



Comune di
Santa Giusta

Piano Urbanistico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Coordinamento generale

Prof. Giuseppe Scanu

Il Sindaco

Sig. Angelo Pasquale Pinna

Assessore all'Urbanistica

Sig. Salvatore Melis

Assetto insediativo

Arch. Francesco Poddighe

Arch. Francesco Dettori

Arch. Andrea Fenu

Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Emanuela Figus

Il Direttore Generale

SSAST Srl

Sassari - via Casula 7 - tel. 079290159 - ssast@ssast.it

Aprile 2012

1.	CONTENUTI	3
2.	OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI	3
3.	ELABORATI DEL PUC.....	3
4.	IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL PUC.....	5
5.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	7
6.	PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	7
7.	DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC	8
7.1	Zone territoriali omogenee (ZTO).....	8
7.2	Schede d'Ambito (SA).....	8
7.3	Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	8
7.4	Perimetro dei PUA e dei comparti.....	8
7.5	Comparti.....	8
7.6	Aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria o infrastrutture.	8
8.	PARAMETRI URBANISTICI	9
8.1	Unità minima per un intervento (UMI).....	9
8.2	Superficie territoriale (St)	9
8.3	Superficie fondiaria (Sf)	9
8.4	Indice di fabbricabilità territoriale (It)	9
8.5	Indice di fabbricabilità fondiaria (If).....	9
8.6	Superficie di vendita (Sv) (negli esercizi commerciali).....	9
8.7	Aree a verde privato (Vp).....	9
8.8	Allineamento:.....	9
8.9	Destinazioni d'uso ammesse:	9
8.10	Rapporto di copertura:.....	10
9.	PARAMETRI EDILIZI.....	10
9.1	Superficie lorda abitabile (sal)	10
9.2	Superficie coperta (Sc)	10
9.3	Volume (V).....	10
9.4	Altezza (H)	10
9.5	Distanze (D) espresse in ml.....	11
9.6	Modalità d'intervento	11
10.	CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA – DENSITÀ MINIMA E MASSIMA	14
11.	ATTUAZIONE DEL PUC, VARIAZIONI AMMESSE – PUA E COMPARTI.....	14
12.	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	15
13.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	15
14.	STANDARD URBANISTICI PRIMARI E SECONDARI	15
15.	DESTINAZIONI D'USO.....	16
16.	AMBITI DI CONSERVAZIONE – ZONA “A”	17
16.1	Definizione e indirizzi.....	17
16.2	Sottozona	18
16.3	Sottozona A1.1.....	18
17.	AMBITI DI CONFERMA,COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA “B”	19
17.1	Definizione ed indirizzi.....	19
17.2	Sottozona	19
17.3	Sottozona B1.1.....	19
17.4	Sottozona B1.2.....	20
18.	AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA “C”	21
18.1	Definizione ed indirizzi.....	21
18.2	Sottozona	21
18.3	Sottozona C1 espansioni recenti attuate o in corso di attuazione.....	22
18.4	Sottozona C3 espansioni in programma.....	22
19.	AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA D	23
19.1	Definizione e rapporti con il PPR.....	23
19.2	Sottozona D1 - Grandi aree industriali	23
19.3	Sottozona D2.1 - Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali di risanamento.....	24

19.4	Sottozona D2.2 - Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali.....	25
19.5	Sottozona D3 - Grandi centri commerciali	26
19.6	Sottozona D4 - Aree estrattive di prima e seconda categoria.....	27
20.	AMBITI AGRICOLI - ZONA E.....	27
20.1	Definizione e indirizzi.....	27
20.2	Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone e.....	27
20.3	Norme generali per le sottozone E.....	28
20.4	Predisposizione del programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio.....	30
20.5	Caratteristiche qualitative degli interventi.....	31
20.6	Modalità di attuazione.....	31
20.7	Sottozona E1.....	32
20.9	Sottozona E3.....	38
20.10	Sottozona E5.....	42
21.	NORME PER L'ATTIVITÀ DI TURISMO RURALE E PUNTI DI RISTORO.....	46
22.	NORME PER L'ATTIVITÀ AGRITURISTICA	47
23.	Norme per le strutture adibite al recupero terapeutico.....	49
24.	AMBITI TURISTICI - ZONA F.....	49
24.1	Definizione e indirizzi.....	49
24.2	Sottozone.....	49
24.3	Sottozona F4.....	49
25.	AMBITI PER SERVIZI GENERALI A SCALA TERRITORIALE - ZONA OMOGENEA G.....	50
25.1	Definizione ed indirizzi.....	50
25.2	Sottozona G1.....	50
25.3	Sottozona G2.....	51
25.4	Sottozona G3.....	51
25.5	G4: infrastrutture per la mobilità.....	52
26.	AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI - ZONA OMOGENEA H.....	52
26.1	Definizione Ed Indirizzi.....	52
26.2	Sottozona H1 - ZONA ARCHEOLOGICA.....	53
26.3	Sottozona H2 - ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO.....	54
26.4	Sottozona H2.1 - SISTEMI DI SPIAGGIA E CAMPI DUNALI.....	55
26.5	Sottozone H 2.2 - ZONE UMIDE.....	56
26.6	Sottozona H 2.3 - MACCHIA MEDITERRANEA E BOSCHI ("AREE BOSCADE").....	57
26.7	Sottozona H3 - AREE DEGRADATE.....	58
26.8	Sottozona H3.1 - CAVE DISMESSE E DISCARICHE.....	58
26.9	Sottozona H3.2 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	59
26.10	misure di mitigazione per la tutela ambientale.....	60
27.	AREE DI RISPETTO.....	61
27.1	Area di rispetto Ar.1 - archeologica.....	61
27.2	Area di rispetto Ar.2 - beni paesaggistici.....	61
27.3	Area di rispetto Ar.3 - corpi idrici e costa.....	61
27.4	Area di rispetto Ar.4 - beni identitari.....	61
27.5	Area di rispetto Ar.5 - cimiteri.....	61
27.6	Area di rispetto Ar.6 - strade.....	61
27.7	Area di rispetto AR.7 - Impianti di depurazione.....	62
28.	SERVIZI DI QUARTIERE - ZONE S.....	62
28.1	Definizione e indirizzi.....	62
28.2	Sottozone S.....	62
28.3	Sottozone S1 – Attrezzature di interesse comune.....	63
28.4	Sottozone S2 - Attrezzature di interesse comune.....	63
28.5	Sottozone S3 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.....	64
28.6	Sottozone S4 - Aree per parcheggi.....	64

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. CONTENUTI

Le presenti Norme tecniche di Attuazione, in prosieguo definite in breve Norme, unitamente agli allegati infrascritti, disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Generale del Comune di Santa Giusta, in prosieguo designato in breve PUC, elaborato in variante integrale al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° ----- che decade con l'approvazione del PUC.

2. OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI

Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale normate dal presente PUC, si ispirano ai seguenti principi, che ne costituiscono il quadro di riferimento:

- a) sostenibilità, affinché il progetto di riconversione e sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare la variante affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:
 - 1. dimensione ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
 - 2. dimensione economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
 - 3. dimensione sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.
- b) sviluppo compatibile, secondo il quale l'uomo è portatore di una solenne responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;
- c) sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:
 - 1. trasparenza e partecipazione;
 - 2. l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
 - 3. coinvolgimento diretto delle imprese e dei cittadini, nonché delle loro rappresentanze, alla pianificazione attuativa ed alla realizzazione delle previsioni urbanistiche;
- d) qualità paesaggistica ed architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

3. ELABORATI DEL PUC

RELAZIONE

VOLUME I Introduzione: le basi e i metodi

VOLUME II Il "Riordino delle conoscenze"

Tomo 1 L'assetto ambientale

Tomo 2 L'assetto storico culturale

Tomo 3 L'assetto insediativo e il quadro di riferimento antropico, economico e agricolo

VOLUME III Progetto di Piano

CARTOGRAFIE

RIORDINO DELLE CONOSCENZE

ASSETTO AMBIENTALE

- A.0 Geografia
- A.1 Altimetria
- A.2 Acclività
- A.3 Esposizione dei versanti
- A.4 Geolitologia
- A.5 Geologia-tecnica
- A.6 Geomorfologia
- A.7 Idrogeologia
- A.8 Unità delle terre
- A.9 Uso del suolo
- A.10 Vegetazione
- A.11 Capacità d'uso dei suoli
- A.12 Suscettività all'irrigazione
- A.13 Valenze floristiche
- A.14 Beni paesaggistici ambientali
- A.15 Componenti uso del suolo
- A.16 Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate
- A.17 Aree di recupero ambientale
- A.18 Aree di tutela morfologica ed idrogeologica

ASSETTO STORICO-CULTURALE

SC.1 Beni storico-culturali

ASSETTO INSEDIATIVO

- I.1 Assetto insediativo: Urbano
- I.2 Assetto insediativo: Extraurbano
- I.3a Piano Urbanistico Comunale: Urbano - Stato attuale
- I.3b Piano Urbanistico Comunale: Extraurbano - Stato attuale
- I.4 Pianificazione attuativa: grado di attuazione
- I.5 Standards: grado di attuazione
- I.6 Infrastrutture della mobilità: macroaccessibilità

ANALISI DEL PAESAGGIO

- P.1 Individuazione degli indicatori: le strutture e i sistemi
- P.2 Elementi e ambiti di paesaggio locali e sovralocali
- P.3 Sensibilità del paesaggio e suscettività alla trasformazione

DISCIPLINA URBANISTICA

- Z.1 Pianificazione urbanistica di progetto dell'intero territorio comunale
- Z.2 Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLAMENTO DEL VERDE

PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI

ADEGUAMENTO DEL PUC AL PAI

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: Rapporto Ambientale, Sintesi, Valutazione di Incidenza Ambientale

TITOLO 2. NORME DI RIFERIMENTO - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE–VAS

4. IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL PUC

Il PUC detta norme e previsioni progettuali che assumono natura di:

- direttive, destinate ad orientare e condizionare la progettazione dei PUA, dei comparti e gli interventi diretti, sulla base di previsioni urbanistiche integrate e coordinate degli interventi su scala territoriale. Sono norme che impongono al destinatario l'obbligo di tenerle presenti, salvo discostarsene solo in seguito a una motivata e documentata ragione.

- prescrizioni e vincoli, cogenti e non derogabili, se non espressamente previsto e nei limiti ammessi dalle presenti norme e dalle schede norma. Sono norme nelle quali si esclude la possibilità di scelta da parte del soggetto attuatore.

Il PUC, nell'ambito delle norme e negli elaborati progettuali, specifica quali previsioni hanno valore di direttiva o di prescrizioni e vincoli. In assenza di specificazione, le previsioni progettuali e normative assumono il valore di prescrizioni e vincoli.

Le direttive vincolano la progettazione in tutti i casi in cui il progetto urbanistico e/o edilizio proposto non dimostri:

- le ragioni tecniche per le quali debba discostarsi da esse;
- che la proposta alternativa persegue l'interesse pubblico sotteso dalle previsioni della variante ed il raggiungimento degli obiettivi previsti in tema di mobilità, sostenibilità ambientale e tutela del paesaggio;
- i contenuti migliorativi delle soluzioni proposte, rispetto alle previsioni originarie del PUC;

Le valutazioni che precedono devono essere esplicitamente dichiarate e puntualmente evidenziate dal progettista negli elaborati progettuali.

La relazione istruttoria, le conclusioni del responsabile del procedimento ed il provvedimento finale di approvazione del progetto devono obbligatoriamente contenere il giudizio di ammissibilità e compatibilità degli scostamenti rispetto alle direttive della presente PUC.

La soluzione progettuale alternativa deve essere sottoposta all'esame della Commissione Paesaggistica ed Edilizia che si pronuncia con parere motivato in ordine alla coerenza del progetto con gli obiettivi e le previsioni del PUC.

La soluzione progettuale alternativa deve essere sottoposta all'esame della Commissione Paesaggistica ed Edilizia che si pronuncia con parere motivato in ordine alla coerenza del progetto con gli obiettivi e le previsioni del PUC.

Il PUC recepisce tutte le norme di livello sovraordinato riguardanti il territorio di Santa Giusta, con particolare riferimento a quelle finalizzate alla salvaguardia ambientale:

- Deliberazioni della GR n. 27/7 del 13/05/2008
- Deliberazioni della GR n. 25/42 del 01/07/2010 (per la redazione del PUL)
- Linee Guida della RAS in merito alla Autorizzazione unica sugli impianti di energie rinnovabili nonché
- Deliberazioni della GR: n. 34/13 del 02/08/2006 (Piano Energetico Ambientale)
- Deliberazioni della GR n. 28/56 del 26/07/2007 (Impianti eolici)
- Deliberazioni della GR n. 3/17 del 16/01/2009 (impianti eolici)
- Deliberazioni della GR n. 10/3 del 12/03/2010 (Rinnovabili)
- Deliberazioni della GR n. 27/16 del 01/06/2011 (Rinnovabili)
- Deliberazioni della GR n. 69/25 del 12/10/2008 (Direttive sugli scarichi),
- Deliberazioni della GR n. 60/23 del 05/11/2008 (Direttive in materia di inquinamento luminoso)
- Deliberazioni della GR n. 12/24 del 25/03/2010 (Direttive regionali in materia di inquinamento elettromagnetico)
- Piani di gestione dei SIC
- Piani stralcio di competenza dell'Autorità di bacino:
 - Piano Tutela delle Acque
 - Piano stralcio per l'utilizzo delle risorse idriche
 - Piano regolatore generale degli acquedotti
 - Piano stralcio delle fasce fluviali
 - Piano di gestione del distretto idrografico della Sardegna.

Le aree individuate seguiranno gli indirizzi e le norme indicate dai rispettivi piani di gestione redatte dagli enti gestori o dalle norme comunitarie, nazionali e regionali.

Pertanto, le parti del territorio di seguito indicate seguiranno le presenti NTA per quanto riguarda la sottozona, cui si aggiungono le limitazioni previste nelle diverse zone di protezione e/o di pregio ambientale e paesaggistico.

Le zone individuate sono le seguenti:

- fascia costiera individuata nel PPR (vedi NTA del PPR: artt. 19 - 20)
- monumenti naturali individuati nella L.R. 31/1989 (vedi NTA del PPR: artt. 33-38)
- i Siti di Interesse Comunitario (vedi NTA del PPR: artt. 33-34)
- le Zone di Protezione Speciale (vedi NTA del PPR: artt. 33-34)
- le aree gestite dall'Ente Foreste della Regione Sardegna (vedi NTA del PPR: artt. 33)
- le aree sottoposte a vincolo idrogeologico (vedi NTA del PPR: artt. 45)
- le aree percorse da incendio, individuate dal CFVA della Regione
- le aree individuate nel Piano di Assetto Idrogeologico, per le quali si rimanda al successivo art. 6.

5. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Il PUC è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica secondo il disposto del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche e integrazioni e in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 48 e 49 della L. R. 12 giugno 2006, n. 9. La VAS è stata effettuata durante la fase preparatoria del PUC, anteriormente alla sua approvazione in sede amministrativa e il Rapporto ambientale rappresenta il documento di valutazione e di mitigazione degli impatti che l'attuazione del piano può indurre sulle componenti e sui sistemi ambientali. Tale rapporto reca anche gli indirizzi per il monitoraggio futuro sul rapporto tra realizzazione del progetto ambiente. Ogni variante al PUC, qualora non contempli azioni già sottoposte a VAS, dovrà essere assoggettata a tale procedura, quantunque integrata/modificata dalle nuove disposizioni contenute nel decreto legislativo del 26.12.2010, n. 128, così come verranno recepite dalla RAS.

6. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Il PUC così come previsto dalle norme di attuazione del PPR, recepisce il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nella variante redatto dall'Ass.to Reg.le LL.PP. nel 2005, approvata con Delibera G.R. n° 19/47 del 12.5.2010.

Gli interventi potenzialmente ammissibili nel presente PUC ricadenti in aree delimitate nel PAI, e quindi non compatibili ai sensi delle Norme di Attuazione del P.A.I. del Bacino Unico della Sardegna, saranno interdetti fino alla ridefinizione dei livelli di pericolosità geologica e geotecnica o idraulica, derivanti dalla ripermetrazione delle aree omogenee o dalla eventuale realizzazione di interventi ed opere di mitigazione del rischio.

Rimangono comunque valide le prescrizioni di cui alle N.A. del P.A.I., con specifico riferimento agli artt. N° 24 e n° 25 ed agli allegati E ed F.

TITOLO 3. DEFINIZIONI E PARAMETRI

7. DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC

7.1 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)

Ambiti territoriali definiti dall'art. 3 del DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 dicembre 1983, n. 2266/U – Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.

Il PUC prevede nelle ZTO interventi caratterizzati dalla compresenza di diverse destinazioni d'uso tra loro compatibili: destinazioni d'uso residenziali, di servizio, turistiche, commerciali e direzionali.

7.2 SCHEDE D'AMBITO (SA)

Sono le schede di analisi e di progetto che interessano il tessuto storico (zone A), non soggetto a PUA.

7.3 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

Vedi art. 11.

7.4 PERIMETRO DEI PUA E DEI COMPARTI

Si tratta del limite all'interno del quale l'intervento urbanistico ed edilizio deve essere progettato e realizzato con caratteri di unitarietà, al fine di garantire adeguati standard di qualità urbana sia sotto l'aspetto funzionale sia sotto l'aspetto formale, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi attribuiti a ciascuna zona assoggettata a PUA.

7.5 COMPARTI

Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.

Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

Il consorzio, costituito ai sensi del comma precedente, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

7.6 AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA O SECONDARIA O INFRASTRUTTURE.

Sono le aree, individuate nelle schede norma, soggette a cessione gratuita o a vincolo di destinazione pubblica da parte dei privati a favore del Comune e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o di infrastrutture.

L'ambito di localizzazione di tale aree e la loro funzione urbanistica sono disciplinate dagli elaborati progettuali del PUC e dalle schede norma e definite in sede attuativa nei PUA, nei comparti e nei progetti delle opere pubbliche.

8. PARAMETRI URBANISTICI

8.1 UNITÀ MINIMA PER UN INTERVENTO (UMI)

L'insieme degli immobili da trasformare individuati direttamente PUC o successivamente nell'ambito di un PUA, appartenenti a uno o più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare ai quali si applica la disciplina dei comparti.

8.2 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Per superficie territoriale si intende l'area campita dal PUC con apposita grafia, nell'ambito della quale gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi e/o comparti e comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

8.3 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Per superficie fondiaria si intende la superficie edificabile effettiva, al netto delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali aree di cessione.

8.4 INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

L'indice di fabbricabilità territoriale viene espresso in mc/mq ed è uguale al rapporto tra volume (V) e superficie territoriale (St).

8.5 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF)

L'indice di fabbricabilità fondiaria viene espresso in mc/mq ed è uguale al rapporto tra volume (V) e superficie fondiaria (Sf).

8.6 SUPERFICIE DI VENDITA (SV) (NEGLI ESERCIZI COMMERCIALI)

La misura dell'area destinata alla vendita, come definita dalla normativa speciale regionale e comunale in materia di commercio.

8.7 AREE A VERDE PRIVATO (VP)

L'area che, pur facente parte della superficie territoriale e/o fondiaria, deve, limitatamente alle parti prive di costruzioni interraste sottostanti, rimanere prevalentemente permeabile in conformità con le norme di zona ed essere destinata alla realizzazione di parchi e/o giardini privati condominiali. Tali aree, qualora siano esaurite quelle destinate a tale scopo dal PUC, possono essere destinate a verde primario ed a percorsi pedonali.

Tali aree, qualora rimangano a verde privato, devono restare inedificate.

L'individuazione, negli elaborati del PUC, delle aree a verde privato costituisce indicazione direttiva, modificabile mediante PP o di comparto, nei limiti dimensionali definiti dalle schede norma.

8.8 ALLINEAMENTO:

Limite fisico all'edificazione rispetto:

- ad un'infrastruttura della mobilità;
- ad una qualsiasi altra opera di urbanizzazione o spazio pubblico;
- ad una cortina di edifici esistenti o da realizzare.

8.9 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Rappresentano gli usi consentiti all'interno dell'area di trasformazione.

La specificazione e la quantificazione delle funzioni ammesse costituisce un elemento prescrittivo del PUC.

8.10 RAPPORTO DI COPERTURA:

Il rapporto di copertura è espresso in termini percentuali; esso esprime il rapporto massimo consentito tra la superficie occupata dall'area di sedime dell'edificio sul terreno e l'area di intervento intesa come Sf. Il rapporto di copertura è definito nelle norme generali relative a ciascuna ZTO.

9. PARAMETRI EDILIZI

9.1 SUPERFICIE LORDA ABITABILE (SAL)

Per superficie lorda abitabile di un edificio si intende la somma di tutte le superfici orizzontali di tutti i piani fuori terra, incluse le murature perimetrali (sino a 0,25 m di spessore), e con la sola esclusione di:

- vani ascensore di uso comune condominiale;
- autorimesse;
- cantine di pertinenza ad unità residenziali, con altezza netta non superiore a m. 2,40 e di superficie non superiore a 25 mq per unità immobiliare;
- sottotetti non abitabili e/o agibili e non autonomamente utilizzabili di pertinenza ed accessori diretti ad unità residenziali, aventi tutti i seguenti requisiti:
 - altezza media inferiore a mq. 2,40 (l'altezza media è pari al rapporto tra volume geometrico netto del locale e la sua superficie netta);
 - superficie abitabile netta dei locali, calcolata secondo i parametri di altezza prescritti, inferiore ai minimi prescritti affinché un locale sia da classificare come abitabile;
 - rapporto di aeroilluminazione inferiore ai minimi prescritti per i locali abitabili;
- balconi e logge aperte (con profondità rispetto al filo della muratura esterna max 2.50 m);
- androni d'ingresso, atri e porticati, se ad uso comune condominiale, locali comuni condominiali adibiti al gioco dei bambini, ricovero biciclette ed a servizi tecnici ed impianti tecnologici del fabbricato, purché questi siano vincolati a tale destinazione da specifiche indicazioni progettuali in sede di procedimento abilitativo e da atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi art. 11 legge 241/90 allegato all'istanza o denuncia afferente il titolo abilitativo;
- porticati di uso pubblico, purché questi siano vincolati a tale destinazione da specifiche indicazioni progettuali in sede di procedimento abilitativo e da atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi art. 11 legge 241/90 allegato all'istanza o denuncia afferente il titolo abilitativo. Il vincolo di destinazione dovrà essere registrato e trascritto prima della presentazione dell'istanza di agibilità ed allegato a questa;

9.2 SUPERFICIE COPERTA (SC)

Espressa in mq, è la parte di superficie fondiaria comunque e a qualunque quota racchiusa da costruzione. La misurazione deve essere effettuata tenendo conto della massima proiezione della costruzione al filo esterno, con l'esclusione dei soli balconi e degli oggetti aperti.

9.3 VOLUME (V)

E' la somma dei volumi di tutti gli spazi edificati computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte.

9.4 ALTEZZA (H)

E' la differenza tra la quota del piano del marciapiede a filo del fabbricato o del terreno (adiacente al filo stesso) definitivamente sistemato e la più alta delle due quote seguenti :

- punto più alto della linea di gronda o cornicione;
- intersezione del soffitto dell'ultimo piano abitabile con il muro perimetrale;

Nel caso di fabbricato che prospetti su strada in pendenza si assume per la misurazione dell'altezza (H) il punto medio della facciata con le modalità di cui all'art. del Regolamento Edilizio e Paesaggistico.

L'altezza massima degli edifici è indicata in metri nelle singole schede norma o dalle norme di zona.

Negli interventi disciplinati dalle schede norma, qualora indicata, non è ammessa la modifica dell'altezza degli edifici.

9.5 DISTANZE (D) ESPRESSE IN ML

da: distanza dal filo interno del marciapiede o, in mancanza, dal ciglio della strada (o della ferrovia) della parte anteriore dell'edificio (arretramento);

dp: distanza dal filo interno del marciapiede o, in mancanza, dal ciglio della strada dell'estrema parte superiore dell'edificio (profondità);

dc: distanza dell'edificio dai confini del lotto di proprietà;

df: distanza dell'edificio dagli altri fabbricati (distacco).

9.6 MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e privati, sono i seguenti:

I.1. "Interventi di manutenzione ordinaria"

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

Si configurano come interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- lavori di demolizione e ricostruzione parziale o totale di rivestimenti interni e loro coloritura, costruzione, sostituzione o riparazione degli infissi interni ;
- riparazione, sostituzione degli apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, purché non comportino la destinazione ex novo di locali per i servizi medesimi;
- riparazione o sostituzione di canne fumarie interne;
- pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni senza alterazione di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento preveda il completo restauro della facciata;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazione di materiali, tinte e tecnologie esistenti;
- risanamento o sostituzione, senza modificazione, di elementi decorativi e di impermeabilizzazione;
- riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a due metri, senza alterazione di materiali , forma e dimensione;
- riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni e di grondaie, sostituzione e riparazione parziale dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati forma, materiali e colori esistenti.

Qualora gli interventi di cui ai punti precedenti siano conseguenti ai lavori di cui alle lettere b) c) d), dell'articolo 31, legge 457/1978, gli stessi vengono considerati parte integrante delle categorie d'intervento a cui si riferiscono.

I. 2 “Interventi di manutenzione straordinaria”

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, 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 alle destinazioni d'uso. Si configurano come interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento totale degli intonaci esterni;
- demolizione e ricostruzione di solai senza modifica al piano di imposta;
- rifacimento totale del manto del tetto;
- rifacimento totale delle pavimentazioni esterne;
- rifacimento totale delle recinzioni;
- rifacimento totale delle strutture del tetto senza modifiche del piano d'imposta e delle altezze dei locali;
- demolizione, ricostruzione, spostamento di tramezze interne, apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione interna;
- inserimento di elementi di isolamento o impermeabilizzazione;
- inserimenti di servizi igienico –sanitari e tecnologici;
- rifacimento di intercapedini orizzontali e verticali;
- creazione di vani per impianti tecnologici;
- consolidamento di muri portanti, strutture, fondazioni;

I. 3 “Interventi di restauro e di risanamento conservativo”

sono quelli volti 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare, l'intervento di restauro prevede il recupero degli aspetti architettonici ed il ripristino delle parti alterate mediante le seguenti opere:

- il restauro o il ripristino delle fronti interne ed esterne;
- la ricostruzione di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificarne la posizione o la quota degli elementi strutturali, se ed in quanto necessari al ripristino di una corretta formulazione tipologica, quali murature portanti, sia interne sia esterne, solai con volte, scale, tetti, con ripristino del manto di copertura originario, ovvero con sostituzione dello stesso in cotto o ardesia;
- l'eliminazione di eventuali superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico –sanitari necessari alle funzioni compatibili nel rispetto dell'impianto originario;

In particolare l'intervento conservativo prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne, su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà dei prospetti e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore linguistico e stilistico;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni ;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali, quali murature portanti sia esterne sia interne, solai e volte, scale , tetto, con ripristino del manto di copertura originario, ovvero con sostituzione dello stesso in cotto o in ardesia;

I. 4 “Interventi di ristrutturazione edilizia”

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Comprendono:

- il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio;
- la demolizione e ricostruzione solo parziale.
- la demolizione e fedele ricostruzione.

I. 5 “Ricostruzione edilizia”

Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

I. 6 “Sopraelevazione”

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

I. 7 “Ampliamento”

Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

I. 8 “ Interventi di nuova costruzione”

Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti.

I. 9 “ Demolizione totale o parziale”

Sono gli interventi che tendono ad eliminare e ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

I. 10 “Ristrutturazione urbanistica”

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (Art. 3 lett. f del D.P.R. n° 380/2001). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere di iniziativa privata, pubblica o mista pubblico-privata.

I. 11“ Nuova urbanizzazione”

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

I. 12 “Opere interne”

Sono gli interventi realizzati nelle costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il R.E. vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate come “A”, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 della L.R. 23/85).

TITOLO 4. DIMENSIONAMENTO P.P. E STANDARD URBANISTICI

10. CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA – DENSITÀ MINIMA E MASSIMA

Il PUC, ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, attribuisce alle diverse sottozone omogenee parametri volumetrici per ciascun abitante:

zone A,B,C	100 mc. di volume edificabile ad ogni abitante da insediare;
zone F	60 mc. di volume edificabile ad ogni abitante da insediare.

Le presenti norme adottano quale parametro di riferimento per l'attribuzione dei diritti edificatori nelle varie zone, la superficie lorda abitabile (SAL), estesa a tutte le destinazioni d'uso ammesse.

Il PUC determina la densità edilizia massima edificabile in termini di volumetria:

- per le zone in cui è ammesso l'intervento diretto non convenzionato, indicando l'indice di edificabilità fondiaria, dato dal rapporto massimo ammesso tra volumi e superficie fondiaria (mc/mq);
- per le zone in cui gli interventi sono subordinati a PUA indicando in termini assoluti i volumi edificabili di pertinenza di ciascuna area sottoposta a pianificazione di dettaglio.

11. ATTUAZIONE DEL PUC, VARIAZIONI AMMESSE – PUA E COMPARTI.

Agli ambiti assoggettati a PUA si applicano gli istituti della perequazione urbanistica, della compensazione e del credito edilizio, nei modi e termini previsti dal presente PUC, mediante convenzionamento.

I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica, privata o mista ed in particolare consistono in:

- piani particolareggiati di cui all'art. 13 della L. 1150/42 e s.m.i., nonché all'art. 21 della L.R. 45/89 e s.m.i.;
- piani di lottizzazione convenzionata a scopo edilizio di cui all'art. 28 della L. 1150/42, come modificato dalla L. 765/67, e all'art. 21 della L.R. 45/89 e s.m.i.;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/62, all'art. 51 della L. 865/71, agli artt. 21 e 22 della L.R. 45/89 e s.m.i. e l'art. 33 della L.R. 23/85;
- piani per insediamenti produttivi di cui i cui all'art. 27 della L. 865/71, all'art. 34 della L.R. 23/85 e agli artt. 21 e 22 della L.R. 45/89 e s.m.i.;
- piani di recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78 e agli artt. 21 e 22 della L.R. 45/89 e s.m.i.;
- programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. 179/92;
- programmi di recupero urbano di cui alla L. 493/93;

- piani di risanamento urbanistico di cui all'art. 32 della L.R. 23/85.

Fatte salve diverse specifiche previsioni delle norme di zona o delle schede norma, negli ambiti assoggettati a P.P. ed in quelli assoggettati a comparto, in assenza di un P.P. efficace o di convenzionamento, sono ammessi esclusivamente interventi conservativi sugli edifici legittimamente esistenti, assentiti o sanati alla data di adozione del presente PUC e nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, senza modifiche della destinazione d'uso tra le diverse categorie urbanistiche, come individuate dal presente PUC.

12. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il presente PUC, determina la quota di edilizia residenziale pubblica che i PUA, rispetto al volume residenziale massimo attribuito, debbono obbligatoriamente riservare a tal fine ai sensi di legge.

13. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per gli insediamenti residenziali, le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria debbono essere obbligatoriamente individuate e realizzate all'interno del perimetro dell'area di intervento del PP o del comparto.

Per gli insediamenti turistici, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi ed alle altre aree a servizi possono essere conseguiti, qualora non escluso dalla scheda norma e da altre disposizioni speciali, entro il limite del 50% mediante convenzionamento con il Comune nell'ambito delle aree destinate a parcheggi scambiatori o a parchi urbani, con previsione o di realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore o di monetizzazione.

La monetizzazione può essere concessa dal comune in alternativa alla cessione delle aree e/o realizzazione diretta delle opere a condizione che il provento venga a coprire integralmente i valori delle aree ed i costi di realizzazione stimati per opere analoghe o risultanti dai quadri economici di progettazione.

I proventi derivanti al Comune ai sensi del precedente comma sono a destinazione vincolata e non distraibile per l'acquisizione delle aree e/o la realizzazione di opere diverse da quelle previste dal PUC. In ogni caso, anche qualora il Comune ammetta la monetizzazione delle aree e/o delle opere di urbanizzazione per la realizzazione in aree esterne all'ambito di intervento convenzionato, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio nell'ambito del programma delle opere pubbliche, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

Le aree a verde primario sono ricavabili anche al di sopra di corpi di fabbrica interrati, purché lo strato di terreno vegetale non sia inferiore a cm. 80, e sia garantita almeno la vegetazione di essenze arbustive.

Gli standard a parcheggio possono essere realizzati anche con strutture multipiano interrate, purché conformi alle norme di prevenzione incendi e di sicurezza

14. STANDARD URBANISTICI PRIMARI E SECONDARI

Fatte salve le diverse previsioni delle tavole del PUC e/o delle schede norma, i rapporti di dimensionamento minimi che dovranno essere in ogni caso assicurati nei PP e nei comparti sono i seguenti: per ogni abitante insediato o da insediare dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie pari a 18,00 mq per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) S1 aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: 4,50 mq per abitante;

- b) S2 aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: 2,00 mq per abitante;
- c) S3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: 9,00 mq per abitante;
- d) S4 aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: 2,50 mq per abitante;

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

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

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

La progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà avere i requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche, in quanto compatibile.

Ai PUA, ai Piani di comparto, ai progetti integrati dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

TITOLO 5. DESTINAZIONI D'USO

15. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari deve essere sempre obbligatoriamente indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia nei piani urbanistici attuativi.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili tra le diverse categorie urbanistiche individuate dal PUC, qualora in contrasto con le prescrizioni di zona ed anche se effettuata senza opere, è giuridicamente rilevante ed è vietata.

In assenza di PUA, nell'ipotesi sia ammesso l'intervento per concessione edilizia diretta, il mutamento della destinazione d'uso conforme alle norme di zona, con o senza opere, è subordinato alla realizzazione dei parcheggi previsti dal REP all'art. 32 in relazione alle specifiche destinazioni e necessari a sostenere l'incremento del carico urbanistico indotto.

Negli immobili esistenti alla data di adozione del presente PUC ed aventi destinazioni d'uso incompatibili rispetto a quanto previsto dal medesimo, sono consentiti esclusivamente interventi conservativi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e senza modifiche della destinazione d'uso.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio tra sottodestinazioni ricomprese in una delle categorie di destinazione edilizia; la modifica di destinazione si concretizza nel caso di passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie qualora non contrasti con le prescrizioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

Le destinazioni d'uso edilizie introdotte dal DM 1444/68 e previste dal PUC sono:

d1 Residenza e attività compatibili:

d1.1 Residenza abitativa

d1.2 Attività compatibili con la residenza, quali:

uffici e studi professionali;

d1.3 Attività ricettive:

alberghiere

extra-alberghiere

attività di ristoro;

d1.4 Attrezzature collettive;

circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona;

centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano;

centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano.

d2 Destinazione edilizia Produttiva e sottodestinazioni:

d2.1 Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);

d2.2 Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza
laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza;

- Costituisce mutamento di destinazione d'uso il mutuo passaggio tra le sottodestinazioni d2.1 e d2.2.

d3 Destinazione edilizia Commerciale e Direzionale

d3.1 attività commerciali, come da piano del commercio

d3.2 attività direzionali;

d4 Destinazione edilizia Agricola e sottodestinazioni:

le destinazioni d'uso consentite sono indicate nelle norme tecniche di ciascuna delle sottozone urbanistiche omogenee "E" del PUC.

d5 Destinazione edilizia Interesse generale

TITOLO 6. TITOLO VIII TITOLO 7. ZONE OMOGENEE

16. AMBITI DI CONSERVAZIONE – ZONA “A”

16.1 DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o architettonico, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti degli stessi.

Il PUC, secondo procedure di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale, definisce la perimetrazione delle zone A con relative sottozone identificate.

Il PUC conforma la normativa delle zone A ai seguenti indirizzi per il centro di antica e prima formazione di Santa Giusta:

- conservare e valorizzare il patrimonio architettonico storico con particolare riguardo non solo ai corpi di fabbrica ma anche alle recinzioni ed agli spazi vuoti privati nel rispetto delle relazioni originarie;

- riqualificare gli isolati alterati da edifici incongrui e fuori scala con interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia che per densità, rapporto tra pieni e vuoti, allineamenti , altezze e affacci, risultino coerenti con le preesistenze;
- rigenerare gli spazi pubblici attraverso una programmazione degli interventi orientati:
 - alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato, specie quello generato dai non residenti, con la creazione di un'isola ambientale (aree pedonalizzate più zone a traffico limitato);
 - alla progettazione integrata delle pavimentazioni, degli elementi di arredo, degli apparecchi illuminanti, capaci di caratterizzare gli spazi pubblici.
- eliminare gli elementi incongrui della cartellonistica, delle insegne pubblicitarie e dell' arredo urbano.

16.2 SOTTOZONE

La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone:

- sottozona A1.1: impianto urbano storico con edifici originari, edifici singoli e/o nuclei edificati di elevato valore storico artistico e di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi dell'art.136 del D.lgs 22.01.04, n°42.

16.3 SOTTOZONA A1.1

16.3.1 Descrizione

Impianto urbano storico del centro di antica e prima formazione di Santa Giusta con edifici originari, di riconosciuto valore storico artistico e di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi dell'art.136 del D.lgs 22.01.04, n°42.

16.3.2 Modalità di attuazione

Gli interventi nelle sottozona A1.1 si attuano attraverso il PUA della Zona A. Le aree, gli edifici singoli e i nuclei edificati di elevato valore storico artistico non coperti dal Piano Particolareggiato della Zona A sono sottoposti a normativa di dettaglio attraverso le Schede di Valorizzazione.

16.3.3 Destinazioni d'uso

- d1 residenza e attività compatibili;
- d2.1 attività artigianali compatibili con la residenza;
- d3.1 attività commerciali come da piano del commercio;
- d5 attività di interesse generale.

16.3.4 Categorie d'intervento

In assenza di PUA o di Schede di Valorizzazione sono consentiti: I 1, I 2, I 3.

I PUA e le Schede di Valorizzazione possono prevedere ulteriori categorie di intervento.

16.3.5 Parametri urbanistici ed edilizi

Sono definiti da PUA o di Schede di Valorizzazione.

17. AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA "B"

17.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (città compatta) che, pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

Per le zone "B" il PUC prevede il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri architettonici e di pregio degli edifici, e la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso la disciplina del "Manuale dei modelli insediativi".

Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade).

Il PUC promuove la riconfigurazione degli spazi urbani attraverso il "Regolamento del verde e degli spazi aperti" che disciplina gli interventi relativi alla viabilità, ai percorsi pedonali, alle aree di sosta, alle alberature, alle sistemazioni a verde, all'illuminazione pubblica, alle strutture precarie.

17.2 SOTTOZONE

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

- B1.1 ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature interne alla perimetrazione del Centro di prima e antica formazione;
- B1.2 ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature esterne alla perimetrazione del Centro di prima e antica formazione.

17.3 SOTTOZONA B1.1

17.3.1 Descrizione

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature, comprese all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione circostante la Basilica di Santa Giusta, dove permane il tracciato viario storico e la definizione degli isolati, ma dove il patrimonio edilizio ha subito estesi fenomeni di sostituzione o di trasformazione che hanno alterato il paesaggio urbano.

17.3.2 Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione pubblica finalizzata al recupero di un'elevata qualità urbana.

17.3.3 Modalità di attuazione

Concessione edilizia diretta nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di isolato.

17.3.4 Destinazioni ammesse

- d1 residenza e attività compatibili;
- d2.1 attività artigianali compatibili con la residenza;
- d3.1 attività commerciali come da piano del commercio;
- d5 attività di interesse generale.

17.3.5 Categorie d'intervento

I 1, I 2, I 3, I 4, I 5, I 6, I 7, I 8, I 9, I 12

17.3.6 Parametri urbanistici ed edilizi di isolato

Le sottozone B1 sono suddivise in isolati. Per ogni isolato sono prescritti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- If: 3 mc/mq;
- H: 10 m, per un massimo di 3 piani fuori terra;
- Rc: non superiore al 60% della Sf;
- Da: è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede o l'allineamento dei fabbricati esistenti;
- dc: E' possibile un accordo fra le proprietà perché il nuovo edificio sia in aderenza all'edificio contiguo;
- df: 10 m in caso di pareti finestrate; 5m la distanza minima di pareti finestrate dal confine di proprietà.

17.3.7 Prescrizioni particolari

Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di competenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde.

Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostruiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.

Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o parcheggi devono essere drenanti ed arredati con verde naturale.

La Norma Composita contiene le prescrizioni di dettaglio per la attuazione degli interventi, contiene le prescrizioni architettoniche tipologiche e di dettaglio che devono essere osservate nella realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti é consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

17.4 SOTTOZONA B1.2

17.4.1 Descrizione

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature.

17.4.2 Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione pubblica finalizzata al recupero di un'elevata qualità urbana.

17.4.3 Modalità di attuazione

Concessione edilizia diretta nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di isolato.

17.4.4 Destinazioni ammesse

- d1 residenza e attività compatibili;
- d2.1 attività artigianali compatibili con la residenza;
- d3.1 attività commerciali come da piano del commercio;

d5 attività di interesse generale.

17.4.5 Categorie d'intervento

I 1, I 2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12

17.4.6 Parametri urbanistici ed edilizi di isolato

Le sottozone B1.2 sono suddivise in isolati. Per ogni isolato sono prescritti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- H: 10 m, per un massimo di 3 piani fuori terra;
- If: 3 mc/mq;
- Rc: non superiore al 60% della Sf;
- da: è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede o l'allineamento ai fabbricati esistenti adiacenti;
- dc: è consentita la edificazione sul confine di proprietà previo accordo fra le proprietà perché il nuovo edificio sia in aderenza all'edificio contiguo;
- df: la distanza minima tra pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica non potrà essere inferiore a 10 m; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

17.4.7 Prescrizioni particolari

Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di competenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde.

Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o parcheggi devono essere drenanti ed arredati con verde naturale.

Nel caso di interventi I8 nuova costruzione, anche a seguito di demolizione di edifici esistenti, deve essere prevista una area destinata al parcheggio della superficie pari a 1mq per ogni 10 mc di costruzione.

18. AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"

18.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Parti del territorio interessate da espansioni recenti di tipo pianificato, da espansioni in programma già previste dallo strumento urbanistico generale o da nuove aree di espansione. Il PUC identifica come zone C le parti di abitato cresciute in espansione della città compatta e le parti di territorio inedificate nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale.

Per le aree interessate da PUA vigenti, attuate e in corso di attuazione, valgono, in generale, le previsioni di detti PUA.

Gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione sono orientati a completare l'impianto urbano ed a ridefinire i tessuti edilizi nelle forme e nei modi coerenti con il contesto paesaggistico e storico culturale.

18.2 SOTTOZONE

Il PUC identifica le seguenti sottozone:

- C1 Espansioni recenti attuate o in corso di attuazione;
- C3 Espansioni in programma.

18.3 SOTTOZONA C1 ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

18.3.1 Descrizione

Espansioni recenti attuate o in corso di attuazione, attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionati.

18.3.2 Modalità di attuazione

Strumento urbanistico attuativo (PUA). Si attuano con le convenzioni o gli atti unilaterali in essere.

18.3.3 Destinazioni ammesse

Come da specifico PUA vigente.

18.3.4 Categorie d'intervento

Come da specifico PUA vigente.

18.3.5 Parametri urbanistici ed edilizi

Si applicano i parametri urbanistici ed edilizi dettati dal PUA vigente.

18.4 SOTTOZONA C3 ESPANSIONI IN PROGRAMMA

18.4.1 Descrizione

Le sottozone C3 sono costituite da aree di nuovo impianto finalizzate a esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale esito delle dinamiche socio demografiche previste per il prossimo decennio per il comune di Santa Giusta. Sono aree di espansione funzionale all'insediamento di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi della L. 24.12.2007 n.244.

18.4.2 Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo PUA di iniziativa pubblica o privata.

18.4.3 Destinazioni ammesse

Il PUA di iniziativa pubblica o privata prescrive le destinazioni che devono essere comprese e dettagliate.

18.4.4 Categorie d'intervento

Le categorie di intervento ammesse sono contenute nel Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

18.4.5 Parametri urbanistici

I parametri urbanistici ed edilizi ammessi sono contenuti nel Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

- H: 10 m, per un massimo di 3 piani fuori terra;
- lft: 1,5 mc/mq;
- Rc: non superiore al 60% della Sf;
- da: è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede o l'allineamento ai fabbricati esistenti adiacenti;
- dc: è consentita la edificazione sul confine di proprietà previo accordo fra le proprietà perché il nuovo edificio sia in aderenza all'edificio contiguo;

df: la distanza minima tra pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica non potrà essere inferiore a 10 m; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

19. AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA D

19.1 DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive".

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Il PUC identifica le seguenti sottozone:

- D1 grandi aree industriali (Consorzio Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese)
- D2.1 insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali di risanamento (sorti in assenza di PUA)
- D2.2 insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali con PUA
- D3 grandi centri commerciali
- D4 aree estrattive di prima categoria

Per le aree artigianali il PUC prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche corridoi verdi per meglio separare gli impianti produttivi dalle aree residenziali esistenti prossime alle zone industriali.

19.2 SOTTOZONA D1 - GRANDI AREE INDUSTRIALI

19.2.1 Descrizione

Si tratta di aree impegnate da impianti destinati ad attività industriali di tipo complesso, di trasformazione di materie prime, che possono produrre un significativo inquinamento acustico, atmosferico, non compatibili con la residenza, caratterizzati da una estesa occupazione di territorio. Nel caso del comune di Santa Giusta si tratta di una porzione del territorio comunale compreso all'interno del perimetro delle aree sottoposte al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese esteso anche al territorio del comune di Oristano.

19.2.2 Modalità di attuazione

Strumento urbanistico attuativo (PUA). Si attuano con le convenzioni o gli atti unilaterali in essere.

19.2.3 Destinazioni ammesse

Come da specifico Piano urbanistico attuativo (PUA) vigente.

19.2.4 Categorie d'intervento

Come da specifico Piano urbanistico attuativo (PUA) vigente.

19.2.5 Parametri urbanistici ed edilizi

Si applicano i parametri urbanistici ed edilizi dettati dal PUA vigente.

19.3 SOTTOZONA D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI DI RISANAMENTO

19.3.1 Descrizione

Sono le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico e che pertanto sono compatibili con la residenza la cui realizzazione è avvenuta senza un PUA di inquadramento.

19.3.2 Modalità di attuazione

Concessione Edilizia diretta secondo quanto previsto dalle norme tecniche di ciascun PUA.

19.3.3 Destinazioni ammesse

- d2.1 Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- d3.1 attività commerciali, come da piano del commercio;
- d3.2 attività direzionali.

19.3.4 Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12.

19.3.5 Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo

mq 500 per altezze inferiori a ml. 12.00

mq1000 per altezze superiori a ml 12.00

H dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda da insediare ed adeguatamente giustificata nel progetto dell'organismo edilizio; in ogni caso non superiore a mt 12.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di ml. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano.

RC non superiore al 40%

da dal ciglio stradale ml. 6.00

df ml. 10.00

dc non inferiore a 5 ml. (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

19.3.6 Condizioni e prescrizioni particolari

Rispetto dei caratteri ambientali: l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vincolo di sistemazione delle aree libere: è obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

Nei lotti con superficie >1'000 mq è consentito che una parte della SAL realizzabile possa essere destinata ad alloggio del custode o dell'artigiano titolare della attività insediata per una SAL<120 mq.

Negli interventi con SAL< 350 mq è consentito che una parte della stessa SAL venga destinata ad uffici nella misura massima di 80mq.

Negli interventi con SAL> 350 mq è consentito incrementare la quota parte di SAL per uffici in misura del 10% del SAL oltre i 350 mq.

In ogni caso sia la SAL destinata ad alloggio del custode o dell'artigiano che la SAL destinata ad uffici devono essere comprese all'interno della SAL massima realizzabile.

Negli insediamenti a carattere commerciale essi devono essere compatibili con gli strumenti di programmazione urbanistico-commerciale regionale e/o provinciale di cui alla D.G.R. n°55/108 del 19.02.2001 e successive modifiche e determinazioni; è necessario prevedere, oltre alla dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali per la clientela e per la sosta e movimentazione merci di cui alla normativa di settore, gli spazi pubblici o ad uso pubblico previsti dal comma 2) dell'art.8 del DA 2266/U del 20.12.1983.

19.4 SOTTOZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI

19.4.1 Descrizione

Sono le aree destinate alle attività produttive di carattere commerciale, artigianale, industriale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico e che pertanto sono compatibili con la residenza.

Per le sottozone D2.2 esistenti si fa riferimento al PUA vigente e alle convenzioni o agli atti unilaterali in essere.

Alcune delle sottozone D2.2 in progetto sono comprese all'interno di un Progetto Speciale cui si fa riferimento per le NTA.

19.4.2 Modalità di attuazione

PUA di iniziativa pubblica o privata in essere o di nuova redazione.

19.4.3 Destinazioni ammesse

- d2.1 Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- d3.1 attività commerciali, come da piano del commercio;
- d3.2 attività direzionali;

19.4.4 Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12.

19.4.5 Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo

mq 500 per altezze inferiori a ml. 12.00

mq1000 per altezze superiori a ml 12.00

H dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda da insediare ed adeguatamente giustificata nel progetto dell'organismo

edilizio; in ogni caso non superiore a mt 12.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di ml. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano.

RC	non superiore al 40%
da	dal ciglio stradale ml. 6.00
df	ml. 10.00
dc	non inferiore a 5 ml. (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

19.4.6 Condizioni e prescrizioni particolari

Rispetto dei caratteri ambientali: l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vincolo di sistemazione delle aree libere: è obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

Nei lotti con superficie >1'000 mq è consentito che una parte della SAL realizzabile possa essere destinata ad alloggio del custode o dell'artigiano titolare della attività insediata per una SAL<120 mq.

Negli interventi con SAL< 350 mq è consentito che una parte della stessa SAL venga destinata ad uffici nella misura massima di 80mq.

Negli interventi con SAL> 350 mq è consentito incrementare la quota parte di SAL per uffici in misura del 10% del SAL oltre i 350 mq.

In ogni caso sia la SAL destinata ad alloggio del custode o dell'artigiano che la SAL destinata ad uffici devono essere comprese all'interno della SAL massima realizzabile.

Negli insediamenti a carattere commerciale essi devono essere compatibili con gli strumenti di programmazione urbanistico-commerciale regionale e/o provinciale di cui alla D.G.R. n°55/108 del 19.02.2001 e successive modifiche e determinazioni; è necessario prevedere, oltre alla dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali per la clientela e per la sosta e movimentazione merci di cui alla normativa di settore, gli spazi pubblici o ad uso pubblico previsti dal comma 2) dell'art.8 del DA 2266/U del 20.12.1983.

19.5 SOTTOZONA D3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI

19.5.1 Descrizione

Sono le aree destinate a insediamenti per centri commerciali così come identificati dalla normativa generale in materia di commercio.

19.5.2 Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d2.1 commercio al dettaglio come normato dal Piano del Commercio;
- d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- d2.3 commercio all'ingrosso;

19.5.3 Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12

19.6 SOTTOZONA D4 - AREE ESTRATTIVE DI PRIMA E SECONDA CATEGORIA

19.6.1 Descrizione

In questa zona sono comprese le aree destinate all'escavazione di materiali lapidei e non da cava e da miniera comprese le aree destinate all'accumulo degli sterili di coltivazione, allo stoccaggio dei materiali destinati alla vendita, ai piazzali, alle piste, ai capannoni agli uffici connessi.

19.6.2 Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12

19.6.3 Parametri urbanistici ed edilizi

E' consentita l'edificazione di uffici, capannoni, frantoi, vagli, segherie intrinsecamente connesse con l'esercizio dell'attività di cava o di miniera nella misura strettamente necessaria alla conduzione produttiva dell'attività estrattiva.

20. AMBITI AGRICOLI - ZONA E

20.1 DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Le zone agricole, denominate "E" secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale, della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso diversi sistemi fondamentali:

- a) il sistema agricolo dei seminativi;
- b) il sistema agricolo degli delle aree silvo - pastorali;
- c) il sistema della bonifica integrale.

20.2 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE E

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Santa Giusta si intende perseguire le seguenti finalità :

- a) valorizzare e salvaguardare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Santa Giusta;
- b) salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come sistema connettivo ecologico diffuso tra gli insediamenti urbani, produttivi e le aree seminaturali, in particolare evidenziando anche l'importanza delle siepi e dei filari, strutture lineari del mosaico ambientale che svolgono le funzioni di corridoio ecologico. Il corridoio ecologico, collegando fra loro le patches del mosaico ambientale e paesaggistico, mitiga gli effetti della frammentazione rappresentando la via preferenziale di movimento per le specie animali;
- c) individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell' attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattore di criticità e degrado;
- d) mantenere le condizioni di limitato insediamento nell'agro, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;

- e) salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario, muri a secco, siepi e filari alberati, al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra il paesaggio agricolo e il paesaggio seminaturale circostante;
- f) recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio rurale, favorendo il riutilizzo, anche a fini turistici, dei manufatti dismessi a scopo aziendale e abitativo;
- g) incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile proveniente dalla richiesta turistica.

All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1a aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali, produzioni di nicchia, DOC, DOP);
- E1c medio/bassa tipicità ma elevata specializzazione della coltura agraria, con notevole rilevanza socio-economica e dipendenza dall'andamento dei mercati (es. colture industriali, colture intensive, orticole, ecc).
- E2a aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui, es. seminativi in irriguo;
- E2b aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui. es. seminativi in asciutto;
- E2c aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate)
- E3a aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica (es. orti familiari, agricoltura part-time);
- E3b altre aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli produttivi in ambiti diversi;
- E5a aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;
- E5c aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

20.3 NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E

Al fine di preservare la destinazione agricola del fondo, è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche ed edilizie del patrimonio edilizio e del valore paesaggistico.

La costruzione di nuovi edifici, ad esclusiva funzione agricola è consentita per opere indispensabili alla conduzione del fondo e per attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività aziendali secondo quanto stabilito dalle

prescrizioni contenute nelle direttive di cui DPGR 3 agosto 1994 n.228, previa verifica della stretta necessità della nuova edificazione in relazione alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Qualora siano presenti insediamenti specializzati costituiti da strutture ed edifici con specifiche caratteristiche tipiche dell'uso agro-pastorale, o connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo si prevede secondo quanto previsto dalla L.R. 24 novembre 2004 n.8 Art. 86 :

- limitare ogni possibilità di trasformare a carattere residenziale degli edifici esistenti;
- consentire l'ampliamento degli insediamenti esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;
- condizionare la realizzazione di nuovi complessi specializzati ad una dimensione minima del fondo pari a 1 ettari per colture orticole e serricole, previo rilascio di adeguate garanzie fideiussorie;

La realizzazione degli interventi edilizi all'interno delle zone "E" è condizionata a vincolo di destinazione d'uso permanente a norma di Legge.

Per i fabbricati esistenti presenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, necessari per dotare tali strutture dei necessari servizi (bagni, cucine, disimpegni) indispensabili per migliorare la funzionalità dell'organismo edilizio nel suo complesso.

Tale incremento volumetrico non è cumulabile con la realizzazione di eventuali interventi di nuova edificazione.

Il medesimo incremento di volumi di cui sopra è acconsentito per l'ampliamento di edifici esistenti se accompagnato da interventi di miglioramento architettonico con restauro tendente al ripristino delle tipologie tradizionali e all'utilizzo di materiali locali, previa dimostrazione (anche con adeguati elaborati grafici, descrizioni testuali e foto - simulazioni) dell'inserimento dello stesso nelle linee del paesaggio, soprattutto in presenza di contesti paesaggistici degradati e di manufatti o elementi costruttivi considerati incongrui con il paesaggio circostante.

Per lo smaltimento delle acque provenienti dall'impiego dei fabbricati, sia ad uso agricolo che residenziale, dovrà essere redatto un elaborato grafico con l'indicazione e il dimensionamento dell'impianto di smaltimento impiegato sulla base delle vigenti norme in materia igienico – sanitarie.

Per lo stoccaggio delle risorse idriche da impiegare per scopi igienico- sanitari, potabili ed irrigui è consentita la realizzazione di cisterne e vasche di accumulo, di capacità adeguata alle esigenze del fondo, interamente interrate.

I soggetti che ottengono la concessione edilizia dovranno mantenere la destinazione d'uso del fabbricato per un periodo non inferiore a 10 anni e non frazionare il fondo agricolo.

Le superfici minime di intervento (smi) indicate di seguito, per le sottozone individuate, si intendono riferite ad appezzamenti accorpati o contigui (fronte strada).

Non è consentito raggiungere la smi richiesta con la sommatoria di più fondi, seppure situati nella medesima sottozona urbanistica.

La realizzazione degli interventi edilizi all'interno delle zone "E" è condizionata a vincolo di destinazione d'uso permanente a norma di Legge.

Le aree tutelate, di particolare rilevanza paesaggistica e naturalistica, indicate dal PPR qualora impiegate generalmente per l'attività agricola e agro – zootecnica, seguiranno le norme relative alle rispettive sottozone E in cui ricadono. Tali aree sono sottoposte a particolare tutela e le trasformazioni ivi attuate sono consentite previa autorizzazione paesaggistica e giustificate con un appropriato ed approfondito studio relativo alle componenti geologiche, pedologiche, vegetali e faunistiche all'interno del "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio" previsto per le trasformazioni in agro, di cui al paragrafo successivo.

Al fine della protezione del suolo sono vietate le pratiche agricole che possano compromettere la risorsa e in particolare le lavorazioni del suolo nelle aree ad elevata pendenza e nelle aree limitrofe alle zone umide in cui oltre alla componente suolo sono da considerare gli effetti negativi sulla vegetazione e la sulla fauna.

20.4 PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO DELLE COLTURE, DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di nuovi interventi di trasformazione e realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e non residenziale è subordinato alla predisposizione di un programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio che dovrà giustificare la richiesta dell'intervento, della nuova edificazione e l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo in relazione all'attività produttiva prevista e proposta dal richiedente, compatibile con le caratteristiche agro - pedologiche del fondo.

Tale programma, a firma di un tecnico abilitato (dottore agronomo, perito agrario, agrotecnico) deve contenere:

- la descrizione dell'attuale situazione dell'azienda nonché delle principali caratteristiche pedo-climatiche, geo-litologiche, delle coltivazioni e della vegetazione naturale;
- l'individuazione di fabbricati esistenti e/o da realizzare e delle relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo quanto previsto dai parametri urbanistici ed edilizi specifici della zona urbanistica;
- l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma di cui si prevede il riutilizzo e/o la demolizione;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare:
- la necessità della realizzazione di nuovo edificato;
- la necessità della presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore tale da giustificare la realizzazione della residenza utile allo scopo, sulla base delle ore necessarie alla conduzione del fondo indicate da tabelle di calcolo ufficiali o stimate dal professionista incaricato;
- la descrizione dettagliata e la giustificazione circa il dimensionamento degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;
- la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici;
- un progetto di inserimento paesaggistico da cui con grafici, schizzi, illustrazioni, foto e simulazioni si evinca la localizzazione ottimale nel contesto e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici rispetto alla struttura, tale da consentire la valutazione della mitigazione dell'impatto sulle visuali grazie alla adeguata ubicazione, alla tipologia costruttiva e al colore utilizzati nell'opera in progetto.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere dichiarata l'assenza di fabbricati o volumi edificati in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia.

Contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio", allegato al progetto edilizio.

Alla fine dei lavori, dovrà essere presentata idonea dichiarazione o perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza immediata della concessione edilizia.

20.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi consentiti interessano gli edifici, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari, i manufatti tradizionali, i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico - percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno, privilegiando, laddove possibile, ubicazioni ad una distanza adeguata rispetto agli elementi caratterizzanti i contesti paesaggistici locali, come ad esempio nicchie boscate, aree umide, elementi morfologici significativi.

Lo sbancamento previsto per l'edificazione deve essere limitato alla sola area di sedime del fabbricato e preferibilmente localizzato in modo da non interferire con i coni di visibilità dominanti.

I materiali e i caratteristiche costruttive devono essere adeguate alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. In particolare per gli edifici rurali è richiesta la copertura con tegole e per gli edifici di grandi dimensione la copertura con elementi prefabbricati che riproducano nelle forme e nei colori le coperture tradizionali.

Laddove non è previsto l'utilizzo della pietra lavorata faccia vista è obbligatorio l'impiego dell'intonaco esterno con l'impiego di colori tenui, pastello o il bianco in modo da favorire il migliore inserimento nel contesto paesaggistico rurale.

Sono esclusi i cornicioni e le sporgenze. E' consentita la realizzazione di una struttura coperta, aperta su tre lati, di servizio al fabbricato, della dimensione massima di un terzo della superficie del fabbricato e fino ad un massimo di 15 mq per i piccoli fabbricati.

Al fine di tutelare il patrimonio storico-culturale e i valori identitari dei singoli luoghi dell'agricoltura tradizionale, è obbligatorio per gli interventi in agro preservare e, laddove possibile, ripristinare, all'interno delle azioni previste dal "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio", i muretti a secco e altri elementi tradizionali (fabbricati storici, fossi, canali, infrastrutture irrigue della bonifica anche in disuso) in quanto caratterizzanti del paesaggio agrario storico del territorio .

Lungo gli assi viari extraurbani e di penetrazione agraria è obbligatorio il recupero dei muretti a secco perimetrali, qualora presenti, con le tecniche costruttive tradizionali. In assenza del muro a secco tradizionale è consentita la recinzione perimetrale con rete metallica.

20.6 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia diretta condizionata alla dimostrazione del possesso dei titoli qualificanti relativi ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio".

All'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente ovvero iscrizione presso la sezione speciale della Camera di Commercio Industria e Artigianato dedicata alle aziende agricole o l'iscrizione presso l'anagrafe aziende agricole di cui al D.P.R. 503/99 e D.Lgs. 99/04 e il possesso del fascicolo aziendale regolarmente aggiornato.

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse tipologie di intervento sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

20.7 SOTTOZONA E1

Sono incluse in questa sottozona le aree rurali ad agricoltura intensiva caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata nonché le aree con medio - bassa tipicità ma elevata specializzazione della coltura agraria e con notevole rilevanza socio-economica.

La sottozona E1 è suddivisa in due ulteriori sottozone:

- E1a aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate. Sono incluse in questa sottozona le superfici agricole utilizzate per le colture risicole o orticole
- E1c aree agricole a bassa tipicità ma elevata specializzazione della colture agrarie, presenza di infrastrutture consortili e servizi, con notevole rilevanza storica e socio-economica. Presenza di coltivazioni specializzate orticole e allevamento intensivo. Appezamenti delimitati da fasce arborate frangivento, siepi e filari arborei.

Recupero del patrimonio edilizio esistente – edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

20.7.1 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.7.2 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

20.7.3 Soggetti legittimati

Possessori del titolo di proprietà.

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

Nuova edificazione – edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

20.7.4 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.7.5 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.6 Sopraelevazione,
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,

I.12 Opere interne

20.7.6 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

20.7.7 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione:

Iff	0,10 mc/mq
Smi	1,00 Ha
Dc	10 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
D	le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno mt. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G: <i>m 500 se trattasi di allevamenti di suini;</i> <i>m 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;</i> <i>m 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.</i>
Hmax	3,5 m; 1 piano fuori terra; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos. serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc. E' ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento edilizio.

Per impianti serricoli:

Iff	0,35 mq/mq
Smi	1,00 Ha
Dc	5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
H	3,5 m; 1 piano fuori terra; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos. serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc. E' ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Nuovi fabbricati di volumetria superiore ai mc 1.000 sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

Nuova edificazione – edifici residenziali a servizio di attività agropastorali

20.7.8 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.7.9 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.6 Sopraelevazione,
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,
- I.12 Opere interne

20.7.10 Soggetti legittimati:

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

20.7.11 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- Iff 0,03 mc/mq
- Smi 1,00 Ha
- Dc 10 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- H 3,5 m; 1 piano fuori terra ed eventuale sottopiano seminterrato.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo non venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la tipologia di attività agricola esercitata.

20.7.12 Destinazioni ammesse per le sottozone E1

Sono ammessi solo ed esclusivamente:

- interventi atti a incentivare le coltivazioni e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/06/1998 n°18;
- fabbricati da adibire a punti di ristoro e turismo rurale.

20.8 SOTTOZONA E2

20.8.1 Descrizione

Sono aree caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio - elevate capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici.

Le coltivazioni interessano i seminativi e le foraggere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti ovicaprini estensivi e semintensivi da latte.

La Sottozona E2 comprende le tre sottozone:

- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui.
- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.

La distinzione delle sottozone E2 in E2a, E2b e E2c si riferisce alle caratteristiche agro-pedologiche. Al fine delle presenti NTA le prescrizioni normative sono le stesse.

Recupero del patrimonio edilizio esistente - edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

20.8.2 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.8.3 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

20.8.4 Soggetti legittimati

Possessori di titolo di proprietà

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6

Nuova edificazione – edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

20.8.5 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.8.6 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.7 Ampliamento,

I.8 Interventi di nuova costruzione,

I.12 Opere interne

20.8.7 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6

20.8.8 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione:

Iff 0,20 mc/mq

Smi 1,00 Ha

Dc 10 m per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

D le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno mt. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;

m 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

H max 3,5 m; 1 piano fuori terra ed eventuale sottopiano seminterrato; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos, serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc.

E' ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento edilizio.

Per impianti serricoli:

Iff 0,35 mq/mq

Smi 1,00 Ha

Dc 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Hmax 5 m; 1 piano fuori terra; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos, serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc. E' ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Nuovi fabbricati di volumetria superiore ai mc 1.000 sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

Nuova edificazione – edifici residenziali a servizio di attività agropastorali

20.8.9 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.8.10 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,
- I.12 Opere interne

20.8.11 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6

20.8.12 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

Iff 0,03 mc/mq

Smi 1,00 Ha

Dc 6 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

H max 3,5 m; 1 piano fuori terra.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo non venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la tipologia di attività agricola esercitata.

20.8.13 Destinazioni ammesse per le zone E2

Sono ammessi solo ed esclusivamente:

- interventi atti a incentivare le coltivazioni e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/06/1998 n°18;
- fabbricati da adibire a punti di ristoro e turismo rurale;

- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

20.9 SOTTOZONA E3

Sono aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario per cui si ammette l'uso finalizzato alla attività agricola e alla residenza.

Sono caratterizzate da suoli con buone caratteristiche pedologiche e con diversa capacità d'uso, generalmente impiegati per l'agricoltura part-time delle aree periurbane o in porzioni di territorio prossimi al centro urbano. gli usi agricoli presenti sono diversi e prevalentemente costituiti da vigneti, oliveti, frutteti e colture orticole, spesso in consociazione. le produzioni ottenibili non sono, in generale, rivolte al mercato ma per l'autoconsumo delle famiglia del produttore.

La sottozona comprende due ulteriori sottozone:

- E3a Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica (es. orti familiari, agricoltura part-time);
- E3b Altre aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricolo produttivi in ambiti diversi.

La distinzione delle sottozone E3 in E3a e E3b si riferisce alle caratteristiche agro -pedologiche. Al fine delle presenti NTA le prescrizioni normative sono le medesime.

Recupero del patrimonio edilizio esistente - edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

20.9.1 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.9.2 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

20.9.3 Soggetti legittimati

Possessori di titolo di proprietà

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6

Nuova edificazione – edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

20.9.4 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.9.5 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,

- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,
- I.12 Opere interne

20.9.6 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6

20.9.7 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione:

- Iff 0,05 mc/mq
- Smi 1,00 Ha
- Dc 10 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- D Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno mt. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:
 - m 500 se trattasi di allevamenti di suini;*
 - m 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;*
 - m 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.*
- Hmax 3,5 m; 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos. serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc.

Per impianti serricoli

Non sono ammessi impianti serricoli se non piccole strutture climatizzate o fredde per produzioni limitate.

Nuovi fabbricati di volumetria superiore ai mc 1.000 sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

Recupero del patrimonio edilizio esistente - edifici residenziali a servizio di attività agropastorali

20.9.8 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.9.9 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,

- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

20.9.10 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6

Nuova edificazione – edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

20.9.11 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.9.12 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,
- I.12 Opere interne

20.9.13 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti.

20.9.14 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- Iff 0,50 mc/mq
- Smi 1,00 Ha
- Dc 6 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- Hmax 3,5 m; 1 piano fuori terra.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo non venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la tipologia di attività agricola esercitata.

Nuova edificazione – edifici residenziali a servizio di attività agropastorali

20.9.15 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.9.16 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.6 Sopraelevazione
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,
- I.12 Opere interne

20.9.17 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

20.9.18 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- Iff 0,03 mc/mq
- Smi 1,00 Ha
- Dc 6 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- H max 3,5 m; 1 piano fuori terra.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo non venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la tipologia di attività agricola esercitata.

20.9.19 Destinazioni ammesse per le zone E3

Sono ammesse solo ed esclusivamente:

- interventi atti a incentivare le coltivazioni e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali e degli impianti serricoli;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/06/1998 n°18 e ss mm.ii;
- fabbricati da adibire a punti di ristoro e turismo rurale;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

20.10 SOTTOZONA E5

Sono aree caratterizzate da attività agroforestali e zootecniche che avvengono in suoli con medio – basse capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici.

L'utilizzazione agricola interessa i pascoli e le foraggere, spesso in presenza di vegetazione arborea spontanea, legate all'attività zootecnica ovicaprina e bovina estensiva. La presenza di vegetazione arborea ed arbustiva spontanea accresce la valenza paesaggistica ed ecologica di queste aree.

Sono zone caratterizzate da condizioni geopedologiche e capacità d'uso e suscettibilità all'uso agricolo limitate o assenti a causa di severe limitazioni orografiche e idrogeologiche.

Nelle aree agricole marginali E5 vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e nelle aree con marginalità moderata sono ammesse attività agro-zootecniche estensive sostenibili, a basso impatto e attività silvopastorali.

La sottozona comprende due ulteriori sottozone:

- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

La distinzione delle sottozone E5 in E5a e E5c si riferisce alle caratteristiche agro-pedologiche. Al fine delle presenti NTA le prescrizioni normative sono le stesse per le due sottozone sebbene la sottozona E5c presenti delle aree simili, per naturalità e pregio paesaggistico, alla sottozona H2 dalle quali si differenziano per l'utilizzazione agro-zootecnica dei suoli. Tra queste la zona E5c interna al perimetro industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Oristano non ancora urbanizzate, di particolare sensibilità.

Recupero del patrimonio edilizio esistente – edifici e impianti connessi alla conduzione agro – silvicola e zootecnica

20.10.1 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.10.2 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

20.10.3 Soggetti legittimati

Possessori di titolo di proprietà

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

Nuova edificazione – edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

20.10.4 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.10.5 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.6 Sopraelevazione
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,
- I.12 Opere interne

20.10.6 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti.

20.10.7 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione:

- Iff 0,05 mc/mq
 - Smi 1,00 Ha
 - Dc 10 m, per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
 - D Le costruzioni per allevamenti zootecnici intensivi devono distare almeno mt. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:
 - m 500 se trattasi di allevamenti di suini;*
 - m 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;*
 - m 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.*
 - Hmax 5 m; 1 piano fuori terra; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos. serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc.
- E' ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Per fabbricati ed impianti serricoli:

- Iff 0,3 mq/mq
- Smi 5,00 Ha

Dc 5 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

H max 3,5 m; 1 piano fuori terra; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos, serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc.

E' ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Nuovi fabbricati di volumetria superiore ai mc 1. 000 sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

Recupero del patrimonio edilizio esistente - edifici residenziali a servizio di attività agropastorali

20.10.8 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.10.9 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

20.10.10 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

Nuova edificazione – edifici residenziali a servizio di attività agropastorali

20.10.11 Modalità di intervento

Concessione edilizia con Programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente

20.10.12 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.6 Sopraelevazione
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,
- I.12 Opere interne

20.10.13 Soggetti legittimati

imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

20.10.14 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

Iff	0,03 mc/mq
Smi	1,00 Ha
Vol	325 mc massimo
Dc	10 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
H max	3,5 m; 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo non venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la tipologia di attività agricola esercitata.

20.10.15 Destinazioni ammesse per le zone E5

Sono ammesse solo ed esclusivamente:

- attività connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- residenza;
- interventi finalizzati alla salvaguardia dell'utilizzo agricolo e/o zootecnico esistente verificando la compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze di salvaguardia;
- iniziative volte a favorire turismo ecocompatibile, programmi di ricerca scientifico - tecnologica, selvicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici, sviluppo turismo agronaturalistico;
- interventi atti a incentivare la coltivazione al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola o zootecnica ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/06/1998 n°18 e ss.mm.ii.;
- fabbricati da adibire a punti di ristoro;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

21. NORME PER L'ATTIVITÀ DI TURISMO RURALE E PUNTI DI RISTORO

In tutte le sottozone E individuate è consentita la creazione di punti di ristoro e attività di turismo rurale così come definite dall'art. 4 del D.A. 20.12.1983 n. 2266/U, dall'art. 11 del D.P.R.G. 3 agosto 1994 n. 228 e dall'art. 7 della LR n. 27/98, anche se indipendenti dall'azienda agricola.

La costruzione di tali strutture è ammessa quando siano ubicate ad una distanza non inferiore a 500 dal perimetro urbano.

Recupero e nuova edificazione – edifici per attività di turismo rurale e punti di ristoro

21.1.1 Modalità di intervento

Concessione edilizia

21.1.2 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

21.1.3 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

Operatori di cui all' art. 9 L.R.27/98:

- Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Nuova edificazione – edifici per attività di turismo rurale e punti di ristoro

21.1.4 Modalità di intervento

Concessione edilizia

21.1.5 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.6 Sopraelevazione
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,

I.12 Opere interne

21.1.6 Soggetti legittimati

imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

Operatori di cui all' art. 9 L.R.27/98:

- Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

21.1.7 Parametri urbanistici ed edilizi

Iff	0,01 mc/mq – limite massimo volumetria mc 1'000 ripartiti tra camere, bar, ristorante, reception: massimo 20 posti letto in 12 camere
Smi	3 Ha
Dc	6 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
H max	3,5 m; 1 piano fuori terra.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera.

L'Iff con delibera del Consiglio Comunale può essere incrementato fino ad un massimo di 0,10 mc/mq considerando la valenza ambientale e paesaggistica del sito in cui si richiede la realizzazione.

22. NORME PER L'ATTIVITÀ AGRITURISTICA

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Sono consentite le seguenti attività:

- a) ospitare in locali situati nell'ambito dei fondi che costituiscono l'azienda agricola, nei locali di abitazione dell'imprenditore, anche se ubicati in un centro abitato, e l'ospitalità in azienda, in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio;
- b) somministrazione di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri;
- c) vendita diretta dei prodotti di cui alla precedente lettera b);
- d) organizzazione di attività ricreative e culturali nell'ambito dell'azienda.

Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Nelle sottozone agricole E1, E2, E3, E5 è consentita l'attività agriturbistica privilegiando in ogni caso il recupero di costruzioni rurali e il patrimonio residenziale rurale esistente e solo in assenza di immobili nel fondo è consentita la realizzazione di nuovi edifici.

Recupero del patrimonio edilizio esistente

22.1.1 Modalità di intervento

Concessione edilizia

22.1.2 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

22.1.3 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

Nuova edificazione – edifici per attività agrituristiche

22.1.4 Modalità di intervento

Concessione edilizia

22.1.5 Categorie di intervento

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- I.5 Ricostruzione edilizia,
- I.6 Sopraelevazione
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione,
- I.12 Opere interne

22.1.6 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola

22.1.7 Parametri urbanistici ed edilizi

- Iff 0,03 mc/mq – limite massimo volumetria mc 1'000 ripartiti tra camere, bar, ristorante, reception.
- Smi 3,00 Ha
- Posti letto secondo la normativa vigente.
- Dc 10 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, non è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- H max 3,5 m, 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

Ad integrazione dell'offerta agrituristica è consentita la realizzazione di un area attrezzata per campeggio con un massimo di 10 piazzole per 30 campeggiatori. È esclusa la sosta e permanenza di caravan e auto caravan.

I volumi con destinazione agrituristica sono aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.

23. NORME PER LE STRUTTURE ADIBITE AL RECUPERO TERAPEUTICO

In tutte le sottozone individuate è consentita l'edificazione di strutture da adibire al recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale con i seguenti parametri:

Iff	0,05 mc/mq
Smi	5,00 Ha
Dc	10 m
H	3,5 m, 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato

24. AMBITI TURISTICI - ZONA F

24.1 DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale o permanenti. Il PUC prevede nuove zone F per l'insediamento di attività ricettive.

24.2 SOTTOZONE

Il PUC identifica le sottozone

F4 insediamenti turistici di nuovo impianto.

24.3 SOTTOZONA F4

Le Sottozone F4 ricomprendono i nuovi insediamenti destinati alla attività ricettività alberghiera.

24.3.1 Modalità di attuazione

PUA di iniziativa pubblica e/o privata.

24.3.2 Destinazioni ammesse

d1.3 strutture ricettive

24.3.3 Categorie d'intervento

I8, I9, I11

24.3.4 Parametri urbanistici ed edilizi

Ift	indice di fabbricabilità territoriale massimo 0,05 mc/mq
H	6m
da	5m
dc	5m
Rc:	non superiore al 60% della Sf;

24.3.5 Prescrizioni particolari

L'Amministrazione Comunale, in fase di redazione del PUA, ha facoltà di incrementare i parametri relativi alle superfici di cui all'art.7 (D.A. 20.12.1983 n°

2266/U) e di richiedere particolari soluzioni per il rispetto delle caratteristiche ambientali specifiche dell'area.

Nella redazione dei PUA devono essere rispettate le prescrizioni derivanti dalla presenza di aree di rispetto e vincoli.

25. AMBITI PER SERVIZI GENERALI A SCALA TERRITORIALE - ZONA OMOGENEA G

25.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Si tratta di aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, termovalorizzatori e simili (D.A. 20.12.1983 n° 2266/U).

Il PUC verifica, precisa e disciplina i contenuti del PPR in materia di aree destinate a

- G1 servizi di interesse generale pubblici e privati,
- G2 aree a parco con doppia valenza di dotazione ambientale e di spazio funzionale per attività all'aperto,
- G3 gli impianti e le reti legati ai cicli ecologici (rifiuti, acque, energia),
- G4 le infrastrutture per la mobilità.

Gli interventi nelle sottozone G si attuano attraverso:

PUA di iniziativa pubblica.

25.2 SOTTOZONA G1

La pianificazione comunale prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di sottozone G1 attrezzature di servizio pubbliche e private:

- G1.1 strutture sanitarie e socio assistenziali;
- G1.2 attrezzature per l'istruzione e la ricerca; musei, padiglioni espositivi, biblioteche ed archivi; attrezzature culturali in genere;
- G1.3 attività direzionali, uffici pubblici e privati;
- G1.4 spazi e luoghi di pubblico spettacolo, ristoranti e strutture ricettive;
- G1.5 cimiteri.

Ciascuna delle sottozone G1 è sottoposta a redazione di PUA anche su proposta di privati, come indicato negli elaborati grafici del PUC.

25.2.1 Sottozona G1/CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di PUA sono consentiti:

I.1, I.2, I.3, I.12.

Interventi consentiti con PUA:

I.1, I.2, I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.8, I.9, I.10, I.11.

25.2.2 Sottozona G1/PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U implementabili con il PUA.

25.3 SOTTOZONA G2

Le sottozone G 2 svolgono il duplice ruolo di standard funzionali legati alle dotazioni territoriali di spazi aperti e di nuovi standard ambientali funzionali ad una strategia di rigenerazione ecologica della città di cui fanno parte le categorie della permeabilità naturale dei suoli urbani, la capacità di carico ambientale di un'area di trasformazione urbanistica, la biomassa delle aree verdi, la densità di copertura vegetale, la mitigazione dell'inquinamento acustico, la definizione di tipologie di bonifica dei suoli inquinati, in relazione alle diverse possibilità d'uso. Tali aree poste in adiacenza ai tessuti urbani concorrono alla definizione dei livelli minimi di dotazioni di spazi pubblici destinati a verde pubblico S3.

Le sottozone G2 sono distinte in:

- G2.1 parchi urbani;
- G2.2 parchi sportivi;
- G2.3 parchi agricoli.

25.3.1 Sottozona G2/CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di PUA sono consentiti:

I.1, I.2, I.3, I.12.

Interventi consentiti con PUA:

I.1, I.2, I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.8, I.9, I.10, I.11.

25.3.2 Sottozona G1/PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U implementabili con il PUA.

25.4 SOTTOZONA G3

Le sottozone G3 comprendono le aree in cui sono localizzati gli impianti e le reti legati ai cicli ecologici (rifiuti, acque, energia), in generale infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici

- G3.1 attrezzature legate al ciclo dei rifiuti;
- G3.2 attrezzature legate al ciclo delle acque con i depuratori e le reti relative;
- G3.3 attrezzature legate al ciclo dell'energia compresi campi eolici e fotovoltaici con le reti relative.
- Per gli impianti esistenti è prevista la realizzazione di opere di attenuazione degli impatti.
- Per le opere in progetto deve essere privilegiata la loro localizzazione in aree degradate e di minore pregio paesaggistico. La progettazione deve seguire criteri di basso impatto visivo e ambientale e di tutela del contesto paesaggistico di riferimento. Lo sviluppo della progettazione architettonica va preceduto da VIA.

25.4.1 Sottozona G3/CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di PUA sono consentiti:

I.1, I.2, I.3, I.12.

Interventi consentiti con PUA:

I.1, I.2, I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.8, I.9, I.10, I.11.

25.4.2 Sottozona G3/PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U implementabili con il PUA.

25.5 G4: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Le sottozone G4 sono articolate dal PUC secondo specifiche vocazioni funzionali; esse comprendono:

le reti della viabilità;

- G4.1 impianti di distribuzione carburanti;
- G4.2 aree di pertinenza delle infrastrutture;
- G4.3 verde stradale;
- G4.4 nodi dei trasporti quali i parcheggi di interscambio, i centri intermodali;
- G4.5 elisuperfici ,aviosuperficie;
- G4.6 attrezzature portuali;

Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

25.5.1 Sottozona G4/MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Ciascuna delle sottozone G4 è sottoposta a redazione di PUA di competenza pubblica e/o a progetto di opera pubblica.

25.5.2 Sottozona G4/DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate per le singole sottozone eventualmente implementate da ulteriori destinazioni d'uso pertinenti individuate tra quelle previste per le altre sottozone G4.

25.5.3 Sottozona G4/CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di PUA sono consentiti:

I.1, I.2, I.3, I.12.

Interventi consentiti con PUA:

I.1, I.2, I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.8, I.9, I.10, I.11.

25.5.4 Sottozona G4/PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U implementabili con il PUA.

26. AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI - ZONA OMOGENEA H

26.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Le zone omogenee di salvaguardia, contraddistinte con la lettera H secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio che rivestono un elevato valore paesaggistico, archeologico, storico – culturale , ricreativo e di particolare interesse per la collettività (fascia costiera, fasce di rispetto stradali e cimiteriale).

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate:

- alla minima trasformabilità;
- alla limitata visibilità;
- al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e/o attività quando pregiudiziale per il mantenimento della struttura, della stabilità, della funzionalità ecologica e della fruibilità paesaggistica.

Le zone H sono suddivise in sottozone e aree di rispetto con specifiche linee di indirizzo:

sottozona H1	zona archeologica;
sottozona H2	zona di pregio paesaggistico-ambientale, tutelata ex art. 143 D. Lgs n°42/04 suddivisa in:
sottozona H2.1	sistemi di spiaggia e campi dunari;
sottozona H2.2	zone umide costiere;
sottozona H2.3	macchia mediterranea e aree boscate;
sottozona H3	aree di recupero ambientale, che riguarda le zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche che si suddividono in:
sottozona H3.1	cave dismesse e discariche;
sottozona H3.2	aree di riqualificazione ambientale;
area di rispetto AR.1	archeologica;
area di rispetto AR.2	beni paesaggistici ambientali;
area di rispetto AR.3	corpi idrici e coste;
area di rispetto AR.4	beni identitari;
area di rispetto AR.5	cimiteri;
area di rispetto AR.6	strade;
area di rispetto AR.7	impianti di depurazione.

26.2 SOTTOZONA H1 - ZONA ARCHEOLOGICA

26.2.1 Descrizione

Sono le aree di salvaguardia archeologica immediatamente intorno al sito comprendente l'area di sedime del monumento e le superfici circostanti.

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

E' vietata qualsiasi edificazione e qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli.

Qualora le schede allegata al P.U.C. non attestino la presenza di un'area di sedime ben individuata, si applicherà all'intero ambito H1 evidenziato nella cartografia la disciplina di tutela di cui alla sottozona AR.1 di rispetto archeologico.

26.2.2 Modalità di intervento

Le modalità di intervento sono contenute nella Scheda di valorizzazione.

26.2.3 Attività regolamentate

Le attività regolamentate sono contenute nella Scheda di Valorizzazione.

26.2.4 Categorie di intervento

Le categorie di intervento sono contenute nella Scheda di Valorizzazione.

In assenza di Scheda di valorizzazione, per gli edifici esistenti sono consentiti:

- | | |
|----|---|
| I1 | interventi di manutenzione ordinaria |
| I2 | interventi di manutenzione straordinaria |
| I3 | interventi di restauro e risanamento conservativo |

26.3 SOTTOZONA H2 - ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

26.3.1 Descrizione

Aree individuate come beni paesaggistici dal PPR nelle quali gli interventi sono orientati esclusivamente alla conservazione e valorizzazione del bene. In queste zone è prevista la conservazione degli aspetti naturalistici, storico-culturali e morfologici. Sono ammesse limitate trasformazioni dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione paesaggistica, interventi volti alla conservazione, difesa, valorizzazione, recupero e fruizione del bene. In particolare:

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

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

E' vietato il danneggiamento e l'asporto di specie arboree ed arbustive ad eccezione degli interventi di manutenzione e finalizzati alla pubblica sicurezza.

Alcuni beni paesaggistici (aree sottoposte ad uso civico, praterie steppiche ecc.) della presente sottozona sono rappresentati nella cartografia allegata al PUC con il solo perimetro. In tal caso le norme da applicare al bene sono quelle della sottozona agricola individuata. Le trasformazioni in tali aree sono consentite previa autorizzazione

paesaggistica e giustificate con un appropriato ed approfondito studio relativo alle componenti geologiche, pedologiche, vegetali e faunistiche all'interno del "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio" previsto per le trasformazioni in agro.

26.4 SOTTOZONA H2.1 - SISTEMI DI SPIAGGIA E CAMPI DUNALI

Per meglio differenziare le peculiarità di questa sottozona sono distinte due ulteriori sottozone H2.1a e H2.1b rispettivamente per indicare

H2.1a sistemi di spiaggia

H2.1b campi dunali.

Le prescrizioni per le due sottozone restano le medesime.

26.4.1 Descrizione

La sottozona H2.1a individua i sistemi di spiaggia costituiti da depositi sabbiosi e/o ciottolosi in equilibrio con la retrostante zona dunale e la spiaggia sommersa, se presente.

La sottozona H2.1b individua i campi dunali sistemi naturali strettamente legati alle spiagge, da cui traggono origine, di notevole importanza ambientale e paesaggistica. Ecosistemi estremamente fragili si trovano in equilibrio con la spiaggia antistante e la zona retrodunale e sono facilmente alterabili dalle con le trasformazioni dei sistemi circostanti.

26.4.2 Modalità di intervento

Le modalità di intervento sono contenute nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC – attualmente il SIC ITB032219 "Sassu – Cirras") e nel Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL).

26.4.3 Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle aree classificate come sistemi di spiaggia e sistemi dunari è vietato l'accesso motorizzato e il flusso veicolare e pedonale ritenuto incompatibile con la conservazione della risorsa naturale. Sono ammessi:

- interventi di gestione che consentano di evitare tagli e utilizzazioni potenzialmente dannose per il regolare sviluppo della vegetazione;
- realizzazione di passerelle pedonali sopraelevate, per il passaggio dalle zone retrodunali alle spiagge e viceversa, da ubicare nelle zone di minor sensibilità ed assenza di vegetazione, in numero proporzionato al flusso turistico; contestualmente negli altri settori, con recinzioni in legname, e interventi di ricostituzione della vegetazione psammofila si dovrà predisporre adeguata cartellonistica che inviti ad utilizzare esclusivamente i passaggi consentiti;
- programmi e progetti di salvaguardia e valorizzazione, specifiche misure di conservazione delle formazioni che coprono suoli stabilizzandone la struttura;
- programmi di monitoraggio scientifico.

Nei sistemi di spiaggia normati nel Piano di Utilizzo del Litorale sono ammesse strutture di supporto alla balneazione da realizzare conformemente alle prescrizioni qualitative e dimensionali contenute nel suddetto Piano.

26.4.4 Categorie di intervento

Le categorie di intervento sono contenute nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC) istituiti nel territorio e nel Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL).

Sono ammessi per gli edifici esistenti di valore architettonico, storico - documentale e di pregio paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

I1 interventi di manutenzione ordinaria

- I2 interventi di manutenzione straordinaria
- I3 interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono ammessi per gli edifici esistenti incongrui e di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

- I1 manutenzione ordinaria
- I2 manutenzione straordinaria
- I3 restauro
- I4 ristrutturazione edilizia
- I5 ricostruzione edilizia
- I9 demolizione totale o parziale

26.5 SOTTOZONE H 2.2 - ZONE UMIDE

26.5.1 Descrizione

La sottozona H 2.2 individua le aree, costiere e interne, sommerse temporaneamente o costantemente da acque con caratteristiche di salinità medio-elevata e presenza di vegetazione alofila.

26.5.2 Modalità di intervento

Le modalità di intervento sono contenute nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC), qualora ricadano all'interno del relativo perimetro, mentre per le aree esterne ai SIC le modalità attuative sono elencate nei paragrafi seguenti.

26.5.3 Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle zone umide temporanee sono vietati tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente possano comportare rischi di erosione, interrimento e di inquinamento e negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva Habitat (Direttiva 92/43 CEE) e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali se non a scopo conservativo.

Le attività regolamentate consentite sono previste esclusivamente all'interno di:

- progetti e interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la fruibilità paesaggistica compatibile;
- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- programmi di monitoraggio scientifico;
- disciplina ed organizzazione delle attività di pesca, se compatibili con le indicazioni contenute nei programmi di gestione speciale.

26.5.4 Categorie di intervento

Le categorie di intervento sono contenute nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC), qualora ricadano all'interno del relativo perimetro, mentre per le aree esterne ai SIC le modalità attuative sono elencate nel presente paragrafo.

È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività pregiudizievole della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della integrità ambientale e paesaggistica.

Sono ammessi per gli edifici esistenti di valore storico documentale e di pregio paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

- I1 interventi di manutenzione ordinaria
- I2 interventi di manutenzione straordinaria
- I3 interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono ammessi per gli edifici esistenti incongrui e di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

- I1 manutenzione ordinaria
- I2 manutenzione straordinaria
- I3 restauro
- I4 ristrutturazione edilizia
- I5 ricostruzione edilizia
- I9 demolizione totale o parziale

26.6 SOTTOZONA H 2.3 - MACCHIA MEDITERRANEA E BOSCHI (“AREE BOSCADE”)

26.6.1 Descrizione

Questa sottozona riguarda le parti del territorio coperte da formazioni di macchia mediterranea e boschi come definita dalle normative vigenti (D. Lgs. n. 227/2001 e ss.mm.ii). Sebbene possano essere al contempo presenti altri beni paesaggistici previsti dal PPR, nella presente sottozona si applicano le modalità di intervento e le prescrizioni di seguito riportate.

26.6.2 Modalità di intervento

Le modalità di intervento sono contenute nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC), nei Piani dei parchi (Parco Naturale Regionale del Monte Arci, Parco Geominerario storico e ambientale della Sardegna) quando presenti e secondo quanto riportato nei paragrafi successivi.

26.6.3 Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Sono vietate nelle aree a macchia mediterranea e bosco tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente possano comportare rischi di erosione ed alterazione del bene.

Le attività regolamentate comprendono:

- interventi di gestione agro-silvocolturale e fruizione sentieristica, tali da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- interventi nelle aree di macchia foresta e garighe climatiche in modo da mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi;
- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- programmi di monitoraggio scientifico.

26.6.4 Categorie di intervento

Le modalità di intervento sono contenute nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC), nel Piano del parco (Parco Naturale Regionale del Monte Arci), quando presente, e secondo quanto riportato nel presente paragrafo.

È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività pregiudizievole della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della integrità ambientale e paesaggistica.

Sono ammessi per gli edifici esistenti di valore storico documentale e di pregio paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

- I1 interventi di manutenzione ordinaria
- I2 interventi di manutenzione straordinaria
- I3 interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono ammessi per gli edifici esistenti incongrui e di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica

- I1 manutenzione ordinaria
- I2 manutenzione straordinaria
- I3 restauro
- I4 ristrutturazione edilizia
- I5 ricostruzione edilizia
- I9 demolizione totale o parziale

26.7 SOTTOZONA H3 - AREE DEGRADATE

26.7.1 Descrizione

Aree di recupero ambientale che riguardano zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche, suddivise in tre sottozone:

- H3.1 cave dismesse e discariche;
- H3.2 aree di riqualificazione ambientale;
- H3.3 aree percorse da incendio.

26.8 SOTTOZONA H3.1 - CAVE DISMESSE E DISCARICHE

26.8.1 Modalità di intervento

Le modalità di intervento sono contenute nelle norme riguardanti i piani attuativi e/o i progetti di recupero di cave e discariche e nel paragrafi seguenti.

26.8.2 Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle aree compromesse per le attività estrattive dismesse, discariche dismesse e altre di riqualificazione sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio,
- piani di valorizzazione turistico - ambientale solo se compatibili con caratteri specifici del territorio.

26.8.3 Categorie di intervento

Le strutture di nuova realizzazione sono sottoposte al rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Sono ammessi per gli edifici esistenti di valore storico documentale e di pregio paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

- I1 interventi di manutenzione ordinaria
- I2 interventi di manutenzione straordinaria
- I3 interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono ammessi per gli edifici esistenti incongrui e di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica

- I1 manutenzione ordinaria
- I2 manutenzione straordinaria
- I3 restauro
- I4 ristrutturazione edilizia
- I5 ricostruzione edilizia
- I9 demolizione totale o parziale

26.9 SOTTOZONA H3.2 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

26.9.1 Descrizione

Aree degradate da attività antropiche di diverse tipologie, realizzate senza autorizzazioni o permessi che necessitano di interventi di messa in sicurezza, bonifica ambientale e recupero/restauro paesaggistico.

26.9.2 Modalità di intervento

Piani urbanistici attuativi (PUA).

26.9.3 Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle aree di compromissione ambientale dovuta alle attività antropiche sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio;
- interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti in relazione agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

26.9.4 Categorie di intervento

Le strutture di nuova realizzazione sono sottoposte al rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Sono ammessi per gli edifici esistenti di valore storico documentale e di pregio paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

- I1 interventi di manutenzione ordinaria
- I2 interventi di manutenzione straordinaria

I3 interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono ammessi per gli edifici esistenti incongrui e di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

- I1 manutenzione ordinaria
- I2 manutenzione straordinaria
- I3 restauro
- I4 ristrutturazione edilizia
- I5 ricostruzione edilizia
- I9 demolizione totale o parziale

26.10 MISURE DI MITIGAZIONE PER LA TUTELA AMBIENTALE

Con il termine *mitigazione ambientale* si intendono quelle opere che sono necessarie a ridurre l'impatto ambientale dovuto alla realizzazione di un'opera, come gli interventi per abbattere il rumore, per contenere la diffusione degli inquinanti nell'aria, per creare delle fasce di vegetazione intorno all'opera o infrastruttura, per raccogliere e trattare le acque di dilavazione (ad esempio del sedime stradale) che contengono vari inquinanti.

Sulla base di quanto già riportato all'art. 4 relativamente al fatto che il presente PUC recepisce tutte le norme di livello sovraordinato riguardanti il territorio di Santa Giusta, con particolare riferimento a quelle finalizzate alla salvaguardia ambientale, si ritiene utile suggerire alcune misure di mitigazione da intendersi come "buone pratiche di intervento" che non hanno efficacia normativa. Inoltre si rammenta che nel caso di opere da sottoporre a VIA, valgono le prescrizioni e le mitigazioni individuate dal relativo Studio di Impatto Ambientale e concordate con le Autorità competenti.

Pertanto si suggerisce di adottare le seguenti misure mitigative:

1. Prediligere interventi edilizi che seguano i canoni della bioedilizia/bioarchitettura
2. Prevedere adeguate schermature verdi per le nuove edificazioni/infrastrutture
3. Prevedere la realizzazione di barriere fonoassorbenti lungo le nuove infrastrutture stradali
4. Prediligere infrastrutture lineari interrato
5. Preservare la permeabilità dei suoli nei nuovi interventi (es. parcheggi inerbiti, aree verdi urbane)
6. Prevedere la realizzazione di sottopassi e sovrappassi per la fauna selvatica nelle nuove infrastrutture stradali
7. Incentivare la realizzazione di edifici a risparmio energetico
8. Incentivare la realizzazione di edifici industriali e produttivi a basso impatto acustico
9. Prediligere soluzioni progettuali basate sui criteri dell'ingegneria naturalistica
10. Prevedere sempre che i progetti siano dotati studio di inserimento ambientale e paesistico mirati a riqualificare e migliorare la qualità paesaggistica del contesto territoriale tenuto conto dei vincoli cui la zona di interesse è soggetta.

27. REE DI RISPETTO

27.1 AREA DI RISPETTO AR.1 - ARCHEOLOGICA

Sono le aree limitrofe alla zona H.1 individuate nel cosiddetto “perimetro a tutela condizionata” del bene così come delimitato nella sottozona H.1. In tali aree è preclusa l’edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona assegnata. Gli interventi ammessi sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

27.2 AREA DI RISPETTO AR.2 - BENI PAESAGGISTICI

Sono le aree limitrofe alla zona H.2 per una fascia variabile indicata dalle leggi vigenti. In tali aree non viene modificata la destinazione di zona e non è preclusa l’edificazione però gli interventi sono sottoposti a valutazione paesaggistica.

27.3 AREA DI RISPETTO AR.3 - CORPI IDRICI E COSTA

Sono aree individuate tra i beni paesaggistici, in particolare la fascia dei 150 dalle sponde dei corsi d’acqua, la fascia dei 300 metri dai laghi e dagli stagni, la fascia dei 300 metri dalla linea di costa. In tali aree è preclusa l’edificazione. Sebbene non venga modificata la destinazione di zona, negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi, subordinati al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

- | | |
|----|----------------------------|
| I1 | manutenzione ordinaria |
| I2 | manutenzione straordinaria |
| I3 | restauro. |

27.4 AREA DI RISPETTO AR.4 - BENI IDENTITARI

Sono le aree limitrofe ai beni identitari. In tali aree è consentita l’edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.

27.5 AREA DI RISPETTO AR.5 - CIMITERI

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

27.6 AREA DI RISPETTO AR.6 - STRADE

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss. mm. ii). In tali aree è preclusa l’edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

La larghezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, più precisamente ai sensi del Decreto Interministeriale 1404 del 1968 e del D.lgs 285 del 1992 e ss. mm. ii.

Possono essere realizzati esclusivamente impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

Destinazioni d’uso ammissibili: impianti tecnici di scala urbana, distributori di carburante (esclusivamente per le fasce di rispetto stradale e le zone retrostanti) secondo le norme previste dagli enti preposti alla viabilità.

Le aree di rispetto AR.6 sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all’ampliamento delle infrastrutture esistenti.

Le fasce di rispetto sono destinate all’ampliamento delle infrastrutture esistenti e della rete stradale. Pertanto in tali sottozone sono vietate nuove costruzioni, tranne quelle sopra indicate.

Interventi ammissibili:

- | | |
|----|----------------------------|
| I1 | manutenzione ordinaria |
| I2 | manutenzione straordinaria |

I3 restauro

27.7 AREA DI RISPETTO AR.7 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE

L'area individua la zona di rispetto del depuratore (indicata nella planimetria della zonizzazione). Non viene modificata la destinazione di zona.

Nella zona suddetta non è consentita l'edificazione di manufatti di qualsiasi natura ad esclusione delle strutture destinate alla recinzione ed alla sistemazione dei terreni.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- | | |
|----|---|
| I1 | manutenzione ordinaria |
| I2 | manutenzione straordinaria |
| I3 | consolidamento statico e restauro conservativo (senza alterare lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti). |

28. SERVIZI DI QUARTIERE - ZONE S

28.1 DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Le zone "S" sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed aree al diretto servizio degli insediamenti residenziali, corrispondenti ad uno standard non inferiore a mq 18 per abitante (art. 6, D.A. 20.12.1983 n° 2266/U).

Il PUC differenzia e ripartisce per singole zone tale quantità complessiva in:

- aree "S1" per l'istruzione
- aree "S2" per attrezzature di interesse comune
- aree "S3" per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- aree "S4" per parcheggi pubblici.

Le zone "S" costituiscono all'interno del PUC l'elemento qualificante della rigenerazione urbana e gli interventi di configurazione degli spazi aperti (arredo urbano, tipologie del verde pubblico, illuminazione pubblica, tipologie dei parcheggi e delle attrezzature collettive) sono disciplinati da norme e regolamenti che definiscono lo standard dimensionale e prestazionale.

I servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali ex dall'art. 6 del DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 dicembre 1983, n. 2266/U, realizzati nelle aree individuate dal PUC, hanno, agli effetti della verifica degli indici urbanistici, cubatura convenzionale nulla e saranno realizzati secondo le necessità del servizio e gestiti direttamente dall'Amministrazione comunale o da Enti istituzionalmente competenti o anche mediante apposita convenzione da soggetti privati.

L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare le zone S per tutti i servizi previsti dall'art. 6 del DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 dicembre 1983, n. 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano.

28.2 SOTTOZONE S

La pianificazione comunale sulle zone S prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di sottozone:

S1 attrezzature per l'istruzione quantità minima di mq 4,50 per abitante; comprendono:

- asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;

S2 attrezzature di interesse comune nella quantità minima di mq 2,00 per abitante; comprendono:

- attrezzature di servizio per la salute, attrezzature per il culto, attrezzature per la vita associativa, spazi di comunicazione sociale, spazi per attività ricreative, attrezzature per il commercio di vicinato, servizi pubblici decentrati;

S3 Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport nella quantità minima di mq 9,00 per abitante;

- comprendono le tipologie dei nuclei elementari di verde, degli spazi per il gioco dei bambini, degli spazi attrezzati per il gioco e lo sport, dei parchi di quartiere;

S4 Aree per parcheggi pubblici nella quantità minima complessiva di mq 2,50 per abitante comprendono le aree per parcheggi.

28.3 SOTTOZONE S1 – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

28.3.1 Descrizione

La sottozona S1 riguarda la previsione di aree ed edifici ad uso scolastico, asili nido e scuole materne, rispondenti alla tipologia degli standard per le scuole come prevista dal D.M. 2.4.1968.

28.3.2 Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

28.3.3 Destinazioni ammesse

d9.4, d 9.5, d 9.6 e quant'altro previsto dagli standard per le scuole.

28.3.4 Categorie di intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

28.3.5 Parametri urbanistici ed edilizi

Dato che l'intervento dovrà corrispondere alle esigenze funzionali dell'opera pubblica. i parametri da osservare sono quelli contenuti nel R.P.E, nonché quelli stabiliti dalle norme nazionali relative alle diverse funzioni, ivi comprese le dotazioni a standard necessari.

28.4 SOTTOZONE S2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

28.4.1 Descrizione

La sottozona riguarda la previsione di aree ed edifici di cui alle destinazioni d'uso meglio di seguito specificate, rispondenti alla tipologia degli standard per interesse comune come previsto dal D.M. 2.4.1968.

28.4.2 Modalità di attuazione

Concessione edilizia o progetto di opera pubblica.

28.4.3 Destinazioni ammesse

Data la specificità della tipologia "attrezzature di interesse comune", così come descritta nel D.M. 2.4.1968 si ritiene essere approvata la descrizione seguente:

- attrezzature di servizio per la salute quali consultori familiari, servizi sanitari elementari, servizi assistenziali elementari;
- attrezzature per il culto quali edifici per il culto, oratori, spazi per attività parrocchiali;
- attrezzature per la vita associativa ed i diritti democratici quali sedi dei consigli di circoscrizione e delle strutture amministrative e gestionali delle comunità residenziali, sedi di comitati, circoli spazi per assemblee e riunioni;

- spazi di comunicazione sociale quali centri sociali, biblioteche e centri culturali, centri di informazione, spazi per attività multimediali;
- spazi per attività ricreative
- servizi collettivi di ristoro, bar, mense pubbliche o parapubbliche;
- attrezzature di servizio speciali quali pubblica sicurezza e sedi di uffici pubblici decentrati a livello residenziale.

28.4.4 Categorie di intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

28.4.5 Parametri urbanistici ed edilizi

Le attrezzature previste assumono forma edilizia assai diversa, v. “chiesa ed attrezzature parrocchiali” a confronto con “attrezzatura assistenziale” elementare (che può anche essere ospitata nelle opere parrocchiali). Pertanto dovendo essere oggetto di opera pubblica l'U.T.C. dovrà dettarne le condizioni progettuali caso per caso.

28.5 SOTTOZONE S3 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

28.5.1 Descrizione

Le sottozone S3 comprendono le attrezzature e le aree a servizio della residenza di cui al D.M. 2.4.1968, e riguardano le seguenti categorie tipologiche comprese nel “Piano e regolamento del Verde”:

- nuclei elementari di verde;
- spazi per il gioco dei bambini;
- spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
- parchi di quartiere.

28.5.2 Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

28.5.3 Parametri urbanistici, edilizi e tipologici

Tutte le opere relative alle singole destinazioni, essendo oggetto di progetto di opera pubblica, non sono soggette a parametri edificatori. Sono ammesse le sole costruzioni connesse all'opera stessa, ivi compresi spogliatoi, biglietterie, uffici pubblici e quanto necessario per la gestione degli impianti.

28.6 SOTTOZONE S4 - AREE PER PARCHEGGI

28.6.1 Descrizione

Si tratta dei parcheggi previsti dal D.M. 2.4.1968, che saranno realizzati in generale a raso nella misura prevista dal D.M., o in struttura quando previsto dalle schede norma.

28.6.2 Indirizzi normativi

Gli spazi per parcheggi a raso devono garantire determinati requisiti ambientali quali la permeabilità dei suoli e la presenza di alberature secondo schemi di impianto stabiliti nel regolamento del verde.

28.6.3 Modalità di attuazione

Le modalità di attuazione sono definite dal progetto di opera pubblica o diretta da parte dell'operatore privato, o completamento delle opere di urbanizzazione.

Parametri urbanistici, edilizi e tipologici

I parametri dimensionali, quantitativi e qualitativi dei parcheggi a raso sono contenuti nel Regolamento del verde.