondiaria, riferita alla superficie del lotto edificabile.

A norma del Decreto Ass.le EE.LL.FF.U., n° 2266 / 1983 si distingue parimenti la densità destinata alla disciplina dei fabbricati residenziali e produttivi, compresi i locali accessori (precedente ai Decreti Regionali), e quella destinata alla disciplina degli edifici pubblici o di interesse Regionale (salvo facoltà di deroga ai sensi della Legge n° 765 / 1967, art.16).

b) Le minime unità territoriali per l'attuazione

Nelle zone in cui l'atto edificatorio è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo, questo deve essere esteso all'intera area minima di intervento identificata dagli elaborati di piano.

Tali unità territoriali minime costituiscono comparto edificatorio ai sensi dell'art.23 della Legge n° 1.150 / 1942 e dell'art.27 della Legge Regionale n° 45 / 1989.

L'istanza di concessione edilizia presentata dal consorzio dei proprietari sarà unica , e dovrà rispettare sia il disposto dell'art.27 della Legge Regionale 22.12.1989, n°45, che quanto previsto dall'art.4 della Legge n° 10 del 28.01.1977.

c) Gli stralci funzionali di Piani Attuativi

Qualora i proprietari interessati alla attuazione di un Piano esecutivo approvato e alla sua formazione non raggiungessero la quota del 60% del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, prescritta per attivare la procedura di attuazione del comparto prevista dall'art.23 della Legge n° 1.150 /1942, potranno chiedere l'autorizzazione per l'attuazione di uno stralcio funzionale.

Tale domanda dovrà essere accompagnata:

- dagli elaborati tecnici occorrenti per individuare la parte del piano costituente lo stralcio e per dimostrare la funzionalità urbanistica, l'autosufficienza delle opere di urbanizzazione e la possibilità di allacciamento della zona ai pubblici servizi;
- da uno schema di convenzione per regolamentare le cessioni di aree, la realizzazione delle opere necessarie, i versamenti dei contributi, le fasi ed i tempi di attuazione.

Il Comune provvederà ad attivare la restante parte dei proprietari con le procedure indicate all'art.8 della Legge n° 765 / 1967.

d) I Piani di Lottizzazione d'Ufficio

Il Sindaco potrà invitare i proprietari delle aree edificabili comprese in zone per le quali sia previsto il Piano Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione come unico strumento esecutivo, a costituire un consorzio per presentare, entro il termine di centottanta giorni dalla data della notifica, il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna area di intervento.

Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nel "comparto d'intervento", il Sindaco provvederà alla redazione d'ufficio del progetto di lottizzazione e della relativa convenzione.

Sentito il parere della C.E. e dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, il P.L. e la relativa convenzione saranno notificati ai proprietari delle aree interessate.

Nel termine di giorni trenta dalla notifica, detti proprietari possono presentare osservazioni e proposte di modifica sia sul progetto di P.L. sia sulla formazione dei singoli comparti.

Il Consiglio Comunale dovrà pronunciarsi sulle proposte di modifica eventualmente presentate dai proprietari, e la deliberazione in merito a dette osservazioni e proposte dovrà essere notificata a tutti i proprietari delle aree interessate al P.L.

e) L'uso dei manufatti in cemento amianto

Nella realizzazione di tutte le opere edilizie, di urbanizzazione e di trasformazione urbanistica, è vietato l'uso di manufatti composti con cemento e amianto.

Art.5 - Requisiti dei Piani Attuativi

I piani attuativi, redatti e firmati da un professionista abilitato a termini di legge, devono avere i requisiti che seguono:

- a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista nel successivo art.6 delle presenti norme;
- b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria.
Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade e parcheggi;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e la relativa cabina di trasformazione;
- illuminazione pubblica;
- verde attrezzato di vicinato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- scuole materne e asili nido;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati e centri commerciali pubblici;
 - uffici comunali;
 - edifici di culto;
 - impianti sportivi;
 - centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
 - aree verdi di interesse comunale;
 - depuratori, potabilizzatori.
- c) inquadarsi nelle previsioni del PUC, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.
- d) le procedure di approvazione sono quelle previste nella vigente legislazione ed in particolare nella L.R. 45/89.
- e) i Piani attuativi devono comprendere i seguenti elaborati:
- stralcio degli strumenti urbanistici sovraordinati;
 - planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:2000;
 - zonizzazione, in scala 1:2000 da cui risulti la destinazione delle aree per la viabilità, i parcheggi, i servizi pubblici, il verde, i lotti e le eventuali diverse destinazioni d'uso.
 - planivolumetria, in scala 1:1000 o superiore, con le quote del terreno, in cui siano indicate le dimensioni planimetriche indicative e quelle di massimo ingombro, le cubature edificabili e le altezze massime dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e degli spazi per la sosta, le aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali.
 - sezioni e profili stradali;
 - tipologie edilizie in scala 1:2000;
 - relazione illustrativa e preventivo di spesa;
- norme tecniche di attuazione;
- schema di convenzione, in cui siano previste le modalità ed i criteri fissati dalla legislazione vigente, con particolare riguardo alle garanzie a copertura degli impegni finanziari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le forme di loro adeguamento automatico al variare del costo della vita;
 - altri elaborati necessari per meglio identificare le previsioni progettuali in sintonia con le disposizioni legislative specifiche;
 - gli elaborati finalizzati alla Misura di Compatibilità Ambientale (M.C.A.) dell'intervento proposto di cui al successivo art.12;
 - relazione geologica;
 - relazione geotecnica.

Per quanto riguarda gli ultimi due elaborati, si precisa che i piani attuativi costituiscono, ai sensi del DM 11/03/1988, interventi su grandi aree, per i quali è obbligatoria la verifica della fattibilità geologica e geotecnica.

Il progetto di Piano attuativo dovrà quindi essere basato su indagini dirette per definire il modello geologico e geotecnico locale e le interazioni opera-terreno prevedibili sulla base di apposite

verifiche geologiche e geotecniche. Dovrà essere ricostruito il profilo geologico e geotecnico del sottosuolo interessato in maniera significativa dalle sollecitazioni indotte dalle opere, attraverso pozzetti geognostici o sondaggi. La caratterizzazione geotecnica potrà essere effettuata con parametri geotecnici, rilevati tramite saggi in sito e/o prove di laboratorio, in funzione della complessità dei problemi.

In particolare, per quanto riguarda le aree con caratteristiche geotecniche mediocri (S'Isca, Sa Ussa, Paludi bonificate) e con caratteristiche geotecniche cattive (Aree costiere), la differente compressibilità dei suoli sotto carico, le caratteristiche rigonfianti delle argille, la presenza di falde superficiali, richiedono attente indagini estese a tutto il sedime di intervento (eseguite con pozzetti o sondaggi spinti almeno a 3 - 4 metri di profondità ed in numero sufficiente a caratterizzare il sottosuolo) e sondaggi geognostici nelle condizioni di carico più complesse. La caratterizzazione geotecnica dovrà basarsi su prove geotecniche in sito e/o laboratorio, per la determinazione dei parametri di calcolo della portanza e dei cedimenti assoluti e differenziali (angolo d'attrito, coesione, peso di volume dei terreni, livello della falda idrica, modulo elastico, modulo edometrico in relazione ai modelli di sottosuolo assunti nelle verifiche).

Per quanto riguarda la realizzazione della viabilità a servizio delle aree interessate dai piani attuativi, dovrà essere verificata, con pozzetti geognostici, la stratigrafia dei terreni interessati mentre la caratterizzazione geotecnica dovrà essere effettuata attraverso apposite analisi di laboratorio (Classificazione CNR UNI 10006, CBR indisturbato o ricostruito per il calcolo dello spessore della sovrastruttura stradale o di eventuali bonifiche del terreno di sottofondo, prove di carico con piastra).

I risultati dei rilievi e delle analisi dovranno essere riportati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica predisposte in conformità e con i contenuti previsti dal DM/11/03/1988.

Nella relazione geologica in particolare dovranno essere riportate le stratigrafie rilevate e la planimetria dei punti di indagine, dovrà essere inoltre presentato lo schema geologico locale del sottosuolo, la sintesi dei dati rilevati e di quelli noti riferiti agli elaborati geologici del PUC, e dichiarato il grado di affidabilità dell'indagine, la rappresentatività dei campioni prelevati, i limiti dell'indagine. Dovranno essere descritte inoltre le caratteristiche delle eventuali falde idriche (profondità, regime, grado di protezione da inquinamenti, utilizzo nell'area) e la loro influenza con le opere in progetto.

Dovrà essere dichiarata la compatibilità geologica dell'intervento previsto con il contesto geologico locale.

Nella relazione geotecnica in particolare, con riferimento alla relazione geologica, dovranno essere indicate le analisi in sito e/o laboratorio eseguite e la loro affidabilità, i limiti dell'indagine. Dovrà essere riportata la stratigrafia o le stratigrafie geotecniche dove, ad ogni livello stratigrafico individuato dall'analisi geologica, siano attribuiti i parametri geotecnici significativi.

Dovrà essere presentato il modello geotecnico locale di riferimento, l'interazione fra gli interventi previsti e il terreno dovrà essere effettuata con gli usuali metodi di calcolo della geotecnica.

Nella relazione geotecnica dovranno essere indicate le verifiche da effettuarsi in corso d'opera a conferma del modello geotecnico assunto in progetto e le eventuali indagini di dettaglio da prevedersi per la realizzazione delle singole opere.

Art.6 - Dotazione, per zone omogenee, delle aree da destinare a spazi pubblici e delle volumetrie

Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima espressa in metri quadri per abitante.

Per le zone D destinate ad insediamenti Industriali ed Artigianali, nonché nelle zone classificate G, Servizi Generali, dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi varie), in ragione percentuale dell'intera

superficie destinata a tali insediamenti. I rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel D.A. n. 2266/U/1983; attraverso la loro individuazione particolareggiata i rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nello stesso decreto, attraverso la loro individuazione particolareggiata.

Nelle zone classificate F destinate ad insediamenti turistici deve essere prevista una dotazione per spazi pubblici e una in servizi privati espressa in percentuale della superficie territoriale. Una percentuale degli spazi pubblici deve essere destinata a parcheggi pubblici.

Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, dovranno essere evidenziati attraverso apposita documentazione da allegare agli elaborati dei piani stessi:

- a) le cubature esistenti (residenziali e non residenziali);
- b) le attrezzature, le infrastrutture, le strutture e gli spazi pubblici esistenti anche al contorno, nella loro reale posizione e dimensione;
- c) gli elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati (tipologie edilizie ed urbane);
- d) il complessi edilizi da mantenere e ristrutturare;
- e) le aree di particolare pregio ambientale e naturalistico;
- f) la consistenza del territorio e dei suoli con la indicazione delle colture in atto e delle specie arboree esistenti;

Per le zone residenziali, nella ripartizione fra le varie destinazioni pubbliche, devono essere rispettate le quantità minime indicate nell'art.6 del citato D.A. n. 2266/U/1983.

Per le nuove zone residenziali, B / C / F, generalmente raggruppate in comparti, la cubatura realizzabile è determinata attraverso l'indice territoriale (It) espresso in metri cubi per metro quadro di superficie territoriale, diversificato per zona e sottozona.

Per le zone indicate nelle tavole di piano, la cubatura massima realizzabile in base all'indice territoriale è determinata secondo quanto indicato negli articoli relativi alle varie zone e sottozone.

La progettazione urbanistica dei comparti individuati nel PUC deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione delle aree relative alle diverse destinazioni pubbliche.

Le delimitazioni di aree destinate alla edificazione, al verde, ai servizi, ecc. nonché i tracciati viari risultanti dalle planimetrie del P.U.C. nell'ambito di ciascun comparto, hanno, pertanto, valore indicativo e sono riportate, essenzialmente, per ottenere una configurazione visiva dei futuri insediamenti e per dare un indirizzo alle previsioni di piano attuativo.

Qualora alla realizzazione del singolo comparto si debba provvedere mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata prevista dall'art.28 della vigente legge urbanistica (1150/1942) ed interessante solo parte del comparto, è consentito - fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria - procedere al convenzionamento della sola parte interessata purché essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comparto.

Nel caso in cui il comparto oggetto della lottizzazione convenzionata sia compromesso da costruzioni preesistenti in misura tale che ne risulti pregiudicata la possibilità di un piano e di un convenzionamento estesi all'intero comprensorio, si procede come segue.

- a) Redazione da parte dei proprietari delle aree inedificate di un piano di lottizzazione, esteso alla totalità del comprensorio, nel quale siano riportate anche le costruzioni già realizzate, con o senza titolo, ed i relativi lotti di pertinenza e siano previsti spazi pubblici commisurati al numero degli abitanti già insediati e gli eventuali insediamenti di carattere produttivo o commerciale esistenti, indipendentemente dalla legittimità delle relative costruzioni e da insediare nell'intero comprensorio di piano regolatore generale. Gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici debbono rispettare la quantità minima prevista negli articoli relativi a

ciascuna zona o sottozona; al fini del raggiungimento di detta quantità minima va tenuto conto degli spazi pubblici già eventualmente realizzati.

Per la determinazione del lotto di terreno di pertinenza delle costruzioni abusive trovano applicazione le disposizioni già in vigore in materia di sanatoria delle costruzioni abusive.

L'inclusione nel progetto di lottizzazione delle costruzioni realizzate senza titolo non costituisce di per se legittimazione delle costruzioni stesse, alla sanatoria delle quali potrà pervenirsi attraverso l'applicazione delle particolari norme vigenti.

- b) Ferme restando tutte le altre limitazioni previste dalle presenti norme per singoli comparti, la cubatura realizzabile nella parte inedita del comparto è determinata attraverso l'applicazione alla stessa dell'indice territoriale previsto dal piano;
- c) La convenzione ex art.28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, potrà prevedere la cessione gratuita al comune degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione, ferma restando, ovviamente, l'osservanza delle disposizioni di cui all'art.35, settimo comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Art.7 - Parametri urbanistici

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono consentiti nel rispetto degli indici e parametri che seguono.

1) SUPERFICIE TERRITORIALE (espressa in mq)

E' la superficie di un'area con destinazione omogenea di zona nella quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di strumento urbanistico attuativo, e comprende la superficie fondiaria, la superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e quella destinata ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria.

2) SUPERFICIE FONDIARIA (espressa in mq)

E' la porzione di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi da realizzarsi sia direttamente che previo strumento urbanistico attuativo, computata al netto delle aree destinate alla viabilità e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3) SUPERFICIE COPERTA (espressa in mq)

E' la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi fino ad un massimo di m 1.50 di sporgenza.

4) INDICE DI COPERTURA (espresso in mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.

5) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (espresso in mq/mq)

Indica la superficie utile costruibile in ogni ettaro di superficie territoriale.

6) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (espresso in mq/mq)

Indica la superficie utile costruibile in ogni metro quadro ettaro di superficie fondiaria.

7) VOLUME EDIFICABILE (espresso in mc/mq)

Indica il volume che può essere realizzato sulla base dei parametri urbanistici, computato secondo le modalità riportate nel Regolamento Edilizio (art.39).

8) INDICE TERRITORIALE (espresso in mc/mq)

E' il rapporto fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc.) e la superficie complessiva della zona stessa impegnata dall'intervento, comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblici e per i servizi sociali.

9) INDICE FONDIARIO (espresso in mc/mq)

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi.

10) DOTAZIONE MINIMA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

E' la quantità di standards urbanistici da prevedersi in caso di piano attuativo. Può essere espressa in percentuale della superficie territoriale di un intervento ovvero in mq/ab.

11) DOTAZIONE VOLUMETRICA PER ABITANTE INSEDIABILE

Viene espressa in mc/ab secondo i parametri di cui all'art.6, comma 6.

12) NUMERO DEI PIANI

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

13) DISTACCO FRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti, secondo proiezioni orizzontali ortogonali.

E' stabilito in m. 10.00, fra le finestre e pareti antistanti e m. 6 fra pareti, salvo un minimo inderogabile di m. 3, per i casi previsti dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983.

Ai fini della distanza minima fra fabbricati non si considerano le tettoie aperte

14) DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza dalle pareti, e la linea di confine.

E' fissato un minimo assoluto di m.5 per pareti finestrate, salvo i casi previsti dal Decreto EE.LL. n°2266/U del 20 dicembre 1983.

Art.8 - Calcolo dei volumi e delle altezze

Al solo fine del computo dei volumi edificabili si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede della pubblica via, se più basso;
- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio, orizzontale o inclinato, e la superficie esterna della parete.

Nel caso a che la copertura del fabbricato presenti contemporaneamente il solaio piano di plafone e la falda inclinata del tetto, come estremo di cui al punto b si assumerà l'intradosso del solaio di plafone, sempreché il vano sottotetto non sia reso abitabile, e sempreché la differenza tra

la quota d'imposta della falda inclinata e quella di estradosso del solaio orizzontale non sia maggiore di 50 cm.

Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% si aggiunge il volume effettivo previsto al di sopra della quota d'intradosso di cui sopra.

L'altezza per il calcolo dei volumi è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di metri 12 di lato, secondo gli schemi disegnati nell'allegato C della circolare Ass. EE.LL. Fin. Urb. n°-A del 20.03.78.

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

Non si computano come volumi edificabili quelli afferenti alle tettoie ed alle verande prive di murature o altro riparo permanente quando siano aperte per almeno 1/3 dell'intero perimetro che le definisce, e la loro superficie non sia superiore al 30% della superficie utile dell'edificio.

Sono esclusi dal computo di quelli edificabili i volumi tecnici (come definiti nel Regolamento Edilizio, art.38, comma I) ubicati al di sopra dell'ultimo solaio degli edifici.

I vani interrati o seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a locali accessori e di servizio in genere, e comunque non adibiti ad abitazione.

Per vano seminterrato s'intende il vano in cui almeno 2/3 dell'altezza utile sia situato sotto il piano di campagna.

Per le verande delle case a schiera e per i passi carrai non si computa il volume purchè siano privi di muratura o altro riparo permanente per il 24%, almeno, del perimetro e per un lato completo.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistono, i volumi tecnici e il piano terreno di ogni edificio per l'altezza pari a metri 2.50, se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio privato o spazio pedonale di uso pubblico per non meno del 75% dell'area per un'altezza eguale e comunque mai inferiore a metri 2.50;
- b) la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui al punto a) sia estesa a tutti gli edifici di compresi nell'isolato.

Per tutti gli edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di metri 2.50 senza che per questo conseguano le distanze maggiori fra gli edifici; tale incremento non viene considerato ai fini dell'altezza massima.

Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per un'estensione non superiore a 12 metri.

Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a metri 8, sarà necessario un arretramento dal fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestre in base alla normativa di zona per i distacchi. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.

Art.9 - Destinazioni d'uso

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle norme generali che seguono.

- 1) I piani particolareggiati di esecuzione e degli altri strumenti di attuazione del P.U.C. di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dai regolamenti vigenti.

- 2) I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del Piano Urbanistico Comunale, sulla base delle prescrizioni indicate, negli articoli seguenti, dovranno indicare la destinazione d'uso obbligatorie e, nel caso in cui si renda necessario, quelle facoltative. Le conseguenti, specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi devono risultare dai disegni di progetto, o in mancanza di questi da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione nonché delle autorizzazioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.

In caso di abusivo mutamento di destinazione non sanabile ai sensi delle leggi vigenti al momento dell'accertamento, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti di attuazione del PUC sono fondamentalmente le seguenti.

a) Destinazioni residenziali

- Residenziale abitativa
- Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.)
- Residenziale legata all'attività agricola o pastorale

b) Destinazioni complementari alla residenziali

- Esercizi commerciali al minuto (negozi, esercizi pubblici)
- Grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)
- Uffici o studi privati
- Uffici pubblici di livello urbano
- Uffici pubblici di livello sovraurbano
- Banche
- Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)
- Autorimesse e depositi veicolari privati
- Autorimesse pubbliche

c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali

- Asili
- Scuole
- Biblioteche, musei
- Attrezzature culturali e ricreative
- Teatri, cinema, oratori
- Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.)
- Attrezzature religiose
- Ambulatori privati
- Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)

d) Destinazioni produttive

- Agricole
- Artigianali
- Industriali
- Commerciali (ingrosso, grandi strutture di vendita, magazzini e depositi)

e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero

- Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)
- Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
- Turistico-ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi)

- Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
- Campeggi ed attrezzature connesse
- Agriturismo
- Punti di ristoro
- Capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti
- Parco giochi acquatico

f) Destinazioni sanitarie

- Ambulatori pubblici e privati
- Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
- Attrezzature sanitarie pubbliche

I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare con l'esplicito inquadramento nelle classi di destinazione sopra elencate. In mancanza di esplicita previsione, l'inquadramento va operato per analogia.

In caso di destinazione produttiva occorre indicare nel progetto e nella concessione anche la specifica produzione e/o funzione che sarà realizzata nell'immobile.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso solo quando la destinazione richiesta sia conforme alle previsioni delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio devono essere richiesti allegando i seguenti documenti ed elaborati:

- Titolo di proprietà,
- Tavole delle destinazioni d'uso attuali,
- Tavole delle destinazioni d'uso di progetto;
- Tabella delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.

Art.10 - Tipi d'intervento

I tipi di intervento sono così classificati:

1 - OPERE INTERNE

Sono opere interne gli interventi realizzati in costruzioni esistenti che non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Rientrano tra le opere interne i lavori di finitura interne, gli impianti tecnologici interni, la parziale modifica di tramezzi e aperture interne (che non comportino la modifica dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare – salvo quelle connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, se mancanti o insufficienti, e dei relativi disimpegni -, né il frazionamento della stessa o la sua aggregazione ad altre unità immobiliari).

2 - MANUTENZIONE ORDINARIA (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera a)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento

degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni
- riparazioni recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia d'infisso.

Per gli insediamenti di carattere industriale ed artigianale sono da considerarsi opere interne quelle eseguite entro il perimetro degli impianti o degli stabilimenti esistenti, purché aventi le caratteristiche indicate nella Circolare Min. LL. PP. n. 1918 del 16/11/1977.

3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera b)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rimuovere 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 modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio o le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria d'intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o della tipologia d'infisso;
- realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- rifacimento vespai e scannafossi;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;

- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- gli interventi finalizzati al risparmio energetico;

4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera c)

Gli interventi di restauro e intervento conservativo sono 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 conservano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.

Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari d'impianto dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- aperture di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera d)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono *quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a Concessione edilizia, e sottoposto al pagamento di oneri concessori. Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;

- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici.

E' il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio ne suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e delle disposizioni da applicare.

6 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

È un complesso di operazioni consistenti nella sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso, e può comportare la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria, con un insieme coordinato di interventi sugli edifici e sulle urbanizzazioni primarie e secondarie effettuati nell'ambito di una porzione di tessuto urbano, contenente uno o più isolati o parte di un isolato, attuati nel rispetto delle norme del piano urbanistico entro cui lo stesso ambito ricade.

Tra le operazioni di ristrutturazione urbanistica possono essere comprese le seguenti.

- a) ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;
- b) riorganizzazione ed integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c) recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni.

7 - RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Sono interventi di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione ed il risanamento del tessuto urbano; i fabbricati ricostruiti dovranno riproporre l'ubicazione, le forme, i particolari costruttivi e l'uso dei materiali degli edifici preesistenti.

8 - SOPRAELEVAZIONE

Sono interventi di sopraelevazione quelli che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

9 - AMPLIAMENTO

Sono interventi di ampliamento quelli non rientranti nella definizione di sopraelevazione, che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari.

10 - NUOVA COSTRUZIONE

Sono interventi di nuova costruzione quelli che realizzano nuove costruzioni o manufatti su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione.

11 - DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

Sono interventi di demolizione totale o parziale quelli che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente.

12 - NUOVA URBANIZZAZIONE

Sono interventi di nuova urbanizzazione quelli volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di costruzioni su aree ancora non utilizzate a tali fini.

* * *

CAPO II -

STRUMENTI DI CONTROLLO

Art.11 - Regolamento Edilizio

Le opere edilizie, di trasformazione urbanistica e di urbanizzazione da realizzare nel territorio comunale sono disciplinate dal complesso di norme e prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio del PUC.

Art.12 - Norme e procedure per la Misura della Compatibilità Ambientale (m.c.a.) per gli interventi di trasformazione del territorio

La Misura di Compatibilità Ambientale (L.R. 45/89, art.19.1.i) di qualunque progetto di trasformazione del territorio avverrà con le procedure che seguono.

- 1) Presa d'atto della G.M. che delibera l'ammissibilità del progetto, l'eventuale compatibilità straordinaria con il presente P.U.C. (anche in mancanza del P.P.A. o in deroga ad esso), la necessità della misurazione della compatibilità ambientale e quindi l'inizio della procedura, e definisce i campi specialistici delle eventuali consulenze da acquisire.
- 2) Istruzione da parte dell' U.T.C., che raccoglie i pareri degli Uffici competenti e degli eventuali esperti nominati, acquisisce la documentazione integrativa occorrente e compie le visite sopralluogo e le misurazioni di controllo;
- 3) Pubblicazione del progetto e dell'istruttoria con avviso all'albo comunale e nei luoghi principali di pubblica frequentazione (30 giorni);
- 4) Raccolta delle osservazioni dei cittadini, Enti e Associazioni (30 giorni);
- 5) Deduzioni in merito alle osservazioni da parte dei presentatori del progetto di trasformazione (30 giorni);
- 6) Proposte conclusive da parte dell' U.T.C. o del consulente esterno a ciò designato dalla G.M.
- 7) Esame del progetto, dell'istruttoria, osservazioni, deduzioni proposte conclusive da parte del C.C. e approvazione, approvazione condizionata o non approvazione del progetto di trasformazione.

Il progetto non approvato o per il quale non siano accettate le condizioni imposte può essere ripresentato solo dopo un anno.

Le norme da seguire nel giudizio di merito derivano dalla conoscenza scientifica approfondita dei fenomeni e comportamenti interessati caso per caso con l'obiettivo di garantire sicurezza e condizioni di vita ottimali alla popolazione, nel suo insieme e per ogni individuo.

Il progettista pertanto formerà le liste di indagine (*chek-list*) secondo le attività progettuali e le componenti ambientali; formerà la matrice per categorie delle attività e delle componenti e, per ogni posizione di incrocio, fornirà gli elementi di metodo, i presupposti scientifici, i valori dei parametri, le soglie ammissibili, ecc. della sua valutazione, renderà conto delle semplificazioni adottate e

richiamerà infine sinteticamente le singole valutazioni di incrocio nella matrice per una valutazione complessiva, evidenziando le posizioni di rischio.

La localizzazione, progettazione ed esecuzione degli interventi di trasformazione deve osservare modalità atte ad assicurare il rispetto delle preesistenze ed i valori ambientali messi in evidenza negli elaborati del P.U.C., secondo lo schema che segue.

a) Analisi e contenuti progettuali (criteri generali per qualunque ambito di trasformazione)

I progetti di massima degli interventi di cui al precedente articolo devono essere muniti, in allegato, di analisi preliminari a contenuto paesistico-ambientale dei luoghi interessati, espresse con riferimento ai contenuti del presente P.U.C. e devono comprendere proposte alternative per la comparazione delle entità degli effetti di impatto sul paesaggio.

In sede di progettazione esecutiva, comprendente l'insieme delle opere previste; incluse quelle relative ad impianti ed infrastrutture provvisorie di cantiere, le modalità di accesso e le eventuali discariche dei materiali rimossi, gli elaborati progettuali devono verificare l'attuazione delle modalità stabilite con l'atto di approvazione del progetto di massima ai fini della tutela paesistico-ambientale.

b) Analisi e contenuti progettuali (criteri integrativi per opere di rilevante trasformazione del territorio)

b.1) Opere di viabilità stradale, ferroviaria e per le comunicazioni

La progettazione delle opere di cui al presente paragrafo deve corrispondere oltre che ai requisiti di compatibilità paesistica degli interventi stabiliti nei paragrafi precedenti, anche ai seguenti requisiti volti alla conservazione ed alla tutela attiva del paesaggio:

- massima aderenza ai profili naturali del terreno, conseguibile mediante adattamento dei tracciati alle giaciture dei siti ed il trattamento superficiale con manti erbacei e cespugliati, privilegiando essenze locali;
- contenimento della dimensione di rilevati e scarpate, Conseguibile mediante ridotte sezioni trasversali di scavi, riporti ed Opere in elevazione e ricorrendo ad appropriate tecniche di rimodellamento del terreno o sdoppiamento della carreggiata;
- adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio, conseguibile mediante il rispetto delle unità ambientali anche nel caso di strutture ed impianti, che in ogni caso devono presentare contenuta incidenza visiva;
- ricostituzione di elementi naturalistici ed ambientali integrati alle visuali paesaggistiche mediante attento allestimento delle aree di servizio, stazioni, parcheggi, snodi, svincoli e manufatti in genere.

b.2) Opere idrauliche

La progettazione di nuove opere fluviali, nonché l'adeguamento o la trasformazione di opere esistenti deve corrispondere ai seguenti requisiti, volti alla conservazione e tutela attiva del paesaggio:

- mantenimento dei profili naturali delle rive, degli alvei e del microambiente rivierasco, conseguibile mediante la conservazione e tutela attiva degli elementi specifici del sito di tipo naturale e di tipo antropico;
- contenimento delle opere idrauliche, volte al rivestimento cementizio delle sponde dei fiumi, alla difesa riparia, alla regolazione dei corsi d'acqua, limitandole a situazioni di massima pericolosità non risolvibili con altre provvidenze, e

- privilegiando invece l'uso di sbarramenti con materiali incoerenti locali o di argini in terra piantumati;
- ricostruzione delle continuità floristiche riparie anche con nuove piantumazioni di essenze locali;
- contenimento delle nuove opere di derivazione e captazione, limitandone l'incidenza paesistica;
- adozione di interventi volti a ricomporre la continuità e a ricostituire i caratteri di naturalità degli arenili.

Nella realizzazione di Opere fluviali, al fine di garantire la protezione della natura dei siti, è opportuno:

- limitare nuovi accessi carrabili ai corsi d'acqua, ad esclusione delle zone urbanizzate;
- evitare l'impiego di strutture di contenimento artificiali prive degli elementi naturali che assicurino un corretto inserimento nel paesaggio visivo circostante;
- evitare opere di difesa fluviale con canalizzazioni artificiali.

b.3) Opere tecnologiche

La progettazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, nonché quelli a rete per lo smaltimento dei reflui depurati, i sistemi tecnologici per le comunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, deve portare particolare attenzione ai rischi connessi ad eventuali disfunzioni degli impianti con conseguenti pericoli di inquinamento dei suoli interessati, e all'incidenza dei tracciati sul paesaggio.

Conseguentemente i tracciati delle opere tecnologiche a rete devono essere definiti mediante un apposito elaborato progettuale che interpreti lo stato dei suoli, le condizioni lito-strutturali-geomorfologiche, idrologiche, idro-geologiche, vegetazionali e faunistiche.

Il progetto ed il relativo finanziamento devono prevedere le modalità ed i tempi per il completo ripristino della situazione preesistente.

b.4) Attività estrattiva

Le opere di attivazione, trasformazione e adeguamento degli impianti volti ad attività estrattive dovranno essere sotto posti a pianificazione di settore ai sensi degli articoli 6 e seguenti della L.R. 7 giugno 1989, n.30, salvaguardando le compatibilità paesistico-ambientali con il contesto territoriale mediante la massima tutela delle acque superficiali e sotterranee attraverso il controllo delle escavazioni nelle cave in atto, il recupero delle attuali cave in falda idrica, il divieto di nuove cave in terreni alluvionali interessati dalla falda idrica di sub-alveo, il divieto di apertura di nuove aree di escavazione in zone di protezione idrogeologica di sorgenti, di pozzi e opere di captazione in genere adibiti ad usi idropotabili.

I progetti di attuazione del piano di settore devono:

- prevedere il recupero ambientale ed il riuso delle cave abbandonate individuando opportuni criteri di coltivazione, come l'apertura di fronti di scavo in posizione nascosta alla vista prevalente e l'adozione di progetti finali idonei al recupero;
- evidenziare gli usi attuali del suolo, i ripristini agro-forestali, il tipo e la quantità di materiali estratti e le alternative tecnologiche di coltivazione, l'importanza economica ed occupazionale dell'attività estrattiva, l'analisi degli effetti sull'ambiente ed i tempi del ripristino progressivo dell'area;
- comprendere un programma di produzione e lo schema della convenzione per regolare l'attività di coltivazione e di recupero ambientale.

Non sono consentite attività di cava nelle riserve naturali delimitate dalla L.R. n.31/1989.

In attesa dell'approvazione del piano di settore non sono consentite nuove attività nelle aree di risorsa territoriale indicate nello Stralcio 1992 del "Piano regionale delle attività estrattive di cava" e definite nella tav. T15.

Le disposizioni del presente articolo costituiscono direttive per l'esercizio delle funzioni regionali previste dalle leggi vigenti in materia di attività estrattive.

b.5) Discariche di rifiuti solidi

Le discariche di rifiuti solidi sono distinte in:

- piccole discariche, che non danno luogo a sensibili alterazioni del luogo e si sviluppano su un'area di superficie non superiore a 2000 mq;
- grandi discariche di dimensioni estese che coinvolgono un ambiente più ampio.

Entrambi i tipi di discarica sono autorizzati sulla base di un progetto organico. Tale progetto deve salvaguardare le compatibilità paesistico-ambientali con il contesto territoriale in cui si colloca, secondo le classificazioni reali delle destinazioni d'uso e i gradi di trasformabilità stabiliti per le differenti unità paesistico-ambientali di PTP e nel PUC. A tale scopo valuta:

- l'idoneità idrogeologica e la morfologia dei siti anche negli aspetti vegetazionali e faunistici;
- le trasformazioni sull'ambiente portate dall'impianto, dalla viabilità di accesso durante il suo funzionamento e dalle eventuali cave di prestito;
- la sicurezza dell'impianto;
- le sistemazioni provvisorie e definitive del sito in vista di un suo necessario e progressivo recupero;
- i tempi di esercizio e le modalità di gestione.

b.6) Trasformazione e bonifica agraria

Tutte le opere di grande trasformazione superficiale e di bonifica dei suoli agrari che danno luogo a rilevanti modifiche dei paesaggi devono essere verificate nei loro aspetti di compatibilità paesistico-ambientale.

L'assetto proposto deve essere confrontato con un rilievo puntuale dello stato di fatto per quanto attiene agli elementi componenti del paesaggio e deve assicurare il mantenimento ed il ripristino di adeguati elementi vegetazionali atti a costituire "corridoi ecologici", come la vegetazione riparia, poderale e stradale, macchie boschive ecc.

Gli interventi edilizi agrari sono ammessi solo se strettamente connessi alle trasformazioni di cui ai commi precedenti e sono regolamentati dalle prescrizioni del progetto di trasformazione e bonifica agraria, compatibile con la presente normativa del PUC.

Art.13 - Piano Territoriale Paesistico N° 9.

I Piani Territoriali Paesistici di cui alla Legge Regionale 22 dicembre 1989, n° 45, individuano le zone di particolare pregio naturalistico ed ambientale e ne dettano le norme d'uso.

13.1 - Regime autorizzatorio ex legge 29.06.1969, N°1497

All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante di PTP, qualsiasi intervento sul territorio é assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla Legge 29.06.1939, n°1497.

Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'art.7 della Legge citata gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamenti statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27.12.1988, l'autorizzazione di cui all'art.7 della Legge 1497/39 è rilasciata a condizione che la previa verifica di compatibilità paesistico ambientale abbia avuto esito favorevole. Tale verifica, in particolare, è obbligatoria per:

- opere stradali;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- i depuratori consortili.

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici ricadenti negli ambiti di tutela ed alle rilevanti opere di bonifica agraria.

Sono escluse dallo studio di cui sopra le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che al 6.8.1993 fossero comprese negli atti della programmazione regionale in quanto eseguibili.

13.2 - Ambiti di tutela

La disciplina del Piano Territoriale Paesistico è articolata in tre ambiti di tutela, per ciascuno dei quali vengono individuati gli usi consentiti.

- * Ambiti 1 "di conservazione integrale" nelle quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici, e dei rispettivi insiemi.

Essi determinano quelle aree che, presentando eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni allo stato dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Il territorio del Comune di Terralba è interessato da tale ambito solo in prossimità della Borgata di Marceddì.

- * Ambiti 2 di "trasformazione", che si articolano in cinque progressivi gradi di trasformabilità attribuiti ad aree distinte e contrassegnate con le sigle 2a, 2b, 2c, 2d, 2e.

Il territorio del Comune di Terralba è interessato dal solo ambito 2a (Stagno di S. Giovanni e parte dell'entroterra di Marceddì).

- * Ambiti 3 di "restauro e recupero ambientale", che si articolano in due progressivi gradi di recupero, attribuiti ad aree distinte e contrassegnate con le sigle 3a, 3b.

Il territorio del Comune di Terralba è interessato dall'ambito 3b, in corrispondenza dell'area antropizzata di Marceddì.

13.3 - Usi compatibili con i gradi di tutela paesistica per le aree interessate dal P.T.P. N°9

La normativa di attuazione del PTP fissa (ed elenca nella tabella allegata alla lettera "A") gli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica individuati.

Nell'ambito territoriale del comune di Terralba, il PTP n°9 individua:

- * Ambiti 1 "di conservazione integrale"

Comprende gli ambiti nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei suoi singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Usi compatibili: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba, Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea, Fa, Fb; La.

* Ambiti 2a di "trasformazione"

Comprende le aree nelle quali prevale l'esigenza di una tutela delle loro caratteristiche naturali e nelle quali, nel rispetto delle direttive per le zone agricole, sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvo forestale, pascolativo, zootecnico, ittico, agrituristico, tecnologico ovvero estrattivo, quando espressamente consentito dal Piano Regionale delle Cave, oppure volte, in genere, ad altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi.

Usi compatibili: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba, Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Ga, Gb, Gd; Ha, Hb, Hc, Hd, He, Hg; Ia, Ib; La.

* Ambiti 3b di "restauro e recupero ambientale"

Comprende le aree caratterizzate da antropizzazione, nelle quali occorre procedere, oltre che al recupero ambientale del patrimonio edilizio esistente (con possibilità di inserimento di volumetrie complementari e serventi), anche all'inserimento di nuove volumetrie destinate alla coerente ed organica riqualificazione urbanistica del territorio.

Usi compatibili: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba, Ca, Cb, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Gb; Ha, Hb, Hc, Hd, He, Hf, Hg; Ia, Ib; La, Lb, Lc, Ld.

Gli usi elencati sono quelli teoricamente ammessi dalla normativa di attuazione del P.T.P. Quelli effettivamente consentiti dal P.U.C. sono indicati nella normativa specifica delle singole Zone o Sottozone.

13.4 - Tabella degli usi compatibili

A - USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

USI COMPATIBILI

- A.a - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali.
- A.b - Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturalistici, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche.
- A.c - Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene.
- A.d - Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica.

- A.e - Attività di pesca, itticoltura e/o acquacoltura: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi.
- A.f - Recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie.
- A.g - Apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene.
- A.h - Installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali.
- A.i - Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
- A.l - Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 - a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
 - b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
 - c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
 - d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art.7 della legge n. 1497/1939.

B - USO RICREATIVO - CULTURALE

Riguarda l'utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa.

USI COMPATIBILI

- B.a - Opere di accesso al mare, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici.

C - USO SILVO-FORESTALE

E' l'utilizzazione del territorio boschivo per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

USI COMPATIBILI

- C.a - Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschive, ambientale naturale.
- C.b - Opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.
- C.c - Disboscamento e decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole.
- C.d - Interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva.
- C.e - Interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari.
- C.f - Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc..
- C.g - Infrastrutture ed attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

D - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

USI COMPATIBILI

- D.a - Opere antincendio e di protezione civile.
- D.b - Impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature.
- D.c - Strade, ferrovie, impianti a rete.

D.d - Traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti.

D.e - Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

E - USO AGRICOLO

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

USI COMPATIBILI

- E.a - Interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva.
- E.b - Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.).
- E.c - Interventi diretti alla realizzazione impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale.
- E.d - Nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo.

F - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consistente nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecniche e per attività finalizzate all'uso dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

USI COMPATIBILI

- F.a - Pascolamento controllato e non.
- F.b - Mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere.
- F.c - Miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione.
- F.d - Ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili.
- F.e - Interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale.
- F.f - Nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

G - USO ESTRATTIVO

E' l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie od altri materiali industrialmente utilizzabili.

USI COMPATIBILI

- G.a - Escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.
- G.b - Stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti.
- G.d - Ricerche minerarie.

H - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico-culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico-culturali.

USI COMPATIBILI

- H.a - Infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi.
- H.b - Infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione.
- H.c - Recupero del patrimonio edilizio esistente.
- H.d - Strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow.

- H.e - Strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta.
- H.f - Strutture residenziali stagionali.
- H.g - Punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.

I - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

USI COMPATIBILI

- I.a - Acquacoltura intensiva.
- I.b - Impianti artigianali.

L - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio

USI COMPATIBILI

- L.a - Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.
- L.b - Interventi di riqualificazione (interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale).
- L.c - Interventi di integrazione (interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).
- L.d - Interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.

Art.13.bis - Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Le aree interessate da pericolosità idraulica (Hi1, Hi2, Hi3 e Hi4) sono individuate nelle relative tavole del vigente studio comunale di assetto idrogeologico. Per le stesse si rimanda alla normativa contenuta nelle Norme di Attuazione del PAI, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10 Luglio 2006 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla disciplina relativa alle classi di pericolosità Hi (articoli dal 23 al 30), a quella relativa all'invarianza idraulica (art. 47) e, in generale, ai principi dettati dal PGRA (Titolo V).

Tutti i piani attuativi, con le esclusioni previste dall'art. 47 comma 7 delle NA del PAI, nonché quelli nei quali non sono state ultimate le opere di urbanizzazione, anche mediante la predisposizione di apposita variante rispetto ai piani e ai progetti approvati, dovranno rispettare, attraverso la redazione di appositi studi da sviluppare secondo le linee guida regionali, il principio di invarianza idraulica, a termini dell'articolo 47 delle N.A. del PAI, individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

Art.13.ter - Aree di criticità idraulica (Hi*)

Sono quelle zone del territorio individuate nelle specifiche tavole del vigente studio di assetto idrogeologico che, a seguito di studio idraulico mediante modellazione bidimensionale del territorio, presentano per tutti i tempi di ritorno una Vp (vulnerabilità per le persone) inferiore o uguale a 0,75.

In applicazione dell'articolo 8, commi 5 quater e quinquies delle NA del PAI, le norme d'uso seguenti dovranno essere applicate a tutte le trasformazioni d'uso del suolo, sia per i singoli interventi che per la pianificazione attuativa, sia nuova che in fase di completamento, con apposita

variante, nel rispetto dei principi generali del PAI e al fine di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità idraulica e di ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e di quelli di nuova realizzazione.

Nel caso di sovrapposizione delle aree Hi^* con i livelli di pericolosità $Hi1$ e $Hi2$ prevale la disciplina delle aree di pericolosità media ($Hi2$) e moderata ($Hi1$) di cui agli articoli 29 e 30 delle NA del PAI.

Nelle aree Hi^* , oltre a quanto consentito dagli artt. 27 e 27 bis delle NA del PAI, si applicano le norme d'uso stabilite per le diverse zone urbanistiche dal piano urbanistico comunale e dai piani attuativi, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

a. nel caso di realizzazione di nuovi edifici e di interventi di demolizione con successiva ricostruzione:

a.1. per Hi^* con battenti idrici $h \leq 0,25$ m

- Il progetto dovrà descrivere in modo dettagliato le misure di difesa idraulica locale che si realizzeranno, con particolare riferimento agli interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento e alle misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento, garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

a.2. per Hi^* con battenti idrici $h > 0,25$ m

- Il piano di calpestio del piano terra dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi;
- dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per $Tr100$, sottratti dalle opere e manufatti di nuova costruzione, in aree interne allo stesso lotto o all'ambito di intervento del piano attuativo.

a.3. per tutte le Hi^*

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;
- è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio di nuova realizzazione;
- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio;
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

Rientrano in tale casistica anche gli interventi di sopraelevazione di piani interrati e/o seminterrati esistenti.

b. nel caso di ampliamento di unità immobiliari esistenti (che eccedono i limiti di cui all'art. 27 delle NA del PAI)

b.1. per H_i^* con battenti idrici $h \leq 0,25$ m

- Per la parte in **ampliamento al piano terra** sono contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.
- Per la parte **esistente**, in caso di unità immobiliare a destinazione residenziale, fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si intervenga sul piano di calpestio del piano terra, devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento (cinturazioni o confinamenti idraulici, impermeabilizzazioni interne ed esterne).

b.2. per H_i^* con battenti idrici $h > 0,25$ m

- Per la parte in ampliamento **al piano terra**, il piano di calpestio dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Laddove la sopraelevazione del piano di calpestio comporti l'impossibilità tecnica di realizzare l'ampliamento si potrà comunque procedere a condizione che si realizzino contestualmente le necessarie misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento. Inoltre dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr_{100} , sottratti dall'ampliamento, in aree interne allo stesso lotto.
- Per la parte **esistente**, in caso di unità immobiliare a destinazione residenziale, fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si intervenga sul piano di calpestio del piano terra, si dovrà prevedere la sopraelevazione dello stesso fino ad una quota superiore al valore più elevato del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di sopraelevare il piano di calpestio del piano terra secondo le prescrizioni innanzi riportate, sarà obbligatoria l'adozione di misure di protezione individuale.

b.3. per tutte le H_i^*

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;
- in caso di unità immobiliare a destinazione residenziale, è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio, mediante lo spostamento degli impianti tecnologici, lo spostamento di eventuali locali di servizi e/o spazi per parcheggi ivi localizzati in altre aree, interne o esterne al fabbricato, poste al piano terra o ai

piani superiori;

- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, in caso di modifica rilevante o sostituzione gli impianti tecnologici, gli stessi dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

c. nel caso di ampliamento per la realizzazione di nuove unità immobiliari autonome:

c.1. per H_i^* con battenti idrici $h \leq 0,25$ m

- Per la parte in **ampliamento al piano terra** sono contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento, garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

c.2. per H_i^* con battenti idrici $h > 0,25$ m

- Per la parte in ampliamento **al piano terra**, il piano di calpestio dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi, inoltre dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr100, sottratti dall'ampliamento, in aree interne allo stesso lotto.

c.3. per tutte le H_i^*

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;
- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, gli impianti della nuova unità immobiliare dovranno essere posizionato a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio;
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

d. nel caso di interventi di completamento di edifici non ultimati nei termini di validità dei titoli edilizi che necessitino di nuovo permesso di costruire:

d.1. per H_i^* con battenti idrici $h \leq 0,25$ m

- Fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si interviene sul piano di calpestio del **piano terra**, devono essere contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Pertanto devono essere individuati sin dalla fase

progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento, garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

d.2. per H_i^* con battenti idrici $h > 0,25$ m

- Fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si intervenga sul piano di calpestio del **piano terra**, si dovrà prevedere la sopraelevazione dello stesso fino ad una quota superiore al valore più elevato del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di sopraelevare il piano di calpestio del piano terra secondo le prescrizioni innanzi riportate, sarà obbligatoria l'adozione di misure di protezione individuale di cui al punto precedente;
- in caso di contestuali ampliamenti al piano terra il piano di calpestio dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Laddove la sopraelevazione del piano di calpestio comporti l'impossibilità tecnica di realizzare l'ampliamento si potrà comunque procedere a condizione che si realizzino contestualmente le necessarie misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento. Inoltre dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr_{100} , sottratti dall'ampliamento, in aree interne allo stesso lotto.

d.3. per tutte le H_i^*

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;
- è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti, connessi, asserviti o asservibili all'edificio, mediante lo spostamento degli impianti tecnologici, lo spostamento di eventuali locali di servizi e/o spazi per parcheggi ivi localizzati in altre aree, interne o esterne al fabbricato, poste al piano terra o ai piani superiori;
- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio;
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

Nelle aree H_i^* , i progetti degli interventi ammissibili ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del presente articolo, nonché quelli previsti dall'art. 27 e 27 bis delle NA del PAI, sono corredati:

1. per H_i^* con battenti idrici $h \leq 0,5$ m:

da apposita **relazione asseverata**, in sede di procedura di formazione dei titoli abilitativi, redatta da parte del tecnico progettista dell'intervento edilizio che dimostri, motivatamente, il rispetto delle norme e dei requisiti di cui sopra, con particolare riferimento al non aggravio del rischio esistente, alla riduzione della vulnerabilità degli edifici e il rispetto dei principi generali del PAI, con particolare riferimento agli artt. 4, 8, 23 e 47 delle NA del PAI.

2. per H_i^* con battenti idrici $h > 0,5$ m:

da uno studio di compatibilità idraulica redatto ai sensi dell'art. 24 delle NA del PAI da sottoporre ad approvazione da parte del Comune in sede di procedura di formazione del titolo abilitativo.

Tutti gli interventi ammissibili ai sensi del presente articolo dovranno altresì garantire il corretto inserimento nel contesto.

Ai fini della formazione del titolo edilizio, sarà necessario che il richiedente rilasci idonea dichiarazione liberatoria ai sensi dell'art. 4, comma 8, secondo capoverso delle Norme di Attuazione del P.A.I., sollevando l'Amministrazione in ordine a futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato per il terreno oggetto dell'intervento.

CAPO III -

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art.14 - Destinazioni di zona

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee in relazione alle rispettive vocazioni.

Le relative Norme di Attuazione sono riportate negli articoli seguenti, con riferimento al "Centro Urbano", al "Territorio" ed alle Borgate di "Tanca Marchese" e di "Marceddì".

PARTE I - CENTRO URBANO

Art.15 - Zona A* - Caratterizzata da agglomerati architettonici tradizionali.

Comprende le unità minime di intervento (da A*.1 ad A*.14) da assoggettare a piani particolareggiati.

Le zone classificate A* s'identificano con quelle parti dell'ambito urbano che comprendono gli edifici più significativi del Comune di Terralba sotto il profilo storico e artistico (quali la chiesa parrocchiale, il palazzo comunale, etc. – Comparto A*.1) o che rivestono un ruolo preminente per quanto attiene la conservazione dell'habitat tradizionale, poiché conservano caratteri tipologici originari in buono stato di conservazione in quantità sufficiente a costituire un "continuum" urbano storico complessivamente meritevole di tutela, e tale da consigliare di subordinare qualsivoglia intervento urbanistico all'approvazione di specifici ed unitari Piani Particolareggiati.

Detti Piani sono quindi uno strumento attuativo del PUC teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree ricadenti nelle "Zone A*" attraverso interventi urbanistici (restauro urbanistico, restauro ambientale) ed edilizi (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro conservativo, ristrutturazione), con particolare riguardo anche al tipo di materiale ed alle tecnologie ammissibili per gli interventi (con il divieto, ad esempio, dell'impiego di materiali non tradizionali, quali i blocchetti di calcestruzzo a vista per le murature, la finitura delle coperture con lastre di qualunque tipo, gli infissi esterni in alluminio anodizzato).

Per il raggiungimento degli scopi prefissi, i Piani Particolareggiati devono:

- contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante eventuali limitate e motivate ristrutturazioni urbanistiche (con modifiche parziali anche dell'assetto viario), verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- migliorare la qualità a livello di organismo architettonico con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso la precisazione delle modalità e dei limiti degli interventi finalizzati a ottimizzare lo svolgimento delle attività residenziali, produttive e dei servizi, in relazione alle prescrizioni attuali (norme igienico-sanitarie, per la sicurezza, ecc.);
- favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e la permanenza dei residenti;
- adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici recuperabili, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di risanamento, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;
- individuare, nell'ambito interessato al Piano, gli edifici dichiarati irrecuperabili (sulla base di apposite perizie tecniche) da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione (secondo i criteri e le tipologie imposte dal Piano).

Nella formazione dei suddetti Piani le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle residenziali e di servizio connesse con la residenza (attività commerciali, servizi pubblici di quartiere).

La densità fondiaria non dovrà superare quella preesistente, computata senza tener conto di sovrastrutture di epoca recente prive di valore ambientale.

Sarà ammessa soltanto la realizzazione di nuove opere (per servizi tecnologici o accessorie della residenza) e comunque nei limiti e secondo le modalità fissate dalla normativa di Piano.

Le altezze non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti.

In assenza dei suddetti Piani attuativi, sono vietate le nuove costruzioni.

Sono viceversa consentiti gli interventi sulla preesistenza volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo secondo le definizioni della L.457/1978.

Art.16 - Zona A1 - Parte dell'ex Centro Storico compresa nell'ambito dell'abitato esistente al 1.843 (Lamarmora - De Candia)

- Disciplinata dal P.P. dell'ex centro storico in fase di elaborazione

Comprende la parte preponderante dell'ex centro storico (con l'ovvia esclusione degli ambiti delle zone A* precedentemente definite) compresa nell'ambito dell'abitato esistente al 1.843 (Lamarmora - De Candia), ricca di preesistenze architettoniche anche di rilevante interesse e meritevoli di conservazione e tutela. Nonostante queste siano ormai inserite in un tessuto di edilizia di sostituzione, in tali zone é ancora leggibile l'impianto urbano del primo ottocento.

Qualunque intervento di trasformazione urbanistica dovrà rispettare la normativa del Piano Particolareggiato dell'ex centro storico in fase di elaborazione, che sarà ispirata in particolare ai criteri che seguono.

Per le preesistenze tradizionali saranno ammessi gli interventi e varranno le limitazioni relative all'impiego dei materiali di cui all'art.15.

Per l'edilizia di sostituzione si potranno prevedere interventi di completamento nei limiti e secondo le tipologie fissate dal predetto Piano Particolareggiato.

Nei lotti liberi interclusi, sempre nei limiti e secondo le tipologie e che il P.P. definirà in funzione del contesto, sarà ammissibile la realizzazione di nuove costruzioni.

L'indice fondiario non potrà in ogni caso superare quello medio di zona e l'altezza massima quella degli edifici circostanti.

Sarà comunque esclusa la possibilità di realizzare fabbricati isolati.

Parimenti non saranno ammessi interventi che comportino modifiche della viabilità o della tipologia dell'arredo urbano.

Il P.P. dovrà inoltre indicare le modalità per il recupero e la valorizzazione degli elementi tradizionali che concorrono alla caratterizzazione dell'arredo urbano (murature di recinzione, portali, antiche pavimentazioni, ecc.), come pure dovrà precisare i criteri di scelta delle modalità operative e dei materiali per il suo completamento.

Art.17 - Zona B – Di completamento – Disposizioni generali

La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di Il Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

S'identifica con le parti del centro urbano, pressoché compiutamente edificate e definite sotto il profilo urbanistico, esterne alla perimetrazione dell'abitato esistente al 1843 (Lamarmora – De Candia), e che presentano parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee.

La zona di completamento è pertanto suddivisa nelle sottozone:

- Sottozona B1 - E' la parte dell'ex centro storico esterna alla perimetrazione storica dell'abitato (Lamarmora – De Candia).
- Sottozona B2 - Di transizione tra l'ambito dell'ex centro storico e la zona B3.
- Sottozona B3 - E' la parte del centro urbano interessata dalle aree sviluppatesi a partire dalla prima metà del novecento.

Salvo le specifiche disposizioni che le norme di attuazione stabiliscono per la ciascuna sottozona, e per quanto non in contrasto con esse, valgono le disposizioni generali del presente articolo.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e quelle compatibili non inquinanti e non moleste.

Sono prescritti gli indici, i rapporti massimi e le norme di edificabilità che seguono.

- La superficie coperta massima non potrà essere superiore al 60% della superficie del lotto interessato.
- L'indice di fabbricabilità potrà superare il valore di 3 mc per mq di lotto solo in presenza di piano attuativo, nel qual caso il massimo consentito sarà di 5 mc/mq.

- L'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m 12, con un numero massimo di quattro piani fuori terra.
- L'altezza minima non sarà inferiore a metri 3.60.
- Le concessioni edilizie potranno essere rilasciate senza l'obbligo della predisposizione di Piano Particolareggiato e di Piano di Lottizzazione convenzionata, salvo che in quelle sub-zone ove la carenza di viabilità o altri problemi non consiglino l'Amministrazione Comunale a procedere con Piani esecutivi.
- Le costruzioni potranno sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o su nuovi allineamenti arretrati che il Comune intenda imporre.
Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico.
Le aree relative potranno essere computate ai fini della determinazione della volumetria ammissibile.
Il rapporto di copertura sarà calcolato sulla superficie effettiva, rimanente al netto degli arretramenti stradali.
- Nelle zone inedificate (o risultanti libere in seguito a demolizione) contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato e che si estendono (sul fronte stradale o in profondità) per un lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area ovvero una soluzione tecnica inaccettabile, sarà consentita la riduzione delle distanze suindicate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, sarà consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni, dovranno essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione, che dovrà essere facilmente e direttamente accessibile dalla via pubblica. Tale dotazione sarà raddoppiata per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, commercio, esercizi pubblici, uffici pubblici.
- Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.
- Non saranno ammesse costruzioni su pilotis, ma si dovrà prevedere per quanto possibile di conservare le tipologie locali.
- Negli edifici di nuova costruzione saranno consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato.
Nel primo caso la superficie libera dei patii al netto delle proiezioni delle gronde o aggetti non dovrà essere minore di 1/4 della somma delle superfici perimetrali, misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o delle pareti.
La dimensione del lato minimo di superficie libera non sarà inferiore a m 4,00.
Sarà ammessa la costruzione su due piani, purché su non più di due lati e per una altezza massima di mt. 7,00.
In questo caso la superficie libera del patio dovrà essere uguale o maggiore ad 1/5 delle superfici prospicienti.
- Nelle aree inedificate risultanti dalla demolizione totale o parziale di edifici sarà consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui ai commi successivi, secondo le più idonee destinazioni d'uso.
Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici, sarà consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.
In caso di demolizione di edifici con densità superiore a quelle previste per le singole sub-zone, la loro ricostruzione può superare i limiti di zona fino a un massimo del 70% del volume

preesistente, purché previsto dal Piano Particolareggiato.

Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, cedere a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile potrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale senza che ciò comporti variante al P.U.C.

- Le recinzioni a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare i metri 2.00 dal piano di campagna o stradale.
 - Le coperture dei fabbricati saranno costituite da tetti a due o più falde inclinate o a padiglione con pendenza minima del 25% e imposta sopraelevata di non più di 0.50 metri sul piano di estradosso dell'ultimo solaio. Il manto di rivestimento dovrà essere realizzato con elementi laterizi.
- Il volume corrispondente sarà considerato volume tecnico non abitabile, e quindi non computato.
- Nel caso di predisposizione di Piano Particolareggiato sarà data a questo strumento urbanistico la facoltà e l'obbligo di reperire al suo interno le aree minime necessarie per fare fronte al maggiore fabbisogno di *standards* urbanistici causati dall'eventuale aumento di indice.

Qualora risultino mancanti alcune opere di urbanizzazione primaria e non siano previste nei programmi dell'Amministrazione comunale, il promotore deve stipulare una convenzione che ne preveda l'impegno di realizzazione, convenzione che sarà preventivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.3 della Legge 09.06.1947, n° 530.

Art.18 - Zona B – Sottozona B1 – Parte dell'ex Centro Storico esterna all'ambito dell'abitato esistente al 1843 (Lamarmora – De Candia)
Sottozona B1* - Ambito interessato da aree libere intercluse, da attuare sulla base di specifico Piano Attuativo

SOTTOZONA B1

E' la parte dell'ex centro storico esterna alla perimetrazione storica dell'abitato (Lamarmora – De Candia), depurata anche degli ambiti A*, caratterizzata comunque (pur se in un contesto urbanistico spesso notevolmente alterato da numerosi casi di edilizia di sostituzione) da una significativa quantità di preesistenze architettoniche tradizionali (spesso accorpate, ma anche isolate) per le quali saranno dettate specifiche norme di salvaguardia, di seguito definiti come "Ambiti di tutela" che, puntualmente censiti e documentati, sono evidenziati nella apposita planimetria (Tavola CU2).

Gli interventi di completamento potranno quindi prevedere anche la realizzazione di nuovi fabbricati, purché rispondenti alle tipologie tradizionali, e supportati da soluzioni progettuali che non comportino in alcun modo modifiche del tessuto viario.

Si potrà operare in ogni caso tramite concessione o autorizzazione singola.

Per gli Ambiti di Tutela, per i quali saranno ammessi gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo, secondo le definizioni della Legge n°457 / 1978, ed alla ristrutturazione dei fabbricati con la possibilità di realizzare nuovi volumi esclusivamente per impianti tecnologici o servizi igienico-sanitari o per l'adeguamento alle speciali normative vigenti (sicurezza, impiantistica, ecc.). In ogni caso il rilascio della concessione sarà subordinato alla presentazione di elaborati progettuali corredati da specifica documentazione fotografica, atta a rappresentare la situazione di fatto dell'esistente a cui si riferisce la proposta d'intervento.

Per le aree non individuate come Ambiti di Tutela, si potrà comunque operare col rilascio di concessioni dirette, applicando la normativa generale della zona B, ma nel rispetto delle particolari precisazioni ed integrazioni che seguono.

- 1 - Qualora le opere da realizzare dovessero interessare parti esterne di edifici esistenti i progetti dovranno essere integrati da un elaborato grafico o fotografico tale da rappresentare sia i prospetti dell'edificio in esame che quelli degli edifici adiacenti.
- 2 - Negli interventi su aree libere, la nuova edificazione é ammessa compatibilmente con la tipologia edilizia esistente.

In ogni caso i progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni che seguono.

FACCIAE

Le parti prospettanti su spazi pubblici, o comunque visibili dall'esterno, dovranno essere inserite nel contesto ambientale circostante, in particolare per quanto riguarda le altezze interpiano, la partitura ed i rapporti dimensionali delle aperture, gli orizzontamenti, gli eventuali elementi architettonici e ornamentali, gli infissi esterni, il colore ed il tipo di copertura.

VOLUME

Nel caso in cui il nuovo edificio sia compreso tra due corpi di fabbrica esistenti aventi altezze differenti, dovranno essere adottate soluzioni tali da costituire un armonico raccordo tra i corpi di fabbrica contigui.

ALLINEAMENTO STRADALE

La costruzione dovrà essere preferibilmente a filo strada, e nel caso in cui questo non risulti definito dalle costruzioni al contorno, questo dovrà essere definito preventivamente con l'assenso dell'Ufficio Tecnico comunale.

Qualora il nuovo edificio proposto si ispiri alla tipologia tradizionale arretrata rispetto al filo strada, dovrà essere sul filo strada la recinzione del cortile antistante o laterale, in modo che il nuovo intervento non risulti in contrasto con la tipologia delle preesistenze.

COPERTURE

Saranno a tetto, a due falde o più falde contrapposte e dovranno raccordarsi o armonizzarsi al profilo degli edifici adiacenti.

COLORITURE ESTERNE

Si farà ricorso all'adozione di colori di tonalità adeguata a quella degli edifici adiacenti. Sarà ammessa la realizzazione di murature in pietrame a faccia vista. Sarà vietato l'uso di piastrelle di qualsiasi tipo, di materiale traslucido. Gli intonaci dovranno avere caratteristiche non in contrasto con quelli di tipo tradizionale.

SERRAMENTI

Si dovranno adottare elementi di forma, colore e materiale non contrastanti con l'ambiente. L'oscuramento sarà ottenuto prevalentemente con l'uso di scuretti interni. Sarà tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

SOTTOZONA B1*

Comprende l'ambito interessato da aree libere intercluse in zona B1, da attuarsi sulla base di specifico Piano Attuativo di Utilizzazione che preveda la cessione delle aree per gli *standards* urbanistici (viabilità, parcheggi ed area per servizi pubblici) individuati dal PUC (Tavv.CU4-CU5) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, interamente a cura e spese del proponente.

La progettazione e realizzazione dei fabbricati dovrà comunque avvenire nel rispetto dei criteri esposti per la sottozona di appartenenza (B1).

Art.19 - Zona B - Sottozona B2 – Di transizione tra l'ambito dell'ex Centro Storico e la zona B3

Comprende gli ambiti urbani esterni rispetto all'ex centro storico che conservano alcune significative preesistenze architettoniche tradizionali da salvaguardare (Ambiti di Tutela), e nei quali (nonostante i diffusi interventi di ricostruzione e di completamento) è ancora leggibile in gran parte l'impianto urbanistico di base originario (taglio dei lotti, parti del tessuto viario, tipologia degli agglomerati volumetrici, ecc.).

Gli interventi di completamento potranno prevedere la realizzazione di nuovi fabbricati rispondenti non già alle tipologie tradizionali, ma alle caratteristiche di fatto del contesto urbano.

Sarà anche ammessa la proposta di realizzazione di interventi che configurino la necessità della motivata modifica del tessuto viario, da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale

Per gli Ambiti di Tutela saranno ammessi gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo, secondo le definizioni della Legge n°457 / 1978, ed alla ristrutturazione dei fabbricati (con la possibilità di realizzare nuovi volumi esclusivamente per impianti tecnologici o servizi igienico-sanitari o per l'adeguamento alle speciali normative vigenti: sicurezza, impiantistica, ecc.). In ogni caso il rilascio della concessione sarà subordinato alla presentazione di elaborati progettuali corredati da specifica documentazione fotografica, atta a rappresentare la situazione di fatto dell'esistente a cui si riferisce la proposta d'intervento.

Art.20 - Zona B - Sottozona B3 – Ambiti che non presentano particolare interesse storico, artistico o ambientale
Sottozona B3* - Ambito interessato da aree libere intercluse, da attuare sulla base di specifico Piano Attuativo

SOTTOZONA B3

Destinazione d'uso: residenze, servizi e attività compatibili (non moleste e non inquinanti).

Si applicano le disposizioni generali della zona B, di cui al precedente articolo 17.

"SOTTOZONA B3*.1

S'identifica col comparto B3*.1, interessato da aree libere intercluse in zona B3, da attuarsi sulla base di specifico Piano Attuativo di Utilizzazione che preveda la cessione delle aree per gli *standards* urbanistici (viabilità e parcheggi) individuati dal PUC (Tavv.CU4-CU5) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, interamente a cura e spese del proponente.

La progettazione e realizzazione dei fabbricati dovrà comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni generali della zona B, di cui al precedente art.17.

SOTTOZONE B3*.2 e B3*.3

Comprende i comparti B3*.2 e B3*.3, interessati da aree libere intercluse in zona B3, da attuarsi ciascuno sulla base di specifico Piano Attuativo di Utilizzazione che preveda la cessione volontaria a titolo gratuito del 50% della superficie interessata per aree per gli *standards* urbanistici (viabilità, parcheggi ed area per servizi pubblici) del 50% le aree per gli *standards* urbanistici (viabilità

e parcheggi), secondo le indicazioni degli elaborati grafici di piano recanti i correttivi derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Tavv.CU4 e CU5).

La progettazione e realizzazione dei fabbricati dovrà comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni generali della zona B, di cui al precedente art.17."

Art.21 - Zona C - Di espansione residenziale - Disposizioni generali

Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge il rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 1983.

Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza.

Nella zona C, gli interventi finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso residenziale, sono condizionati all'approvazione di piani attuativi (Piano di Lottizzazione o Piano per l'Edilizia Economica Popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente (vedi art.4.c).

Nella localizzazione delle aree i Piani tenderanno a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone e dei settori urbani, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze, servizi pubblici e attività produttive.

Anche prima dell'approvazione dei nuovi piani attuativi nella zona C sono consentiti interventi comunali relativi alla sistemazione della rete viaria, di parcheggi, del sistema di trasporto pubblico ed alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

L'estensione complessiva delle zone C che il PUC prevede non è sensibilmente variata rispetto a quella del precedente strumento urbanistico comunale (P.R.G. 1977).

La zona C è suddivisa nelle sottozone:

- * C1 Dotata di piano attuativo
- * C2 Priva di piano attuativo

L'attuazione degli interventi in zona C avverrà secondo quanto indicato per le singole sottozone, con le integrazioni derivanti dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti.

Art.22 - Zona C - Sottozona C1 – Dotata di piani attuativi

Comprende le aree già normate dai sottoindicati piani attuativi in fase di completamento:

- P.P. nn.1-2-3-4-5-6, approvati con Decreto Assessoriale n°1.141/U del 28 ottobre 1981;
- P.P. n.7, approvato con DPRG N°16 del 27.01.1976;
- P.P. n.8, approvato con decreto RAS n°1277 / U del 13.09.1989);

per le quali si rimanda interamente alle relative discipline di piano.

Art.23 - Zona C - Sottozona C2 – Priva di piani attuativi

L'area minima di intervento é estesa all'intera sottozona, salvo quanto precisato nel precedente art.4.

Ogni edificazione e' consentita solo mediante lottizzazione convenzionata (PL) o piano particolareggiato (P.P.). Detti piani devono osservare le norme contenute negli articoli 6 e 7 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20/12/1983 n. 2266 U.

Si dovranno osservare i seguenti standards (complessivamente pari a 18 mq/ab):

S1	=	istruzione	4,50 mq/ab.
S2	=	interesse comune	2,00 mq/ab.
S3	=	verde attrezzato	9,00 mq/ab.
S4	=	parcheggi	2,50 mq/ab.

Eventuali traslazioni interne alle aree per servizi potranno avvenire con la sola delibera di Consiglio Comunale purché opportunamente motivate.

L'individuazione degli standards urbanistici deve essere effettuata sulla base di una dotazione volumetrica di 100 mc/ab (di cui 70 mc per la residenza, 20 mc per servizi connessi e 10 mc per servizi pubblici).

La densità fondiaria, le superfici dei lotti, i volumi accessori, i rapporti di copertura, le altezze sono definiti nel piano di lottizzazione.

La tipologia edilizia da adottarsi dovrà essere del tipo isolata, binata o a schiera.

Le carreggiate delle strade veicolari, senza tenere conto dei marciapiedi (larghezza minima metri 1.50) e di eventuali fasce di parcheggio, dovranno avere una larghezza minima di m 6.00.

La distanza minima tra le pareti finestrate sarà pari a 10 metri.

La distanza dai confini sul lato strada non dovrà essere minore di 5 metri.

Sugli altri confini, e' consentita l'edificazione in aderenza o in arretramento e in tal caso il distacco non deve essere inferiore a 5 metri.

I fabbricati dovranno arretrarsi opportunamente per osservare la fascia di rispetto del nastro stradale secondo il combinato disposto del Decreto Interministeriale 1/4/1968 n. 1404, del D.A. 2266/U del 20/12/1983, art.5, e del D.L. n.285 del 30.04.1992 (Nuovo Codice della Strada).

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le recinzioni potranno essere a parete piena fino a 1 m. di altezza, mentre la parte superiore fino a un'altezza massima complessiva di m. 2,00 dovrà essere ad aria passante.

Sono ammesse recinzioni totalmente cieche per un'altezza complessiva di m. 2,00 solo quando vengano proposte a corredo di tipologie tradizionali locali.

Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:

-	indice territoriale	=	1.2 mc/mq
-	superficie minima lotto	=	300 mq
-	indice fondiario	=	secondo le disposizioni di P.P. o P.L.
-	indice di copertura	=	0,40 mq/mq
-	altezza massima	=	m 7.00
-	n. piani fuori terra	=	2 + seminterrato

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, una superficie pari all'80% della superficie lorda di pavimento é da riservare a spazi pubblici o di uso pubblico, di cui la metà almeno, da adibirsi a parcheggi.

Art.24 - Zona D - Industriale, artigianale, commerciale e direzionale - Disposizioni generali

Questa zona é destinata per gli insediamenti quali gli impianti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti alimentari.

La zona D comprende le sottozone:

- | | | |
|------|--|------------------|
| * D1 | Industriale e artigianale | (Centro Urbano) |
| * D2 | Commerciale e direzionale | (Centro Urbano) |
| * D3 | Industriale e artigianale (PIP) | (Territorio) |
| * D4 | Industriale, artigianale e commerciale | (Tanca Marchese) |

L'attuazione dei comparti (ovvero il completamento per le sottozone D1 e D4 - artt.25 e 28) è subordinata all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera sottozona, e potrà aver luogo anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente (vedi art.4.c).

Anche prima dell'approvazione di detti piani attuativi sono consentiti interventi comunali relativi alla sistemazione della rete viaria, di parcheggi, del sistema di trasporto pubblico ed alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, con l'eccezione dei locali strettamente necessari per il soggiorno del personale di custodia nella misura massima di 60 mq lordi per lotto.

Il carattere artigianale è definito dall'ampiezza delle aziende produttive ammesse con le specificazioni recate dalla Legge 25.07.1957, n°860.

Per quanto non in contrasto con le prescrizioni relative alle singole sottozone, valgono le seguenti norme tecniche:

- a) I fabbricati dovranno arretrarsi opportunamente per osservare la fascia di rispetto del nastro stradale secondo il combinato disposto del Decreto interministeriale 1/4/1968 n.1404, del D.A. 2266/U del 20/12/1983, art.5 e del D.L. n.285 del 30.04.1992 (Nuovo Codice della Strada), integrato e corretto dal D. Lgs. 10.09.1993, n.360.
I distacchi minimi tra i fabbricati saranno di 12 metri; quelli dai confini laterali di 6 metri. Sono ammesse le costruzioni in aderenza, purché non vi siano praticate lavorazioni inquinanti o moleste in quanto producenti vibrazioni, scosse o rumori eccessivi.
- b) La superficie da destinare ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie.
Debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione.
- d) All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree adeguate per consentire la manovra degli automezzi, anche pesanti e speciali che saranno interessati dall'attività del complesso produttivo, nonché il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico e per il parcheggio.
- e) Le recinzioni dovranno essere eseguite in muratura intonacata o a faccia vista o con cancellate o reti metalliche di adeguata consistenza, dell'altezza massima complessiva di 2.40 metri.
- f) I singoli lotti edificabili avranno accesso dalla viabilità interna, che sboccherà sulle strade statali e provinciali nei punti e nei modi da concordare rispettivamente con l'ANAS e con la Provincia di Oristano.

E' ammesso l'insediamento di piccole industrie di produzione o impiego di materie prime, per artigianato industriale, per attività commerciali, direzionali, per depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali.

Sono vietate le industrie di I^a 2^a classe "A: Sostanze chimiche" di cui al D.M. 05.09.1994.

Per attivare quelle di I^a 2^a classe "B: Prodotti e Materiali" é necessario che esse siano specificate nella delibera di approvazione del piano attuativo o con deliberazione autonoma.

In generale sono ammesse le "Attività Industriali" del medesimo decreto, I^a classe lettera C, fatta esclusione quelle di cui al punti 1) 2) 3) 4) 7) 8) 13) 14) 15) 19) 21) e di 2^a classe, lettera "C" quelle al punti 1) 2) 8).

Art.25 - Zona D - Sottozona D1 – Industriale e artigianale

Comprende le aree del centro urbano in parte già interessate da edifici destinati a servizi, ad impianti industriali, artigianali o ad essi assimilabili e ad impianti produttivi.

In dette zone, anche se urbanisticamente già definite, per la realizzazione di ulteriori volumi, sarà necessaria la predisposizione di appositi Piani attuativi, nel rispetto della normativa di cui al precedente art.24 e dei parametri seguenti:

- Indice fondiario = 5.00 mc/mq
- Distanza minima dai confini = 5.00 m
- Distanza minima tra fabbricati, anche se insistenti su uno stesso lotto = 10.00 m

La sottozona comprende i comparti seguenti:

- D1.1 Ex cantina sociale;
- D1.2 industria di abbigliamento;
- D1.3 mattatoio e deposito mezzi e attrezzature comunali;

Per il comparto D1.1 è ammessa la possibilità di destinare parte dei fabbricati esistenti ad attività commerciale e/o direzionale.

fascia di rispetto del nuovo depuratore (Hd). Nel centro urbano

Non sono ammesse comunque attività inquinanti e moleste rispetto all'insediamento abitativo

Art.26 - Zona D - Sottozona D2 Commerciale e direzionale

Sono consentiti interventi solo attraverso Piani di Lottizzazione di iniziativa privata o pubblica estesi alle unità minima di intervento come definite al precedente art.4.

Tali unità minime di intervento si identificano con i comparti:

- D2.1 ubicata tra la via Ponti Nou e la S.S 126 per Marrubiu;
- D2.2 ubicata tra la S.S 126 per Marrubiu e la provinciale di S.Suina;
- D2.3 ubicata a sud-ovest della via Marceddì;
- D2.4 ubicata a sud-ovest della via Manca.

Sono ammesse le attività commerciali e direzionali quali market, negozi, banche, uffici, ecc., ed i relativi eventuali alloggi per la custodia.

Oltre a quanto prescritto nel precedente art.24 (Zona D - Disposizioni generali), dovranno essere rispettati i parametri seguenti:

- Indice territoriale = 1.00 mc/mq;
- Indice di copertura = 0.40 mq/mq;
- Numero dei piani fuori terra = 2 + seminterrato
- Lotto minimo = 1.000 mq
- Superficie max di vendita = 1.000 mq

Dovrà inoltre essere rispettato lo standard di cui all'art.8, comma 2, del D. A. n° 2266 / U del 20.12.1983 (80 mq da destinare a spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 50% per parcheggi).

Le ulteriori norme di dettaglio saranno fissate nel piano esecutivo di disciplina della zona.

Per il Comparto D2.4, soggetto al vincolo di inedificabilità assoluta nel rispetto dell'art.42 delle N.T.A, sono consentiti solo gli interventi di cui alla legge 457/1978, al fine di garantire la prosecuzione delle attività produttive in atto nei fabbricati esistenti.

Art.27 - Zona D - Sottozona D3 - Industriale e artigianale - Piano per gli Insediamenti Produttivi in località "Coddu sa Tuppa"

Sono consentiti interventi solo nell'ambito del Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (P.I.P. - Località Coddu sa Tuppa - Superficie complessiva mq 430.518), approvato con Decreto Assessoriale n° 1628 / U del 25.11.1985, la cui attuazione era programmata attraverso 3 fasi.

Le infrastrutture della prima fase sono state ultimate e nel suo ambito sono state già avviate le assegnazioni dei lotti alle ditte interessate.

Per la seconda fase é stata attivata la realizzazione di uno stralcio funzionale delle infrastrutture.

La destinazione prevista e` per impianti produttivi, industriali, artigianali o ad essi assimilati. Sono vietate le residenze con la sola esclusione di quelle strettamente necessarie al personale di custodia.

Per la normativa ed i parametri urbanistici da rispettare si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione della I^ Fase.

Art.28 - Zona D – Sottozona D4 - Industriale, artigianale e commerciale - (Tanca Marchese)

Viene confermata l'area già individuata nel precedente strumento urbanistico comunale (P.R.G. – 1.977), integrata dall'adiacente fascia residuale che fronteggia il canale adduttore Tirso-Arborea.

Sono ammesse le attività industriali, artigianali e commerciali ed i relativi eventuali alloggi per la custodia.

Non sono ammesse attività inquinanti e moleste rispetto all'insediamento abitativo del centro urbano.

Dovrà essere rispettato lo standard di cui all'art.8, comma 2, del D. A. n° 2266 / U del 20.12.1983 (80 mq da destinare a spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 50% per parcheggi).

E' ammessa la variazione di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, anche con eventuale incremento di volume, nel rispetto dei parametri sottoindicati.

Nei lotti liberi gli interventi sono ammessi, previa predisposizione di Piano attuativo, a condizione che venga dimostrata la possibilità di accesso dalla viabilità esistente e di allacciamento alle reti tecnologiche, e nel rispetto dei parametri sottoindicati

- Indice fondiario = 5.00 mc/mq
- Distanza minima dai confini = 5.00 m
- Distanza minima tra fabbricati, anche se insistenti su uno stesso lotto = 10.00 m

Art.29 - Zona G - Servizi generali - Disposizioni generali

Le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati ai servizi di interesse generale a carattere sportivo, culturale, ricreativo e turistico, assistenziale, sanitario, parchi, impianti di potabilizzazione e di depurazione, inceneritori e simili, sono denominate Zone "G".

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale o produttivo. Ogni intervento negli stabili già esistenti, aventi quelle destinazioni, dovrà limitarsi ai soli interventi di manutenzione o risanamento igienico-sanitario o di adeguamento a norme tecnologiche, salvo la possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della Legge n° 765/67 limitatamente ad edifici, attrezzature o impianti pubblici.

Gli interventi ulteriori saranno organizzati e coordinati a norma dell'art.3/1 della L.R. n° 20/1991 con la formazione di un piano attuativo, pubblico o privato, che definirà la viabilità interna, gli impianti, le attrezzature e le strutture pubbliche e/o private ed i parcheggi occorrenti, nonché l'individuazione delle aree a verde e le piantumazioni delle fasce laterali.

Sarà consentito soltanto la costruzione di impianti a carattere sportivo, ricreativo, culturale e turistico o assistenziale, sanitario o igienico, dei fabbricati a servizio delle stazioni di distribuzione dei carburanti e comunque di interesse collettivo.

La dotazione di spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sarà almeno il 50% della superficie territoriale, di cui almeno il 60% saranno pubblici.

Il lotto minimo per le stazioni di distribuzione dei carburanti sarà di 1.000 mq, con indice territoriale di 0.25 mc/mq.

La zona G comprende le sottozone:

- * G1 Istruzione superiore polivalente (Tanca Marchese)
- * G2 Zona sportiva e ricettiva in località "S' Isca Manna" (Centro Urbano)
- * G3 Zona sportiva in località "Narbiscus" (Centro Urbano)
- * G4 Impianto di depurazione consortile (Centro Urbano)
- * G5 Istituto Tecnico Commerciale (Centro Urbano)
- * Gc Area cimiteriale (Centro Urbano)
- * Gi1 Area impianti di sollevamento rete idrica (Centro Urbano)
- * Gi2 Area vecchio serbatoio pensile comunale (Centro Urbano)
- * Gi3 Area serbatoio pensile ESAF (Centro Urbano)
- * Gi4 Area nuovo serbatoio pensile comunale (Centro Urbano)
- * G6 Servizi in località "Pauli Sa Ussa" (Territorio)
 - Comparto G6.1 (Stazione trasferimento rifiuti solidi urbani)
 - Comparto G6.2 (Impianti sportivi)
- * G7 Zona sportiva "Pauli Ginevra" (Tanca Marchese)
- * G8 Area museale del "Centro Rurale di Tanca Marchese" (Tanca Marchese)
- * G9 Zona sportiva "S. Suina" (Territorio)
- * G10 Zona ricreativa e ricettiva in località "Sinnicraxiu - Riu Cortis"

- (Comparti G10.1 e G10.2) (Territorio)
- * G11 Zona sportiva in località "Giogoni" (Territorio)

Art.30 - Zona G - Sottozona G1 – Istituto di istruzione superiore polivalente

E' l'ambito destinato dall'apposita variante al precedente strumento urbanistico comunale all'istituto superiore polivalente, da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Provinciale di Oristano.

In questa sottozona, già definita sotto il profilo urbanistico, non é necessario procedere alla predisposizione di piano attuativo.

E' prescritta l'osservanza dei parametri seguenti:

- indice territoriale = 3 mc/mq.
- altezza massima = 10,50 m.
- distacchi dai confini = 5,00 m.
- distacchi tra pareti finestrate = 5,00 m.
- indice di copertura = 0,30 mq/mq.

Art.31 - Zona G - Sottozona G2 – Zona sportiva e ricettiva in località "S' Isca Manna"

S'identifica con l'area destinata ad impianti sportivi pubblici e/o privati e per attività ricettive ubicata in località "S' Isca Manna".

E' prescritta l'osservanza dei parametri seguenti:

- indice territoriale = 1,00 mc/mq
- distacchi dai confini = 5,00 m
- altezza massima = 7,00 m
- distacchi tra pareti finestrate = 10,00 m

Art.32 - Zona G - Sottozona G3 – Zona sportiva in località "Narbiscus"

Coincide con l'area destinata ad impianti sportivi pubblici e/o privati ubicata a nord-ovest della Via Ponti Nou in località "Narbiscus".

E' prescritta l'osservanza dei parametri seguenti:

- indice territoriale = 0,50 mc/mq
- distacchi dai confini = 5,00 m
- altezza massima = 7,00 m
- distacchi tra pareti finestrate = 10,00 m
- indice di copertura = 0,10 mq/mq.

Art.33 - Zona G - Sottozona G4 – Impianto di depurazione consortile

Coincide con l'area destinata all'impianto di depurazione consortile, ubicata a nord-est della Via Ponti Nou in località "Narbiscus" e prospiciente il comparto D1.4, sede dell'attuale depuratore comunale.

E' prescritta l'osservanza dei parametri seguenti:

- indice territoriale = 1,00 mc/mq
- distacchi dai confini = 5,00 m
- altezza massima = 7,00 m
- distacchi tra pareti finestrate = 10,00 m
- indice di copertura = 0,10 mq/mq.

Art.34 - Zona G - Sottozona G5 – Istituto Tecnico Commerciale

E' l'area che ospita l'Istituto Tecnico commerciale e l'annessa palestra, per la quale non si prevede la realizzazione di ulteriori volumetrie.

Art.35 - Zona G - Sottozona G6 – Servizi in località “Pauli sa Ussa”

Comprende i comparti G6.1 e G6.2.

Il comparto G6.1 s'identifica con l'area utilizzata quale stazione di trasferimento dei rifiuti solidi urbani.

E' consentita la realizzazione delle volumetrie per uffici ed annessi servizi igienici, in sostituzione dei prefabbricati provvisori esistenti, realizzati per consentire l'espletamento delle attività in atto (consistenti nello smistamento, compattazione e trasferimento alla discarica di Oristano), con l'osservanza dei parametri di cui all'art.32.

Il comparto G6.2 è destinato alla realizzazione di impianti sportivi, con l'osservanza dei parametri di cui all'art.32.

Art.36 - Zona G - Sottozona G7 – Zona sportiva “Pauli Ginevra” (Tanca Marchese)

E' l'ambito interessato dall'impianto sportivo che accoglie l'ippodromo, ubicato a sud della provinciale Tanca Marchese-Marceddi.

E' prescritta l'osservanza dei parametri seguenti:

- indice territoriale	=	1,00 mc/mq	- distacchi dai confini	=	5,00 m
- altezza massima	=	6,50 m	- distacchi tra pareti finestrate	=	10,00 m
- indice di copertura	=	0,10 mq/mq			

Art.37 - Zona G - Sottozona G8 – Area Museale del “Centro Rurale di Tanca Marchese”

E' la parte del “Centro Rurale di Tanca Marchese” di cui al successivo art.49 (al quale si rimanda per le specifiche normative) che s'identifica con l'area museale tematica (orientata alle attività agricole e zootecniche del comprensorio di bonifica), che comprende anche due dei fabbricati del centro colonico, quelli già sede della residenza del Fattore e della Cantina.

Art.38 - Zona G - Sottozona G9 – Zona sportiva “S.Suina”

E' l'ambito che comprende gli impianti sportivi comunali, ubicato a nord della provinciale di S.Suina.

E' prescritta l'osservanza dei parametri seguenti:

- indice territoriale	=	0,10 mc/mq	- distacchi dai confini	=	5,00 m
- altezza massima	=	7,00 m	- distacchi tra pareti finestrate	=	10,00 m
- indice di copertura	=	0,10 mq/mq			

Art.39 - ZONA G - Sottozona G10 – Zona ricreativa/ricettiva in località “Sinnicraxiu -Riu Cortis”

Costituisce il polo destinato ad attività ricreative, ricettive e pararicettive ubicato a ridosso del nodo stradale a nord del centro urbano, in corrispondenza dell'innesto della circonvallazione,

costituito dai comparti G10.1 (in località Sinnicraxiu) e G10.2 (in località "Riu Cortis"), separati dalla provinciale per Marrubiu.

E' prescritta l'osservanza dei parametri seguenti:

- indice territoriale	=	0,50 mc/mq	- distacchi dai confini	=	5,00 m
- altezza massima	=	7,00 m	- distacchi tra pareti finestrate	=	10,00 m.

Art.40 - Zona G - Sottozona G11 – Zona sportiva in località "Giogoni"

E' l'ambito interessato dagli impianti sportivi, ubicato ad ovest della provinciale per Arborea, lungo la strada consortile che fiancheggia il canale delle acque medie.

E' prescritta l'osservanza dei parametri seguenti:

- indice territoriale	=	0,50 mc/mq	- distacchi dai confini	=	5,00 m
- altezza massima	=	7,00 m	- distacchi tra pareti finestrate	=	10,00 m
- indice di copertura	=	0,12 mq/mq			

Art.40var -ZONA G- Sottozona G12.1 Ex cantina sociale e G12.2 Sottozona ex depuratore

Sono le aree soggette al PIRU, occupate dagli immobili costituenti il complesso produttivo della ex cantina sociale, ubicata tra la via Marceddi e la via A.Doria, e l'area dell'ex depuratore attestato sulla via Doria. Ad eccezione delle aree ricadenti nel perimetro di salvaguardia del depuratore, nelle quali non sono ammesse nuove volumetrie, è prescritta l'osservanza dei seguenti parametri:

- Indice fondiario	=	3,50 mc/mq	distacchi dai confini	=	5,00 m
- Altezza massima	=	16,00 m	- distacchi tra pareti finestrate	=	10,00 m
- Indice copertura	=	0,40 mq/mq			

Art.40 bis - Zona G - Sottozone Gc – Gi1 – Gi2 – Gi3 – Gi4

Comprende le seguenti ulteriori zone G del Centro Urbano:

- Sottozona Gc Area cimiteriale;
- Sottozona Gi1 Area interessata dagli impianti di sollevamento della rete idrica;
- Sottozona Gi2 Area interessata dal serbatoio idrico pensile comunale e annessi impianti a servizio della rete idrica;
- Sottozona Gi3 Area interessata dal serbatoio idrico pensile dell'ESAF.
- Sottozona Gi4 Area interessata dal nuovo serbatoio idrico pensile comunale.

Per tutte le sottozone è prescritta l'osservanza dei parametri di cui al precedente art.38.

Art.41 - Zona H - Disposizioni generali

Alcune parti del territorio, che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, sono soggette a particolari vincoli di salvaguardia, a prescindere dalla specifica destinazione di zona.

La zona H comprende le sottozone:

* Ha	- Area di rispetto archeologico	(Territorio)
* Hc	- Area di rispetto cimiteriale	(Centro urbano)
* Hd	- Area di rispetto ambientale (depuratore consortile)	(Centro urbano)
* Hf	- Area di rispetto fluviale	(Territorio)

Nelle zone H sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, la conservazione dei boschi e delle alberature esistenti, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti, il completamento degli impianti e delle opere pubbliche esistenti.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della Legge 6.8.1967, n°765, limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici.

Art.42 - Zona H - Sottozona Hc – Rispetto cimiteriale

E' costituita dalla fascia di rispetto già definita dal precedente strumento urbanistico comunale, con vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi dell'art.338 del R.D. 1265/34.

Art.43 - Zona H - Sottozona Hd – Rispetto ambientale (depuratore consortile)

E' costituita dalla fascia di rispetto che circonda l'area G3 di pertinenza dell'impianto di depurazione consortile.

Art.44 - Zona H - Sottozona Ha - Area di rispetto archeologico

Attorno a ciascuno dei siti archeologici individuati nell'elaborato 26 – Tavola T15, viene assunta quale area di rispetto una fascia di 20 metri, in attesa che con apposito decreto della Soprintendenza Archeologica delle Provincie di Cagliari e Oristano vengano precisati i limiti delle aree da sottoporre a vincolo ai fini dell'applicazione dell'art.43 della Legge n°1089 del 01.06.1939.

Per detti siti, anche se non ancora muniti del predetto decreto, valgono le disposizioni di legge vigenti in materia e quelle particolari che seguono.

- Si prescrive la conservazione della vegetazione naturale finalizzata alla protezione dei suoli, e della totale salvaguardia dei beni archeologici presenti.
- E' comunque consentito, nelle aree di rispetto come sopra definite, la prosecuzione dell'esercizio di qualsiasi attività agricola in atto, nonché l'impianto di nuove colture che non modifichino la conformazione stratigrafica del terreno e non siano in contrasto con l'esigenza di garantire la salvaguardia e la conservazione degli eventuali beni archeologici presenti nel sottosuolo.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica ed adeguamento tecnologico dei fabbricati esistenti.
- E' consentita altresì la realizzazione di fabbricati funzionali alla ricerca archeologica e di quelli di supporto alla fruibilità del sito (esposizione museale, servizio informativo, ristoro), realizzabili con indice di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq ed altezza massima di 3.50 m.

Art.45 - Zona H - Sottozona Hf - Area di rispetto fluviale

S'identifica con le golene del Rio Mogoro e del Flumini Mannu, nelle quali é vietato qualsiasi intervento di trasformazione.

Art.46 - Fasce di rispetto

Nell'intero territorio comunale, oltre ad osservare i limiti di destinazione, densità ecc. previsti nelle rispettive sottozone, le costruzioni dovranno rispettare determinate distanze dalle strade, acque pubbliche, impianti pubblici, opere pubbliche, secondo la finalità delle leggi vigenti, coordinate ed integrate nella seguente normativa.

46.1 - Rispetto stradale

Divieto di costruzione:

- a) - Strade extraurbane
(DL 30.4.1992, n° 285, art.2 - DPR 26.4.1993, n° 147, art.1/2 – DL 10.9.1993, n° 360, art.1/e - DPR 16.9.1996, n° 610).
 - 30 metri dalle strade extraurbane secondarie di tipo C (Attualmente S.S. n°126, n° 196 e n° 197; S.P. n° 22, 23, 61);
 - 20 metri dalle strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art.3, comma I, n°52 del codice stradale;
 - 10 metri per le strade vicinali di tipo F;
 - per le recinzioni la distanza é disposta dall'art.26 /1° e 4° comma del DPR 16.12.1992, n 495 (3 metri).
- b) - Strade urbane fuori dal centro abitato.
 - 30 metri dalle S.S. nelle zone C, D;
 - 20 metri dalle S.P. nelle zone C, D, F, G;
 - 10 metri dalla principale viabilità interna a traffico pesante nelle zone D;
 - 6 metri dalla principale viabilità di collegamento nelle zone C. (D.A.20.12.1983, n°2266/U, art.5 - DPR 26.4.1993, n°147, art.1/2 bis).
- c) - Centro abitato.
 - arretramenti disposti dal Sindaco caso per caso nelle zone A e B, e nelle altre aree già edificate;
 - allineamenti stabiliti nei piani esecutivi delle zone B, C, D, G; (delimitato ai sensi della Legge n° 285/92, art.4 e del DA 20.12.1983, n°2266/U, art. 5)

46.2 - Rispetto igienico sanitario

Divieto di costruzione:

- a)- Acque pubbliche (vedere elenco compreso nel piano acque della Sardegna)
 - 50 metri;
- b)- Elettrodotti (DPCM 23/4/92 e DPCM 28/9/95)
Sono presenti due linee di alta tensione, la 220 DPT e la 150 DPT.
Per esse si prescrive una fascia di 20 m a partire dalla loro proiezione sul terreno.

46.3 - Rispetto dei beni ambientali e culturali

Divieto di costruzione:

- 120 metri dal contorno individuato dei complessi archeologici (villaggio nuragico, complesso nuragico, centri fenicio-punici, romani, medioevali)
- 60 metri dal contorno dei singoli monumenti o reperti, ritrovamenti fossiliferi, monumenti naturali.

46.4 - Obbligo di nulla osta preventivo

- 150 metri dalla riva delle acque pubbliche
- 120 metri da ritrovamenti fossiliferi, monumenti o reperti archeologici e da monumenti naturali

* * *

PARTE II – TERRITORIO – ZONE AGRICOLE

Art.47 - Zone E - Agricole - Disposizioni generali

Le aree con vocazione d'uso agricolo sono denominate Zone E. Si identificano con le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno, all'itticoltura ed acquacoltura.

Per l'agriturismo si rimanda al successivo art.48; per le attività di itticoltura ed acquacoltura si rimanda alla Parte III delle presenti Norme.

Le destinazioni e norme edilizie e di attuazione per le zone agricole sono stabilite in relazione alla loro natura e all'organizzazione generale del territorio comunale, ai sensi del DPGR del 03.08.1994, n°228 - "Direttive per le zone agricole " di cui ll'art.8 della L.R. 22.12.1989, n° 45, salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme.

Saranno ammesse nuove costruzioni, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di ampliamento dei fabbricati esistenti, che interessino esclusivamente la produzione agricola e l'insediamento degli addetti all'agricoltura e dei servizi relativi.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in 1 Ha, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0.5 Ha.

Qualunque sia la superficie minima disponibile sarà ammessa soltanto la realizzazione di un ricovero attrezzi della superficie utile fino a 25 mq, con altezza interna all'imposta della falda di copertura non superiore a 2.60 m, e con pendenza della copertura non superiore al 30%.

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

La residenza dovrà però insistere su lotti di terreno di superficie non inferiore a 3000 mq.

La superficie minima di cui ai commi precedenti può essere intesa anche come quella derivante dall'accorpamento di più fondi, contigui o no, purché ricadenti nel territorio del comune di Terralba o in comuni ad esso confinanti.

L'Ufficio Tecnico Comunale conserverà un'apposita planimetria ed un elenco, opportunamente aggiornati, delle superfici accorpate affinché le stesse non possano essere utilizzate più volte per fini edificatori.

Per la determinazione della volumetria ammissibile (intesa anche come ampliamento di quella esistente), potrà essere assunta a base del computo la superficie fondiaria "accorpata" ottenuta sommando alla superficie del fondo sul quale insiste l'opera da realizzare quella di altri fondi anche non contigui, purché ubicati all'interno del territorio comunale di Terralba (o di comuni ad esso confinanti) ma comunque a servizio dell'azienda e di proprietà del richiedente o sui quali il richiedente medesimo possa vantare titolo.

La superficie dei fondi di cui al comma precedente potrà essere assunta a base del computo delle volumetrie ammissibili applicando i parametri di cui ai successivi punti a) e b) anche cumulativamente.

I vani seminterrati o scantinati, situati sotto i fabbricati residenziali, potranno essere adibiti esclusivamente ad accessori e pertinenze della residenza, ed avere altezza non inferiore a metri 2.20 e non superiore a metri 2.60.

Saranno pure ammesse costruzioni quali laboratori artigianali interessanti il trattamento e la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura o lo sfruttamento di particolari risorse locali compatibili con quelle indicate nel Decreto dell'Assessore Regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n°2266/U.

Per l'edificazione di qualsiasi fabbricato sarà necessario dimostrare l'esistenza delle condizioni di accesso al terreno interessato mediante una strada di penetrazione collegata alla viabilità pubblica del territorio.

Sarà consentita l'edificazione sul confine oppure a una distanza minima metri 5 da esso; la distanza minima tra i fabbricati sarà di metri 10,00 salvo la possibilità di costruire in aderenza e salvo il caso di fabbricati della medesima azienda.

Le distanze minime dal nastro stradale saranno per le costruzioni quelle stabilite dal Decreto Legislativo del 30.04.1992, n°285 di approvazione del nuovo Codice della strada e del Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n°495) e successive modifiche (D.P.R. 26 aprile 1993, n°147).

Gli indici fondiari applicabili sono i seguenti:

- A) Oltre la fascia territoriale di 1 Km dal perimetro urbano, definito dal contorno delle zone omogenee B e C:
- a) 0.03 mc/mq per le residenze;
 - b) 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, e n°1 vano appoggio, oltre al servizio igienico, giustificato nell'ambito dell'intervento aziendale e con esso integrato;
 - c) 0.010 mc/mq (incrementabile fino a 0.10 mc/mq previa delibera CC) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
 - d) 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui posso essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività sportive e ricreative. La loro realizzazione sarà ammessa in presenza di un lotto minimo vincolato esclusivamente ad essi della superficie minima di 3 Ha.

- B) Entro la fascia territoriale di 1 Km dal perimetro urbano, definito dal contorno delle zone omogenee B e C:
- a) 0.03 mc/mq per le residenze;
 - b) 0.10 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, e n°1 vano appoggio, oltre al servizio igienico, giustificato nell'ambito dell'intervento aziendale e con esso integrato;
 - c) 0.010 mc/mq (incrementabile fino a 0.10 mc/mq previa delibera CC) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
 - d) 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di metri 500.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui posso essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività sportive e ricreative. La loro realizzazione sarà ammessa in presenza di un lotto minimo vincolato esclusivamente ad essi della superficie minima di 3 Ha.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a metri 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per interventi con indice superiore a quelli sopraindicati (sia all'interno che all'esterno della predetta fascia di 1 km), o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Sono considerati equivalenti a 100 capi bovini:

- 200 scrofe in centro parentale aperto;
- 40 scrofe in centro parentale a ciclo chiuso;
- 400 suini da ingrasso;
- 2.000 agnelli da ingrasso;
- 5.000 conigli;
- 8.000 polli-galline

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata con paletti in ferro o costituite da staccionate in legno, preferibilmente affiancate da essenze arbustive ed arboree tipiche della macchia mediterranea evoluta disposte in modo da costituire una siepe o da piante di fico d'india, in muratura a secco di pietrame locale oppure in muratura intonacata.

Nel rispetto delle finalità produttive e di utilizzo indicate più avanti per ogni singola sottozona E, gli interventi e le attività dovranno rafforzare gli elementi e le condizioni che abbiano un impatto positivo sull'ambiente, tra i quali un ruolo importante è ricoperto dalle siepi in essenze vegetali, che favoriscono, insieme all'aumento delle specie animali, il riequilibrio degli elementi naturali. Infatti le principali funzioni di tali siepi sono: arricchire la diversità biologica di ogni ambiente naturale, favorire il mantenimento delle comunità animali e vegetali, controllare gli insetti dannosi, incrementare il patrimonio forestale, funzione protettiva ed estetica, ed infine ed in particolare riduzione dei fenomeni di erosione e dilavamento.

E' pertanto ammessa la realizzazione di recinzioni interpoderali o interne con essenze arbustive ed arboree tipiche della macchia mediterranea evoluta disposte in modo da costituire una siepe, ferma restando la possibilità di realizzare al loro fianco anche una recinzione in rete metallica non spinata con paletti in ferro o costituita da staccionate in legno.

E' per contro vietato l'espianto delle siepi vegetali esistenti costituite da essenze arbustive ed arboree tipiche della macchia mediterranea evoluta, da fico d'india, mioporo, spina di cristo e rovo.

Le zone E agricole sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva;
- E2a - Produzione agricola di primaria importanza con presenza di colture specializzate (ortaggi);
- E3 - Aree con produzione agricola specializzata (ortaggi e vite) caratterizzate da un alto frazionamento fondiario;
- E4 - Aree di primaria importanza agricola caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative ("Centro rurale di Tanca Marchese");

Art.48 - Zona E - Uso agriturismo

E' consentito di individuare, nell'ambito della Zona E, aree destinate all'agricoltura come prevalente utilizzo dei suoli, ma con interventi agro-turistici.

A Definizione di attività agrituristiche

1. *Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui al successivo punto B, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione di complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.*
2. *Rientrano tra tali attività:*
 - a) *ospitare in locali situati nell'ambito dei fondi facenti parte dell'azienda agricola, e nei locali di abitazione dell'imprenditore anche se ubicati in un centro abitato, nonché l'ospitalità in azienda, in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio;*
 - b) *somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico. Il requisito di cui sopra si intende soddisfatto anche attraverso l'integrazione parziale di prodotti di altre aziende agricole sarde collegate per l'esercizio delle attività agrituristiche. Sono considerati di propria produzione le bevande e i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola, nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne;*
 - c) *vendere direttamente i prodotti di cui alla precedente lettera b);*
 - d) *organizzare attività ricreative e culturali nell'ambito dell'azienda.*
3. *Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle Direttive per le zone agricole (L.R. 23 giugno, n°18), non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.*

B Soggetti legittimati all'esercizio dell'agriturismo

1. *L'esercizio dell'agriturismo è riservato agli imprenditori agricoli singoli o associati di cui all'articolo 2135 del codice civile e ai familiari di cui all'articolo 230 bis del codice civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali ai sensi della Legge 2 agosto 1990, n.233.*

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agriturbistica, sono ammessi 3 posti letto per ettaro con destinazione agriturbistica.

Per ogni posto letto deve essere computata una cubatura massima di 50 mc.

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agriturbistica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a Ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agriturbistica dei posti letto.

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

Art.49 - Zona E – Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva

Zona caratterizzata da una coltivazione prevalente a foraggiere avvicendate e presenza di aziende zootecniche (bovini da latte) su aree bonificate a cura della Società Bonifiche Sarde (S.B.S), dell'Ente per la Trasformazione Fondiaria e Agraria della Sardegna (E.T.F.A.S.) e del Consorzio di Bonifica del Campidano di Terralba.

L'ubicazione delle nuove volumetrie e la tipologia delle strutture aziendali dovrà essere scelta in base a criteri analoghi a quelli riscontrabili nelle unità aziendali esistenti. Pertanto, nell'ambito della medesima unità aziendale non sarà ammessa la realizzazione di nuclei aziendali non aggregati, e che comunque possano configurare una lottizzazione di fatto.

Art.50 - Zona E - Sottozona E2a - Produzione agricola di primaria importanza con presenza di colture specializzate (ortaggi)

Zona di notevole intensità colturale sia per la presenza di seminativi irrigui sia per la sempre maggiore presenza di ortaggi in coltura protetta (serre e tunnel) e in pieno campo.

Art.51 - ZONA E - Sottozona E3 - Aree con produzione agricola specializzata caratterizzata da un alto frazionamento fondiario

Zona caratterizzata da una notevole frammentazione della proprietà agraria, con presenza di piccoli appezzamenti coltivati in maniera intensiva ad ortaggi e vigneto.

Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle colture attualmente praticate o similari.

Art.52 - ZONA E – Sottozona E4 - Ambito interessato dal “Centro rurale di Tanca Marchese”.

Comprende le aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, di servizio (cappella, cantina, serbatoio pensile, ecc.) e di supporto per l'attività agricola e zootecnica (stalle, concimaie, fienili, silos, magazzini, ecc.) del centro colonico di Tanca Marchese (risalente ai primi del 1900 ed adibito nel 1919 a centro di coordinamento della bonifica di Arborea realizzata dalla Società Bonifiche Sarde).

Pur se inserito nelle zone agricole, tale ambito costituisce una zona omogenea con connotazioni tali da giustificare particolari norme di tutela.

Pertanto ogni intervento di trasformazione urbanistica è subordinato alla elaborazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, che proponga la definizione degli interventi (inerenti sia ai fabbricati che alla viabilità - interna e di collegamento – ed agli spazi pubblici) atti alla sua conservazione e valorizzazione in accordo con i criteri che seguono.

Tale piano detterà le norme per l'eventuale introduzione di ulteriori volumetrie, che saranno comunque solo quelle strettamente necessarie per la realizzazione delle opere occorrenti per:

- il risanamento igienico-sanitario e l'adeguamento dei fabbricati esistenti (residenziali, di servizio e di supporto per le attività agricole e zootecniche) alla normativa vigente (servizi, impianti tecnologici, volumi tecnici);
- l'adattamento dei medesimi fabbricati alle destinazioni d'uso connesse con le nuove attività ipotizzabili, che saranno comunque legate alle attività agricole (agrituristiche, museali, ecc);

- la protezione del materiale espositivo da custodire all'aperto (nell'ambito della zona G8 di cui al precedente art.37) mediante coperture aperte lateralmente su strutture leggere, da sottoporre a preventivo studio di compatibilità paesistico ambientale di cui al precedente art.12.

In assenza del suddetto piano attuativo è vietato qualunque intervento che modifichi le volumetrie esistenti, mentre sono consentiti gli interventi volti alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo secondo le definizioni della L. 457/1978.

* * *

PARTE III – TERRITORIO – ZONE UMIDE ED INTERESSATE DAL PTP N°9 DEL GOLFO DI ORISTANO

Art.53 - Zone umide e interessate dal PTP N°9 del Golfo di Oristano - Disposizioni generali

La parte occidentale del territorio del comune di Terralba è in prevalenza interessata dalle zone umide degli stagni di Marceddi e di S. Giovanni e degli alvei del Rio Mogoro e del Flumini Mannu.

D'altro canto il territorio di Marceddi, gli stagni e parte delle zone agricole ad essi adiacenti, ricadono negli ambiti di tutela individuati dal PTP n°9.

Tutte queste aree, pur nelle differenti connotazioni in esse riconoscibili e che giustificano la loro classificazione quali zone omogenee, sono accomunate dalla spiccata vocazione naturalistica riconducibile alla presenza di un ambiente lagunare di rilevante importanza paesaggistica e ambientale.

Per esse, indistintamente, si ravvisa la necessità di salvaguardare i beni naturali propri di ambiti così fragili nel loro ecosistema ed in parte degradati.

Risulta utile e funzionale ad un uso scientifico e paesaggistico di tali aree, intervenire con opere di riqualificazione ambientale di natura idrogeologica, naturalistica e paesaggistica.

Le zone omogenee riconoscibili sono le seguenti:

- E2/pt2a - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva ricadenti in ambito di tutela paesistica di grado 2a;
- E3/pt2a - Aree con produzione agricola specializzata (ortaggi e vite) caratterizzate da un alto frazionamento fondiario ricadenti in ambito di tutela paesistica di grado 2a;
- E5 - Aree a spiccata vocazione naturalistica (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);
- E5/pt1 - Aree a spiccata vocazione naturalistica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 1 (aree marginali dello stagno di Marceddi);
- E5/pt2a - Aree a spiccata vocazione naturalistica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a (aree marginali dello stagno di Marceddi e di S. Giovanni);
- I/pt2a - Aree con attività ittica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a

Art.54 - Zona E – Sottozona E2/pt2a - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva ricadenti in ambito di tutela paesistica PTP di grado 2a

Sono le zone agricole adiacenti alla fascia costiera degli stagni di S. Giovanni e di Marceddi classificata E5/pt2a (di cui al successivo art.57), e ricadenti in ambito di tutela di grado 2a del PTP n°9, per le quali valgono le norme della zona E2 se non in contrasto con le disposizioni generali di cui al precedente art.53 e nelle quali gli interventi ammissibili sono quelli individuabili facendo ricorso alle tabelle degli usi compatibili delle Norme di Attuazione del medesimo PTP n°9, con le limitazioni che esse suggeriscono per l'ambito 2a, integrate da quelle ulteriori precisate nel prospetto che segue col carattere grassetto.

Attività compatibili

- A** - conservazione della risorsa (tutte);

- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc, **Cd**);
- D - di carattere tecnologico (escluso **Db, Dc**);
- E - di carattere agricolo (escluso **Eb, Ec**);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso **Fb, Fc, Fd, Ff**);
- G - di carattere estrattivo (escluso **Ga, Gb, Gc, Gd**);
- H - di carattere turistico (escluso **Hc, Hd, He, Hf**);
- I - di carattere produttivo (escluso **Ib, Ic**);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Art.55 - Zona E – Sottozona E3/pt2a - Aree con produzione agricola specializzata caratterizzata da un alto frazionamento fondiario ricadenti in ambito di tutela paesistica PTP di grado 2a

E' la parte della zona E3 compresa tra le foci del Rio Mogoro e del Flumini Mannu e separata dallo stagno de S. Giovanni dalla fascia costiera classificata E5/pt2a (di cui al successivo art.57) e ricadenti in ambito di tutela di grado 2a del PTP n°9, per le quali valgono le norme della zona E3 se non in contrasto con le disposizioni generali di cui al precedente art.53 e nelle quali gli interventi ammissibili sono quelli individuabili facendo ricorso alle tabelle degli usi compatibili delle Norme di Attuazione del medesimo PTP n°9, con le limitazioni che esse suggeriscono per l'ambito 2a, integrate da quelle ulteriori precisate nel prospetto che segue col carattere grassetto.

Attività compatibili

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso **Db, Dc**);
- E - di carattere agricolo (**tutte**);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso **Fd, Ff**);
- G - di carattere estrattivo (escluso **Ga, Gb, Gc, Gd**);
- H - di carattere turistico (escluso **Hd, Hf**);
- I - di carattere produttivo (escluso **Ib, Ic**);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Art.56 - Zona E - Sottozona E5 - Aree a spiccata vocazione naturalistica (aree marginali dello stagno di S. Giovanni)

E' costituita dalle aree agricole immediatamente adiacenti alla parte terminale dello stagno di S. Giovanni e della golena del Flumini Mannu, per le quali, nonostante non ricadano in ambito di tutela PTP, si applicano le disposizioni generali di cui al precedente art.53 ed i criteri di individuazione degli interventi ammissibili esposti nel precedente art.54, sintetizzati nel prospetto che segue.

Attività compatibili

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso **Db, Dc**);
- E - di carattere agricolo (escluso **Ec, Ec**);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso **Fd, Ff**);
- G - di carattere estrattivo (escluso **Ga, Gb, Gc, Gd**);
- H - di carattere turistico (escluso **Hd, Hf**);
- I - di carattere produttivo (escluso **Ib, Ic**);

L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Art.57 - Zona E - Sottozona E5/pt2a - Aree a spiccata vocazione naturalistica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a (aree marginali dello stagno di S. Giovanni e di Marceddì)

E' costituita dalla fascia costiera degli stagni di S.Giovanni e di Marceddì, ricadente in ambito di tutela di grado 2a del PTP n°9, nelle quali gli interventi ammissibili sono quelli individuabili facendo ricorso alle tabelle degli usi compatibili delle Norme di Attuazione del medesimo PTP n°9, con le limitazioni che esse suggeriscono per l'ambito 2a, integrate da quelle ulteriori precisate nel prospetto che segue col carattere grassetto.

Attività compatibili

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (**esclusi tutti**, oltre Cc);
- D - di carattere tecnologico (**esclusi tutti**);
- E - di carattere agricolo (escluso **Eb, Ec**);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (**esclusi tutti**);
- G - di carattere estrattivo (escluso **Ga, Gb, Gc, Gd**);
- H - di carattere turistico (**esclusi tutti**, oltre Hf);
- I - di carattere produttivo(escluso Ib, **Ic**);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Art.58 - Zona I/pt2a – Aree con attività ittica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a

E' costituita dagli stagni di S. Giovanni e di Marceddì, ricadenti in ambito di tutela di grado 2a del PTP n°9. In tale zona sono consentiti solo gli interventi finalizzati all'adeguamento tecnologico ed al miglioramento dell'efficienza dell'attività di itticoltura in atto, purché non richiedano la realizzazione di volumetrie o parti strutturali in vista che alterino lo stato dei luoghi.

* * *

PARTE IV – TERRITORIO – ZONE D-H-G

Art.59 - Zona D – Sottozona D3 - Industriale e artigianale (Piano per gli Insediamenti Produttivi in località “Coddu sa Tuppa”)

Si rimanda al precedente art.27.

Art.60 - Zona G – Sottozona G6 - Stazione di trasferimento dei rifiuti solidi urbani “Pauli sa Ussa”

Si rimanda al precedente art.35.

Art.61 - Zona G – Sottozona G9 - Zona sportiva “S. Suina”

Si rimanda al precedente art.38.

Art.62 - Zona G – Sottozona G10 - Zona ricreativa e ricettiva in località “Sinnicraxiu – Riu Cortis”

Si rimanda al precedente art.39.

Art.63 - Zona G – Sottozona G11 - Zona sportiva in località “Gogoni”

Si rimanda al precedente art.40.

Art.64 - Zona H – Sottozona Ha - Area di rispetto archeologico

Si rimanda al precedente art.44.

Art.65 - Zona H – Sottozona Hf - Area di rispetto fluviale

Si rimanda al precedente art.45.

* * *

PARTE V – TANCA MARCHESE

Art.66 - Disposizioni generali

Le norme della presente Parte V accompagnano, come parte integrante, la Tavola TM2 (zonizzazione su base cartografica - 1: 2.000), e valgono a disciplinare la edificazione all'interno delle aree individuate nella suddetta planimetria.

Art.67 - Zona B - Di completamento

E' ammessa l'edificazione con rilascio diretto della concessione edilizia senza obbligo di lottizzazione convenzionata o Piano Particolareggiato.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- Dimensione minima del lotto edificabile = 300,00 mq;
- Indice fondiario = 1,60 mc/mq
- Superficie coperta massima = 0,30 mq/mq
- Altezza massima = 7,00 m
- Numero dei piani fuori terra = 2 + seminterrato
- Tipologia edilizia ammessa = isolata o binata

Per i lotti interclusi sarà consentita l'edificabilità anche per lotti di superficie inferiore a quella suindicata.

Le distanze tra edifici devono rispettare le norme del Decreto n° 2226 / U del 20.12.1983, art.5.

La distanza dal confine sul lato strada non deve essere minore di m 5.

Art.68 - Zona C - Di espansione residenziale - Sottozona C1 - Dotata di piano attuativo

Sono quelle aree già normate da piani attuativi in essere (Piano di Lottizzazione "Ruggiu Pietro & più, approvato con Decreto Assessoriale n°156/U del 04.03.1986 - Piano di lottizzazione Carta Francesco e Podda Danila, approvato con delibera del Consiglio Comunale n°34 del 16.03.1998, per le quali si rimanda interamente alle relative discipline di piano.

Art.69 - Zona C - Di espansione residenziale - Sottozona C2 - Priva di piano attuativo

Valgono le disposizioni di cui al precedente art.23, relative alla omologa zona del centro urbano, salvo quanto specificato nel comma seguente.

Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:

- indice territoriale = 1,00 mc/mq
- superficie minima lotto = 400,00 mq
- indice fondiario = secondo le disposizioni di P.P. o P.L.
- indice di copertura = 0,25 mq/mq
- altezza massima = 7,00 m
- n. piani fuori terra = 2 + seminterrato

Art.70 - Zona D - Sottozona D4 – Industriale, artigianale e commerciale

E' l'ambito interessato dall'area destinata ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali di Tanca Marchese, per la cui normativa si rimanda al precedente art.28.

Art.71 - Zona E - Sottozona E4 – “Centro Rurale Tanca Marchese”

E' l'ambito interessato dal “Centro Rurale Tanca Marchese”, per la cui normativa si rimanda al precedente art.52.

Art.72 - Zona G - Sottozona G7 – Zona sportiva “Pauli Ginevra”

E' l'ambito interessato dall'impianto sportivo che accoglie l'ippodromo, ubicato a sud della provinciale Tanca Marchese-Marceddi, per la cui normativa si rimanda al precedente art.36.

Art.73 - Zona G - Sottozona G8 – Area Museale del Centro Rurale Tanca Marchese

E' l'area posta a nord del Centro Rurale di Tanca marchese, destinata ad attività museali sia all'aperto che al coperto, per la cui normativa si rimanda al precedente art.37.

* * *

PARTE VI – MARCEDDI'

Art.74 - Disposizioni generali

Le norme della presente Parte VI accompagnano, come parte integrante, la Tavola M6 (zonizzazione su base cartografica - 1: 2.000), e valgono a disciplinare la edificazione all'interno delle aree individuate nella suddetta planimetria.

Tali aree, interessate dagli Ambiti di Tutela Paesistica di grado 1 – 2a – 3b individuati dal PTP n°9 (vedi precedente art.13.2), sono accomunate da una spiccata vocazione naturalistica, paesaggistica ed ambientale che impone l'adozione di speciali misure di salvaguardia e la promozione di interventi di riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica.

Per l'ambito 3b l'apposito Piano Particolareggiato di recupero e riqualificazione ambientale ed urbanistica (già in fase di elaborazione) disciplinerà qualunque attività che comporti modifiche dello stato di fatto, in accordo con le indicazioni di cui al successivo art.76 e con le conclusioni dell'allegato Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale (Elab.5.bis).

Art.75 - Zona A/pt3b - Di particolare pregio ambientale – Sottozona A1/pt3b Area antropizzata con vincoli di recupero e riqualificazione ambientale ed urbanistica ricadente in ambito di tutela paesistica PTP di grado 3b

- Destinazione d'uso: residenze stagionali e fabbricati di supporto per attività produttive

Sono consentiti gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo degli edifici esistenti secondo le definizioni della L. 457/1978.

E' ammessa, anche la realizzazione delle nuove opere strettamente necessarie per i servizi tecnologici accessori della residenza, finalizzati alla riqualificazione igienico sanitaria ed urbanistica.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati sono quelle consolidate a carattere residenziale (di tipo stagionale e produttivo, prevalentemente connesse alla pesca ed al suo indotto), artigianale (legate alla pesca ed al turismo) e pararicettivo.

Art.76 - Zona A/pt3b - Di particolare pregio ambientale – Sottozona A2/pt3b Area di recupero ambientale effettuato mediante la definizione urbanistica degli isolati, ricadente in ambito di tutela paesistica PTP di grado 3b

- Destinazione d'uso: ricettività, residenze stagionali e fabbricati di supporto per attività produttive

Previa predisposizione del Piano attuativo di cui al precedente art.75, è ammessa la realizzazione delle nuove volumetrie destinate alla coerente ed organica riqualificazione urbanistica del territorio, che saranno riservati ad attività ricettive e pararicettive, ma anche a quelle consolidate con carattere residenziale (di tipo stagionale e produttivo, prevalentemente connesse alla pesca ed al suo indotto), artigianale (legate alla pesca ed al turismo).

La densità fondiaria non dovrà superare il valore di 2.5 e 2.00 mc/mq rispettivamente nei comparti 1 e 2 indicati nell'allegato Studio di Compatibilità Ambientale, ricavati in base alla

valutazione di quelli medi delle adiacenti aree edificate (depurati del contributo delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore ambientale), con altezza massima di metri 3.20.

Art.77 - Zona C - Di espansione residenziale – Interessata da fabbricati I.A.C.P.

Non sono ammesse ulteriori volumetrie oltre quelle già realizzate

Sono viceversa consentiti gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e consolidamento statico degli edifici esistenti secondo le definizioni della L. 457/1978.

Art.78 - Zona E5/pt – Sottozone E5/pt1 ed E5/pt2a - Aree a spiccata vocazione naturalistica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 1 e 2a

E' costituita dalle zone agricole che interessano l'intera porzione del territorio comunale gravitante sulla Borgata di Tanca Marchese, con l'esclusione dell'ambito 3b di cui ai precedenti artt.75 e 76, e e dalla vasca di acquacoltura, accomunate da una spiccata vocazione naturalistica e ricadenti in ambito di tutela di grado 1 e 2a del PTP n°9, per le quali valgono disposizioni generali di cui al precedente art.53 e nelle quale gli interventi ammissibili sono quelli individuabili facendo ricorso alle tabelle degli usi compatibili delle Norme di Attuazione del medesimo PTP n°9, con le limitazioni che esse suggeriscono per l'ambito 1 (quelle più restrittive), integrate da quelle ulteriori precisate nel prospetto che segue col carattere grassetto.

Attività compatibili

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc, Cd, Ce);
- D - di carattere tecnologico (escluso **Db,Dc**, De);
- E - di carattere agricolo (escluso **Eb, Ec, Ed**);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fa, Fb, **Fc, Fd, Fe, Ff**);
- G - di carattere estrattivo (escluso **Ga, Gb**, Gc, **Gd**);
- H - di carattere turistico (nessuna);
- I - di carattere produttivo(nessuna);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Ai sensi dell'art.16 del PTP n°9, sono ammessi, previa rigorosa verifica della compatibilità ambientale, interventi di manutenzione, sistemazione igienica e completamento funzionale dei fabbricati esistenti limitatamente alle aziende produttive legittimamente insediate ed operanti alla data di adozione del medesimo PTP.

Art.79 - Zona I/pt2a – Aree con attività ittica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a

E' costituita dallo stagno, ricadente in ambito di tutela di grado 2a del PTP n°9, già disciplinato nel precedente art.58, con la sola deroga per l'ammissibilità degli interventi volti al miglioramento della funzionalità degli attracchi turistici esistenti.

Art.80 - Zona I – Sottozone I1/pt1 ed I1/pt2a - Aree con attività di acquacoltura con presenza di apposita vasca ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 1 e 2a

In tale zona sono consentiti solo gli interventi finalizzati all'adeguamento tecnologico ed al miglioramento dell'efficienza dell'attività di acquacoltura in atto, purchè non richiedano la realizzazione di volumetrie o parti strutturali in vista che alterino lo stato dei luoghi.

Art.81 - Area S3.V.M – Area destinata a verde attrezzato

Costituisce la parte preponderante della parte inedificata dell'ambito di tutela paesistica PTP di grado 3b, posta ad Est della borgata dei pescatori di Marceddi, che allo scopo di sanarne l'attuale stato di degrado, viene destinata alla realizzazione di verde attrezzato privo di volumetrie.

* * *

CAPO IV -

ABUSIVISMO EDILIZIO – NORME TRANSITORIE

(Norme per il recupero al patrimonio edilizio delle opere abusive sanate ai sensi della Legge 47/85 e L. R. 11 ottobre 1985, n°23)

Art.82 - Campo di applicazione

Le norme del presente capitolo sono applicabili esclusivamente alle opere abusive sanate ai sensi della Legge 47/85 e L. R. 11 ottobre 1985, n°23, al fine di disciplinare il loro inserimento ottimale negli ambiti urbanistici in cui esse ricadono.

Art.83 - Zone A* ed A1

Le opere abusive sono condonate ai sensi della normativa vigente senza ulteriori oneri e prescrizioni.

Si da atto che le volumetrie realizzate in eccedenza agli indici fondiari di zona, ricomprese nel computo generale dei volumi afferenti alle zone pianificate, non modificano la potenzialità edificatoria dei lotti ineditati o parzialmente edificati rispetto all'indice di zona in quanto gli standards urbanistici globali del centro urbano sono comunque rispettati.

Art.84 - Zone B1, B2 e B3

Le opere abusive sono condonate ai sensi della normativa vigente senza ulteriori oneri e prescrizioni.

Si da atto che le volumetrie realizzate in eccedenza agli indici fondiari di zona, ricomprese nel computo generale dei volumi afferenti alle zone pianificate, non modificano la potenzialità edificatoria dei lotti ineditati o parzialmente edificati rispetto all'indice di zona in quanto gli standards urbanistici globali del centro urbano sono comunque rispettati.

Art.85 - Zona E – Sottozona C1 – Dotate di piani attuativi

I lotti di pertinenza dei fabbricati così come individuati nelle relative istanze di condono (regolarmente condonati ai sensi delle Legge 47/85 e L.R. 23/85) per cui risultano cedute e / o monetizzate le aree relative agli standards urbanistici sono considerati nel PUC come aree compromesse aventi gli indici edilizi del Piano Particolareggiato o del Piano di Lottizzazione in cui essi ricadono.

In detti lotti è consentito l'ampliamento nei limiti degli indici edilizi previsti, con rilascio di concessione edilizia diretta, previo pagamento degli oneri concessori per la parte da realizzare, calcolati sulla base delle tabelle stabilite dall'Amm.ne comunale.

I piani di comparto per l'utilizzazione delle aree all'interno di dette, zone fungono da Piano di recupero per detti fabbricati e le relative aree di pertinenza.

Le volumetrie eccedenti derivanti dalle opere condonate saranno ricomprese nella volumetria complessiva del comparto, e gli standards urbanistici globali dovranno essere verificati e rispettati per l'intero comparto.

Art.86 - Zone C – Sottozone C2* - Prive di piani attuativi ma interessate da edifici abusivi condonati

E' opportuno distinguere due casi.

SOTTOZONE C2*. A – FABBRICATI ABUSIVI ISOLATI (Comparti interessati: C2.7 e C2.18)

I fabbricati abusivi isolati ubicati nelle zone C prive di piani attuativi sono suscettibili di ampliamento e ad essi si applica la normativa di cui al precedente articolo.

Detti episodi isolati saranno ricompresi nei piani urbanistici attuativi che verranno predisposti per il comparto.

Le volumetrie eccedenti derivanti dalle opere condonate saranno ricomprese nella volumetria complessiva del comparto, e gli standards urbanistici globali dovranno essere verificati e rispettati per l'intero comparto.

SOTTOZONE C2*. B – AGGREGATO DI FABBRICATI ABUSIVI E LOTTI COMPROMESSI INDIVIDUABILI IN UN COMPARTO DELIMITATO DA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI FATTO GIA' REALIZZATE E PER IL QUALE NON SI RENDE NECESSARIO PREDISPORRE IL PIANO ATTUATIVO (Comparti interessati: C2.2, C2.3, C2.6, C2.8, C2.11 e C2.12)

I lotti di pertinenza dei fabbricati così come individuati nelle relative istanze di condono (regolarmente condonati ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 23/85) per cui risultano cedute e / o monetizzate le aree relative agli standards urbanistici sono considerati nel PUC come aree compromesse aventi l'indice fondiario medio delle zone C dotate di piano attuativo, fissato in 2.5 mc/mq e rapporto di copertura pari al 40% della superficie del lotto reale.

L'edificazione nei lotti liberi sarà assentita mediante rilascio di concessione edilizia diretta, previa cessione e / o monetizzazione (ove oggettivamente impossibilitati alla cessione) delle aree a garanzia degli standards urbanistici nella misura del 45% della superficie giusto quanto stabilito con deliberazione G.C.. N°19 del 31.3.1994.

Art.87 - Zona E

1. FABBRICATI ABUSIVI ISOLATI NON CONTIGUI AD AREE DESTINATE ALLA EDIFICAZIONE DAL PUC

Le opere edificate in assenza di concessione edilizia ma condonate ai sensi della L.R. 11.10.1985, n°23, entrano a far parte del patrimonio edilizio comunale di Terralba, ma non avranno titolo per nessun incremento di cubatura, se non in presenza di successive variazioni dell'assetto territoriale definito dal presente PUC.

Per esse saranno ammesse solo le opere previste dalla Legge n° 457 / 78 e gli ampliamenti compatibili con la normativa di zona.

2. FABBRICATI ABUSIVI ISOLATI CONTIGUI AD AREE PIANIFICATE

Per le opere abusive ricadenti su lotti di pertinenza contigui ad aree pianificate viene determinato d'ufficio per ciascuno di essi il lotto di pertinenza in base al volume condonato adottando l'indice di fabbricabilità fondiaria della Zona contigua.

Per esse saranno ammesse solo le opere previste dalla Legge n°457 / 78 e gli ampliamenti compatibili con la normativa di zona.

3. FABBRICATI ABUSIVI NON ISOLATI

Per essi il PUC definisce l'ambito per il quale può essere individuato un comparto edificatorio omogeneo (anche con eventuale presenza di fabbricati dotati di regolare concessione edificatoria), da assoggettare a piano di risanamento urbanistico, con l'applicazione dei parametri urbanistici fissati per le zone C.

Le aree per standards urbanistici dovranno essere individuate all'interno del comparto o adiacenti ad esso.

I titolari di concessione, regolare o in sanatoria, che non abbiano la disponibilità (totale o parziale) delle aree per cessione loro competenti in base alla volumetria edificata, dovranno corrispondere gli oneri afferenti al reperimento di aree equivalenti secondo quanto stabilito dall'art. 5.bis della legge 08.08.1992, n°359, nella misura fissata dall'Amministrazione comunale di Terralba con delibera C.C. n°109 del 16.12.1993.

Detti piani di risanamento saranno di iniziativa pubblica o privata ed avranno contenuto, valore ed efficacia di piano attuativo (L.R 11.10.1985, n°23, Art.37).

Art.88 - Deroghe

Le presenti norme sono derogabili secondo i termini e le modalità delle leggi vigenti.

* * *