



Regione Autonoma della Sardegna
Ass.to EE.LL., Finanza e Urbanistica



COMUNE DI GOLFO ARANCI



Provincia Olbia-Tempio

COMUNE DI GOLFO ARANCI



PIANO PAESISTICO REGIONALE - L.R. 25 novembre 2004, n. 8

ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE AL P.P.R. E AL P.A.I.

Tav.

C

Elaborato

Norme Tecniche di Attuazione

Scala

COORDINATORE

Dott. Ing. G. Piero Cassitta

ESPERTI

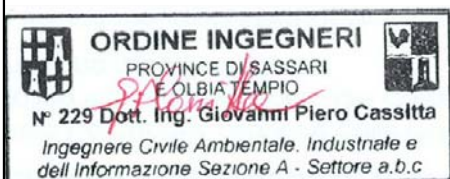
Dott. Agr. Nicola Sanna

Dott. Agr. Giovanni Dettori

Dott. Geol. Giovanni Tilocca

Dott. Claudio Caria (GIS)

Dott. Arch.. Marco Agostino Amucano



Agg.

2016



TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. FINALITA' E CONTENUTI DELLE NORME

Tutto il territorio comunale di Golfo Aranci è disciplinato dalle presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 22/12/1989 n. 45 e successive modifiche ed integrazioni, della L.R. 8/2004, dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, del Piano per l'Assetto Idrogeologico e della L.R. 8/2015.

L'uso di tutte le risorse fisico-ambientali, caratterizzate da rilevanza territoriale, sia edilizia che di modifica del suolo, presenti nei confini comunali, è soggetto alle presenti norme di attuazione, alle leggi vigenti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale e degli altri regolamenti e strumenti urbanistici vigenti nel Comune, per quanto non sia in contrasto con leggi successivamente emanate e con le presenti norme.

Il Comune si riserva la facoltà di espropriare aree urbane o comprese entro le zone di espansione dell'aggregato urbano e borghi del forese, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del P.U.C. anche mediante l'applicazione della Legge 18/04/1962, n. 167 per l'edilizia economica popolare.

Si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio, accertata l'inerzia dei privati, sempre per l'ordinata attuazione delle previsioni del P.U.C.

E' chiamato a sorvegliare sull'applicazione delle presenti norme il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, settore urbanistica, che a norma delle vigenti leggi esercita i seguenti poteri:

- cura la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel Comune per le proprie competenze e comunque secondo disposti dell'art. 20 della L.R. 23/85;
- ordina l'immediata sospensione dei lavori compiuti in violazione delle norme della Legge Urbanistica, delle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale e delle modalità esecutive stabilite nella concessione edilizia;
- ordina la demolizione o la modifica delle opere eseguite senza concessione o in difformità del progetto approvato.



Art. 2. LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COME RISORSA E PARAMETRO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Tutti gli interventi di trasformazione o modifica degli assetti del territorio del comune di Golfo Aranci, debbono perseguire il fine della compatibilità paesaggistica con il contesto di riferimento.

La Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, ne disciplina la tutela e ne promuove la valorizzazione attraverso il Piano Paesaggistico Regionale; il comune di Golfo Aranci, attraverso gli studi e il riordino delle conoscenze del proprio territorio, riconosce le proprie specificità naturali, culturali e insediative come elemento di crescita e sviluppo della comunità locale, ne disciplina la tutela, ne pianifica la valorizzazione attraverso il Piano Urbanistico Comunale.

Il P.U.C., in ossequio ai disposti del P.P.R., persegue quindi i seguenti obiettivi:

- a) la tutela e la valorizzazione delle specificità naturali, storico-culturali ed insediative del territorio di Golfo Aranci, al fine del mantenimento della memoria storica e dell'identità del sistema uomo-ambiente e quindi del paesaggio;
- b) la tutela e la protezione del paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- c) la salvaguardia del territorio e lo sviluppo sostenibile.



Art. 3. PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il P.U.C. sarà attuato mediante:

- 1) intervento urbanistico preventivo
- 2) intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo può consistere nei:

- a) *Piani Particolareggiati di esecuzione*, previsti dalla Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150, dalla Legge n. 765 del 1967 e dalla Legge Regionale n. 45/89. In mancanza dei Piani Particolareggiati di esecuzione, i fabbricati esistenti nella zona e che contrastino con le destinazioni previste dal P.U.C., potranno subire soltanto quelle trasformazioni che si adeguano alle presenti norme. In tale attesa è ammessa l'esecuzione di opere esclusivamente a carattere manutentorio, così come definite dalla Legge n. 457/78.
- b) *Piani convenzionati (P.d.L.)* da attuare con le modalità stabilite dalle presenti norme. Tali piani sono sostitutivi di P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni permesso di costruire all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione in lotti. Questi piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben definito comprensorio, **come identificato dalla subzona riportata cartograficamente** che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ed una superficie minima di intervento fissata per le varie zone. Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio, ma dovranno ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione, unitamente alla dotazione di standards intrasferibili.
- c) *Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)*.
- d) *Programmi Complessi Nazionali e Regionali (L.R. 16/1994, L.R. 14/1996)*.
- e) *Accordo di Programma, ex art. 28 e 28 bis, Norme di Attuazione del 45/89*.
- f) *Piano per Insediamenti Produttivi (art. 27 L. 865/1971)*.
- g) *Accordo di Programma ex art. 34 della L. 267/2000*.

In tutte le zone per le quali l'attuazione del P.U.C. è prevista mediante Piani Particolareggiati è obbligatorio, prima di procedere all'edificazione, la formazione di questi Piani che dovranno essere redatti secondo quanto disposto dalle già citate Leggi urbanistiche e con le prescrizioni relative agli standards ed agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali piani urbanistici preventivi possono essere:

- ⇒ **di iniziativa comunale** (*Piani Particolareggiati*): saranno redatti quando e dove, per esigenze particolari, è necessaria l'iniziativa pubblica e l'applicazione dei vincoli di esproprio. Essi saranno pure



redatti quando non sia possibile giungere alla formazione di comprensori volontari inerenti all'iniziativa privata;

- ⇒ **di iniziativa privata (Lottizzazioni)**: questi piani sono sostitutivi del P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni permesso di costruire all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione dei lotti; la durata del Piano di Lottizzazione è stabilita in ossequio ai disposti dell'art. 17 della L. 1150/42.

Tali piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben determinato comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ad una superficie minima di intervento. Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio, ma dovranno ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione e alla dotazione di standards intrasferibili.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata in base alla Legge n. 45/89 e successive modifiche ed integrazioni, all'approvazione del Consiglio Comunale ed anche alla stipulazione tra il comune di Golfo Aranci e le proprietà interessate di una "Convenzione" regolarmente trascritta, riguardante la cessione gratuita di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, con le modalità di attuazione a carico del lottizzante di detta opera e quanto altro previsto dalla Legge n.10 del 28/01/1977.

La Convenzione conterrà inoltre l'impegno del lottizzante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione delle previsioni edificatorie, preventivamente al rilascio delle concessioni edilizie del potenziale volumetrico, con l'esclusione delle opere di finitura (manto stradale, manto di usura) che potranno essere realizzate contemporaneamente alle volumetrie e comunque entro i termini fissati dalla Convenzione.

Nel caso di varianti a Piani di Lottizzazione vigenti ed efficaci, qualora non siano state ultimate le opere di urbanizzazione primaria, il completamento delle previsioni volumetriche potrà avvenire solo a seguito di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.d.L.

Si riserva inoltre il Comune, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio, accertata l'inerzia dei privati, sempre per l'ordinata attuazione delle previsioni del P.U.C.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.



La collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards, eventualmente previste in cartografie per tutte le zone omogenee soggette a predisposizione di strumento urbanistico preventivo, potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., lievi modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.) o di risultanze di studio di dettaglio sul corretto inserimento paesaggistico della proposta progettuale.

I progetti delle opere previste dai piani attuativi devono garantire elevati livelli di qualità architettonica in armonia con il contesto e devono privilegiare l'uso di energie alternative rinnovabili, principalmente nei sistemi di illuminazione pubblica.

L'intervento edilizio diretto avviene mediante rilascio di permesso di costruire con l'osservanza diretta da parte dei proprietari, delle prescrizioni di zona, allineamenti stradali e di ogni altro vincolo indicato nel P.U.C., e di quanto previsto dal D.P.R. 380 relativamente all'onerosità della concessione stessa, opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi specificatamente previsti dalla normativa vigente¹, e dalle presenti norme.

¹ Art. 6 L.R. 8/2015 Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)



Art. 4. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

St - Superficie territoriale

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie territoriale, nella quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità già fissata dal P.U.C., delle strade esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area, al netto delle eventuali aree pubbliche o demaniali eventualmente presenti all'interno dell'area.

Sf - Superficie fondiaria

Nel caso di strumento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria (nella quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) o di utilizzazione fondiaria (Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per urbanizzazione primaria e secondaria (S1, S2, S3, S4), nonché la viabilità di P.d.L. Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie territoriale ad esclusione della parte destinata a strade interne pubbliche, parcheggi, strade di uso pubblico di pertinenza del lotto. E' pertanto la superficie reale del lotto derivante da rilievo topografico misurata in proiezione orizzontale.

Sup - Superficie per opere di urbanizzazione primaria secondaria (L. n.847 del 29/09/1964).

- a) strade carrabili, ciclabili e pedonali
- b) spazi di sosta
- c) spazi di verde attrezzato di uso comune agli utenti degli edifici

S1 - Aree per l'istruzione

- a) asili nido
- b) scuole materne e d'obbligo

S2 - Aree per attrezzature di interesse comune

- a) religiose
- b) culturali
- c) sociali
- d) assistenziali
- e) sanitarie



- f) amministrative
 - g) pubblici servizi (uffici PP.TT., protezione civile, etc.)
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.
- S4 - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi, previste dall'art.18 della Legge n. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989.

Tali aree, in casi speciali (zone di completamento o espansione), potranno essere distribuite su diversi livelli.

Sm - Superficie minima di intervento

Area minima per ogni intervento edilizio diretto od ogni intervento urbanistico preventivo.

Su - Superficie utile

E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro (quando compresi nello spessore del muro), le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Sa - Superficie abitabile

E' la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Sc - Superficie coperta

E' la proiezione sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande, anche se in legno con interposta ondulina.

Sono da escludere dal computo delle superfici coperte:

- a) balconi, cornicioni, gronde e scale esterne se hanno una sporgenza non superiore a mt. 1,50;
- b) le parti di edifici completamente sotterranee;
- c) le autorimesse e simili interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché opportunamente arredate nelle opere di finitura esterna e copertura tetto a giardino;
- d) le piscine e le vasche all'aperto;
- e) le aie, le concimaie e le terre di coltura tutte, purché ubicate in zona "E";
- f) i piani caricatori in zona "D";
- g) vani tecnici e riserve idriche, se integrate architettonicamente, dimensionalmente coerenti e pertinenziali (secondo art. 815 del Codice Civile) all'edificio principale e altezza massima H=1.8 all'intradosso dell'ultimo solaio.



H - Altezza del fabbricato

E' la differenza fra la quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più basso) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. La misurazione la si effettua sulla facciata più alta.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso, se la pendenza supera il 35%.

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano delle facciate.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata per ciascun corpo fabbrica. La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio.

V - Volume del fabbricato

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo. Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, i volumi vengono computati assumendo come altezza il segmento verticale che ha come estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura nel prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificamente dall'Amministrazione Comunale in base a proprie esigenze tecniche;
- b) il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di



falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Sono escluse dal calcolo dei volumi le verande ancorché chiuse da tre lati.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione, per edifici ubicati all'interno del centro urbano di Golfo Aranci (zone "B" e "C"), qualora il piano seminterrato sia adibito a residenza o commerciale rientra per intero nel computo dei volumi.

L'altezza, al solo fine del computo del volume, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12,00 di lato.

Nelle zone "F" turistiche ed in quelle "E" agricole al fine dell'esclusione dal calcolo della volumetria, i piani seminterrati dovranno avere altezza inferiore a mt 2,40. I volumi totalmente o parzialmente interrati, nelle zone "F" e "G", possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, a discoteche, sale congressi, etc. nel rispetto della normativa sulle condizioni igienico sanitarie.

Ds - Distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.). Si misura sulla perpendicolare dal perimetro della superficie coperta alla linea del ciglio stradale

Dc - Distanze dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. Si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e la superficie coperta del fabbricato. Essa è pari a H-5 con minimo assoluto di mt. 5,00, salvo diverse prescrizioni per le varie zone omogenee.

Df - Distacco tra i fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo. La stessa è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di mt. 10,00. Queste norme si applicano anche in presenza di una sola o nessuna, parete finestrata. Tale distanza si misura tra le superfici coperte di edifici fronteggianti o dello stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o angolo inferiore all'angolo retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

Nell'ambito dello stesso corpo fabbrica sono consentiti distacchi inferiori fino a mt. 3; in tali non possono affacciarsi vani che prendano luce e aria da tali spazi.

Rc - Rapporto massimo di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta/superficie fondiaria (misurato in



percentuale) riferito a tutte le opere edificate sopra.

It - Indice di edificabilità territoriale

Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.

If - Indice di edificabilità fondiaria

Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St).

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (Su)² e la superficie territoriale /fondiaria (Sf) del lotto.

Pu - Parametro di valutazione degli indici di utilizzazione esistenti

Rappresenta la differenza fra l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria esistente e quello ammesso dalle presenti norme.

Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano ai singoli lotti, sia in caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi sia nel caso di rilascio di concessioni dirette.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale su tutta la superficie territoriale, nel relativo piano urbanistico preventivo.

Le zone di distacco sono inedificabili ed i distacchi debbono considerarsi minimi di distanze anche verso i confini di proprietà.

La distanza dei fabbricati fra di loro risulterà dalla somma dei distacchi pertinenti alle fronti prospicienti.

Qualunque sia l'altezza dei fabbricati, il distacco dai confini non deve mai essere inferiore a mt. 5,00, tranne che nelle zone "B" interessate da strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, o nei lotti inedificati o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24,00, per i quali nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile³, può essere

² Ancorché su più livelli.

³ Per soluzione tecnica non accettabile non deve intendersi il mancato sfruttamento dell'intero potenziale volumetrico.



consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche o private, il distacco va sempre riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti con i confini di proprietà.

Nelle zone di espansione, fermo restando il criterio di distacco fra edifici di cui ai punti precedenti e tra edifici e confini di proprietà, è ammessa la costruzione a filo per le sole strade interne (a carattere privatistico) ed un distacco minimo di mt. 2,00 dalle aree "S4", distacco calcolato a partire dalla superficie coperta.



Art. 5. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono quelle descritte dall'apposita Circolare Ministeriale. Il Comune stabilirà con apposita delibera separata l'ammontare delle quote di urbanizzazione in relazione a quanto previsto dalla Legge n. 10 del 28/01/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

1) Opere di urbanizzazione primaria (o tecnologica): concernono le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici e perciò (art. 4 Legge 847/64):

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, rete illuminazione stradale, impianto smaltimento reflui ove non esista rete fognaria pubblica cui richiedere l'allaccio;
- d) verde di vicinato (spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni e lasciato all'uso del pubblico);
- e) cessione gratuita delle aree relative alle opere suddette;
- f) compreso l'allaccio ai pubblici servizi comunque ubicati.

Le opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento dovranno essere di norma eseguite dal lottizzante; l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà eseguire direttamente tali opere, previo versamento da parte del lottizzante del corrispettivo stabilito da apposita deliberazione consiliare, discendente da computo metrico predisposto su progetto esecutivo redatto a cura del lottizzante, applicando il prezzario di riferimento della Regione Autonoma della Sardegna vigente alla data dell'effettuazione delle opere, e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 32, comma 1, lettera 'g', del D.Lgs. 163/2006.

Nel caso di esecuzione di tali opere a cura del privato, le stesse dovranno essere ultimate prima di dare inizio all'edificazione dei volumi privati.

In sede di convenzionamento degli interventi, l'Amministrazione Comunale potrà concordare che le aree pubbliche da cedere da parte dei soggetti attuatori vengano mantenute nel tempo a cura e spese degli stessi per quanto attiene al verde, alla viabilità e parcheggi che si configurino come spazi di vicinato di servizio alla residenza, permanendo naturalmente l'uso pubblico degli stessi.

La certificazione di abitabilità o agibilità delle strutture edilizie all'interno dei piani convenzionati, non potrà essere emessa in mancanza di idonea verifica di funzionalità delle opere di urbanizzazione, previste in convenzione, e del loro collaudo finale o atto equipollente.

2) Opere di urbanizzazione secondaria: concernono le opere che



rendono possibile la vita di quartiere. La quota parte di queste opere addossate a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita Delibera Comunale in relazione alla entità dell'insediamento, etc. Tali opere sono:

- ⇒ parchi di quartiere;
- ⇒ aree per attrezzature sportive;
- ⇒ opere di carattere sociale quali scuole, centri sociali, ambulatori, mercati, etc.

Art. 6. REGIME AUTORIZZATORIO EX D.LGS. 42/04

All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante di P.P.R. qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla D.Lgs. 42/2004 e successive disposizioni correttive ed integrative: D.Lgs. 156 del 24/03/2006, D.Lgs. 157 del 24/03/2006.

Le procedure per il rilascio delle prescritte autorizzazioni seguono l'iter fissato dagli art. 146 e 152 del D.Lgs. 42/2004, L.R 12/08/1998 n° 28, D.G.R. 30/07/2009, 63/2008.

Dal regime autorizzatorio sono esclusi (art. 149 del codice):

- ⇒ gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- ⇒ gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie e altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- ⇒ il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste.

Sono soggetti alla procedura di V.I.A. gli interventi definiti dal D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008.

Ai sensi dell'allegato 'B' alla D.G.R. 24/23/2008, sono sottoposti a verifica di screening i progetti di opere e di impianti compresi nell'allegato 'B1' qualora non ricadano neanche parzialmente in aree naturali protette come definite dalla Legge 6 dicembre 1991, n. 394 e nelle aree designate dall'Amministrazione regionale per l'inserimento nella rete Natura 2000 come previsto dall'art. 20 comma 12 della L.R. 3/2003.

Oltre alle nuove realizzazioni, sono da sottoporre alla procedura di verifica:

- ⇒ i progetti elencati nell'allegato 'A1', della citata D.G.R., che servono esclusivamente o essenzialmente per lo sviluppo ed il collaudo di nuovi metodi o prodotti e non sono utilizzati per più di due anni;
- ⇒ le modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato 'A1' e 'B1' già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere



notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifiche o estensione non incluse nell'allegato 'A1');

- ⇒ i lavori di manutenzione straordinaria che comportino modifiche rispetto allo stato originario, ai parametri dimensionali originari o alla destinazione d'uso.

Art. 7. LE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso anche parziali sono così classificate;

1. Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

4. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

5. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

6. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

7. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

8. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.

9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione del centro storico, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-



sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.

10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6.

11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro.

In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.



TITOLO II. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

L'ASSETTO AMBIENTALE

Art. 8. NORME DI CARATTERE GENERALE⁴

L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico) con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecosistemica correlata agli elementi dell'antropizzazione

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni, come individuati nella cartografia del P.U.C. Agr.04bis "Carta dei Beni Paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004":

- a) fascia costiera come bene paesaggistico d'insieme;
- b) sistemi di baie e promontori, piccole isole;
- c) campi dunari e sistemi di spiaggia;
- d) grotte e caverne, emergenze granitiche con forme di pregio;
- e) monumenti naturali ai sensi della L.R. 31/89;
- f) zone umide e territori contermini compresi in una fascia di 300 mt. dalla linea della battigia;
- g) fiumi, torrenti e relative sponde;
- h) praterie e formazioni steppiche;
- i) praterie di posidonia oceanica;
- j) territori coperti da boschi, ancorché percorsi da incendi.

Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi in maniera tale da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropica.

Nel rispetto delle prescrizioni dell'art.10 della L. 353/2000 il comune dovrà dotarsi di opportuno catasto degli incendi di cui al comma 2 della succitata legge.

⁴ Parere motivato della provincia OT n.36 del 03/07/2013



Art. 9. COMPONENTI DEL PAESAGGIO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'assetto ambientale è costituito dalle seguenti componenti di paesaggio (Carta Agr.06):

- 1) aree naturali
- 2) aree seminaturali
- 3) aree agro-forestali.

Il P.U.C. all'interno delle componenti del paesaggio, riconosce e tutela le seguenti aree:

- a) aree a forte acclività con pendenza >40% (Tav. Agr.03)
- b) aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate (tav. Agr.04 ter)
- c) aree di ulteriore interesse naturalistico
- d) aree di recupero ambientale
- e) aree di pericolosità idro-geologica
- f) aree sottoposte a vincolo idro-geologico.

Art. 10. AREE NATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

- a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- b) nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti, le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;
- c) nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che direttamente o indirettamente possano comportare rischi di interrimento e di inquinamento.

Le aree naturali sono identificate nella zonizzazione come zone E5c e H e come tali non suscettibili di trasformazione a fini edificatori o altro.



Art. 11. AREE SEMINATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

In particolare nelle **aree boschive** sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, etc.) che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- d) rimboschimenti con specie esotiche.

Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

Nelle zone umide costiere e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, sono vietati:

- a) gli interventi infrastrutturali energetici, in una fascia contigua di 1.000 metri, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. n. 23/1998);
- b) impianti eolici.

Nei sistemi fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:

- a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;
- b) opere di rimboschimento con specie esotiche;
- c) prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.



Nei complessi dunali e nei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica sono vietati:

- a) il transito di mezzi motorizzati sui litorali e sui complessi dunali;
- b) asportazioni di materiali inerti;
- c) coltivazioni agrarie e rimboschimenti produttivi, ad eccezione dei vigneti storici.

Nei siti di riproduzione recente della tartaruga marina comune (*Caretta caretta*) è vietata la concessione di aree per la fruizione turistica.

Nelle aree precedentemente forestate con specie esotiche dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone.

Le aree seminaturali sono classificati nella zonizzazione come zone E5b,c ed E2, zone H. Le norme del presente paragrafo integrano le prescrizioni specifiche per le sottozone succitate.

Art. 12. AREE AGROFORESTALI

Sono aree caratterizzate da utilizzazione agro-silvo-pastorale con apporto di fertilizzanti, pesticidi e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative programmate e comunque come inquadrate all'art.28 delle N.A. del PPR.

In tali aree sono vietate trasformazioni per destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso o paesaggi agrari di pregio o habitat di interesse naturalistico.

Sono fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola come disciplinate nelle presenti norme.

Art. 13. AREE A FORTE ACCLIVITA' – DISCIPLINA INTERVENTI

Nelle aree a forte acclività, come individuate nella cartografia di P.U.C., (Tav. Agr. 03) con pendenza superiore al 40%, sono esclusi gli interventi di nuova edificazione o comunque tutte le trasformazioni che possano modificare l'equilibrio geomorfologico o idrogeologico, ivi compresa l'aratura.

Tali ambiti possono costituire superficie aziendale nei progetti di riqualificazione agricola pur non essendo suscettibili di trasformazione a fini edilizi o colturali.



Art. 14. CAMPI DUNALI E SISTEMI DI SPIAGGIA

Costituiscono le parti di territorio costituenti sistemi fragili o eccezionali, nei quali le componenti di paesaggio sono caratterizzate anche dalla presenza di beni paesaggistici di elevato pregio naturalistico e paesaggistico.

Costituiscono beni paesaggistici ambientali ex art. 143 D.Lgs. 42/2004 e sono costituiti da:

- complessi dunari con formazioni erbacee e ginepreti in uno status di conservazione soddisfacente;
- dune e litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica.

Ne fanno parte integrante:

- avanspiaggia e retrospiaggia;
- sistemi dunari;
- aspersioni sabbiose;
- settori retrodunari;
- settori interni dei cordoni litoranei;
- settori paleodunari-eolianiti;
- paleocordoni di spiaggia;
- tomboli;
- paleocordoni litoranei.

Tutti gli interventi debbono essere volti alla conservazione del valore del bene, delle sue caratteristiche, degli elementi costitutivi e della morfologia. Nel territorio di Golfo Aranci le formazioni dunali si ritrovano essenzialmente nel compendio di Cala Sabina.

In relazione alle specificità l'ambito è sottoposto a diversa disciplina (PUL), .

Art. 15. ZONA "H2.3." – AMBITO ZPS-SIC

In tale ambito qualunque intervento deve essere rivolto al mantenimento della risorsa ambientale.

Viene esclusa ogni alterazione alla geomorfologia.

In tali aree gli interventi consentiti sono quelli unicamente funzionali al mantenimento ed alla conservazione del bene o alla sua rinaturalizzazione, escludendo qualsivoglia intervento edilizio od alterazione del suolo suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità o la riconoscibilità delle risorse che motivano l'interesse naturalistico dell'area.



Art. 16. Aree di interesse botanico e fitogeografico

Sono aree che contribuiscono alla qualità paesaggistica dell'ambito, qualunque intervento di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

Art. 17. Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

È vietata l'utilizzazione del territorio che possa determinare denudazione, innesco di fenomeni erosivi, perdita di stabilità, turbamento del regime delle acque ecc., con possibilità di danno pubblico.

Sono comunque vietate le seguenti attività:

1. trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura;
2. trasformazione dei terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione.

Art. 18. Aree percorse da incendi

Il Comune ha l'obbligo di censire le aree percorse da incendi, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo Forestale dello Stato, al fine di applicare i vincoli che limitano l'uso del suolo solo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo, con scadenze temporali differenti, ovvero:

vincoli quindicennali: la destinazione delle zone boscate e dei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non può essere modificata rispetto a quella preesistente l'incendio per almeno quindici anni. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. Ne consegue l'obbligo di inserire sulle aree predette un vincolo esplicito da trasferire in tutti gli atti di compravendita stipulati entro quindici anni dall'evento;

vincoli decennali: nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione siano stati già rilasciati atti autorizzativi comunali in data precedente l'incendio sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data. In tali aree è vietato il pascolo e la caccia;

vincoli quinquennali: sui predetti soprassuoli è vietato lo svolgimento di attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo il caso di specifica autorizzazione concessa o dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico



o per particolari situazioni in cui sia urgente un intervento di tutela su valori ambientali e paesaggistici.

Art. 19. ZONA "H2.3." AMBITO ORIENTALE

L'ambito in esame è attualmente caratterizzato dalla presenza di strutture leggere funzionali alla balneazione ed alle attività sportivo-ricreative connesse (scuola di surf, etc.), in maniera sostanziale se rapportato all'intero territorio costiero di Golfo Aranci.

La distribuzione dei bagnanti lungo un arenile avviene principalmente presso la battigia, occupando di preferenza le aree più prossime al mare, nella fascia di balneazione.

Essa deve essere riservata alla balneazione e pertanto deve risultare libera dai volumi (strutture a supporto delle attività turistico-ricreative).

La profondità fissata dalle presenti norme ordinatoriamente in 30 metri potrà:

- ⇒ essere aumentata nelle parti in cui l'arenile sia particolarmente profondo e frequentato o se si vuole diminuire l'impatto visivo delle costruzioni a servizio delle attività turistiche;
- ⇒ essere diminuita nelle parte dell'arenile di scarsa profondità al fine di consentire comunque un minimo livello di attrezzabilità.

Nel retro spiaggia andranno sistemate le strutture a supporto della balneazione.

Al fine della tutela primaria del bene, non verranno incrementate le strutture esistenti, le quali, per contro, dovranno adeguarsi alle seguenti norme attraverso la demolizione delle stesse e la messa a dimore di strutture aventi le caratteristiche come di seguito riportate.

Con riferimento a tali caratteristiche si ritiene quindi, in via generale, che nel caso di attrezzature e servizi comportanti la realizzazione di manufatti (quali chioschi, depositi, servizi igienici, etc.) l'ubicazione di questi ultimi debba essere ubicata nell'immediata linea esterna dell'arenile al fine di minimizzare l'impatto sotto il profilo della salvaguardia e tutela della morfologia naturale.

Particolare attenzione verrà riservata a tutti quegli elementi che possano mettere a rischio la retrostante macchia mediterranea, arbustiva o alberata, del sistema dunale in esame.

Deve essere prevista esclusivamente la realizzazione di strutture precarie di facile rimozione aventi caratteristiche tipologiche uniformi e di altezza non superiore ai 3,50 metri al colmo.

A tal fine sono da considerare di facile rimozione gli impianti, le strutture ed i manufatti costituiti da elementi componibili di facile trasportabilità, in collegamento tra loro e smontabili senza interventi demolitori e di rottura.

I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (per le pedane e le superfici



in elevazione). È escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole, etc. assemblati o realizzati a piè d'opera.

La struttura dovrà collocarsi su pali in legno infissi nel terreno ad una quota opportuna da quest'ultimo, quota determinata dalla condizione dell'arenile o della duna, al fine di assicurare la massima protezione e la dinamicità dello stesso.

Dovranno essere necessariamente indicati la denominazione, l'attività svolta, la completa planimetria della concessione e la superficie assentita, gli estremi del titolo concessorio, l'intestatario della concessione e le tariffe applicate. I tratti di arenile dati in concessione e asserviti alle attività consentite sul demanio marittimo devono essere di norma delimitati in senso trasversale rispetto alla battigia con paletti di legno e corda.

Tutte le concessioni puntuali, con riferimento alle strutture a carattere provvisorio, avranno le caratteristiche e dimensioni definite nel P.U.L. allegato alle presenti norme.

il collegamento infrastrutturale alla rete pubblica avverrà, come di seguito specificato, attraverso *conduits* ancorati alla passerella in legno di collegamento funzionale della struttura alla viabilità.

L'accesso alle concessioni puntuali o estese, peraltro ubicate nell'immediata linea esterna dell'arenile, riveste ruolo fondamentale nella politica di gestione e tutela dell'ambito interessato.

Per l'ambito in esame, l'accesso alla concessione, dalla viabilità comunale, dovrà avvenire su percorsi protetti, strutturalmente sollevati dall'arenile di un franco che dipende dalla struttura stessa e dalle condizioni dell'arenile.

L'interfacciamento, fra la struttura puntuale ed il sistema infrastrutturale, avverrà attraverso *conduit* ancorati sull'intradosso del piano di calpestio della passerella di accesso.



TITOLO III. ZONIZZAZIONE – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Art. 20. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Il territorio di Golfo Aranci, come può essere dedotto dalle tavole grafiche, è suddiviso in zone omogenee, secondo la seguente classificazione:

- 1) *Zone di uso pubblico, di interesse comunale e sovracomunale:*
 - a) destinate alla viabilità
 - b) corsi d'acqua
 - c) zone "S1"
 - d) zone "S2"
 - e) zone "S3"
 - f) zone "S4"
 - g) zone "G" servizi ed attrezzature di interesse sovra-comunale:
 - 1) scuole superiori
 - 2) centri commerciali, direzionali, ricreativi anche con ricettività
 - 3) caserme
 - 4) impianti sportivi a valenza comprensoriale
 - 5) parchi pubblici
 - 6) strutture portuali al servizio del porto
- 2) *Zone residenziali:*
 - a) di completamento urbano
 - b) di completamento frazioni
 - c) di espansione urbana
 - d) di espansione frazioni
 - e) turistiche residenziali
 - f) turistiche ricettive
- 3) *Zone produttive:*
 - a) agricole "E1"
 - b) agricole "E2"
 - d) agricole "E5"
 - e) artigianali "D1" (*esistenti*)
 - f) artigianali "D2" (*di espansione*)



4) *Zone a vincolo speciale:*

- a) vincolo cimiteriale
- b) fascia di rispetto costiero
- c) fascia di rispetto viabilità
- d) fascia di rispetto corsi d'acqua
- e) agricole di rispetto ambientale (E5b)
- f) zone di rispetto beni identitari, zone rispetto per vincolo P.A.I.

5) Vpr – aree con destinazione a verde provato rappresentano la porzione di superficie fondiaria all'interno di un lotto edificato non suscettibili di ulteriore trasformazione edificatoria in virtù di esigenze di tutela del rapporto pieni-vuoti dell'ambito;

6) Ppr- aree destinate alla ubicazione di parcheggi privati pertinenziali all'unità edilizia esistente nel lotto.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola con maggiori indicazioni di dettaglio.



TITOLO IV. ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 21. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le aree per la mobilità.

Le aree destinate alla viabilità sono così classificate:

Strade extraurbane:

- "C" strade extraurbane secondarie provinciali, statali, comunali

La viabilità extraurbana presente nel territorio di Golfo Aranci rientra nella categoria "C" strada extraurbana secondaria ad un unica carreggiata con una corsia per senso di marcia e banchine.

Essa è costituita da:

- viabilità provinciale, che allaccia il Comune con gli assi di collegamento regionale;
- viabilità provinciale, che allaccia il capoluogo del Comune al capoluogo di Provincia.

Le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono rispettivamente:

- mt. 30 per la viabilità extraurbana statale;
- mt. 20 per la viabilità extraurbana provinciale;
- mt. 10 per le strade vicinali di collegamento ai borghi costieri.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non può essere inferiore a mt. 3.

La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 mt., non può essere inferiore a 1 mt.; tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 mt. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli non alti 30 cm. dal suolo.

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità previsto dalle presenti norme. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore fino alla redazione del progetto dell'opera.

- 1) *Statali*: con funzione regionale; la fascia di rispetto è di mt. 30.
- 2) *Provinciali*: fascia di rispetto mt. 20 minima, salvo diverse prescrizioni più restrittive previste per particolari localizzazioni.
- 3) *Locali*: con funzione prevalentemente urbana; sono accessibili anche



dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza. Le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 5. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere pari almeno a mt. 6.

- 4) *Urbane*: con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli. La distanza viene fissata per le varie zone omogenee e loro collocazione.

Parcheggi pubblici - Si dividono in:

- 1) Parcheggi della rete stradale. Possono essere ubicati nelle fasce di rispetto stradali, unitamente alle stazioni di servizio, con i seguenti indici per quest'ultime:

- stazione di servizio con rifornimento:

1.00 mq di superficie utile ogni 2 mq. di parcheggi e 2 mq. di superficie verde attrezzato e alberato per ogni mq di superficie utile del servizio (1/5 della superficie per la stazione di servizio, 2/5 per il park, 2/5 di verde attrezzato).

- 2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee "C"- "D"- "G" e "F" a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edificio previsti, deve corrispondere la quantità minima 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le reti viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della Legge n. 765 e successive modifiche ed integrazioni (1 mq/10 mc) per le destinazioni direzionali.

- 3) Spazi di sosta e parcheggi in zona residenziale:

1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

2. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.

5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.

6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è



consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale."

Art. 22. ZONE D'ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti.

Tali zone vengono disciplinate dalla Legge n. 431/1985: i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge approvato con Regio Decreto del 11/12/1933, n.1775, nonché dal PAI e dal Piano stralcio delle Fasce Fluviali.

Vengono riportate nella tav. Agr.04 bis e nella tav. B.01.

Art. 23. ZONE A VERDE PUBBLICO

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione di zona, e cioè attrezzature per lo svago e per il gioco dei bambini.



TITOLO V. INSEDIAMENTI – CENTRO URBANO

Art. 24. ZONE RESIDENZIALI CENTRI URBANI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi gli interventi volti alla realizzazione di:

- depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- caserme od istituti di pena;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto;
- macelli;
- scuderie;
- porcilaie;
- pollai, etc.

e comunque ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali nelle zone di completamento: supermercati e grandi magazzini come definiti dalla normativa vigente (**msv**) essendo consentiti i soli esercizi di vicinato.

Gli ambienti dovranno essere dotati di opportune coibentazioni acustiche in maniera tale che l'esito sonoro sia contenuto nei limiti fissati dalla normativa di riferimento.

Sono esclusi i laboratori di verniciatura

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie territoriale e fondiaria.

Per tale determinazione, in riferimento al numero degli abitanti presumibilmente insediabili, si assume di norma il parametro di 100 mc/ab per le zone "A" - "B" - "C", dei quali 70 mc per la residenza, 20 mc per i servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc per i servizi pubblici.

Nel caso in cui il Comune non intenda utilizzare immediatamente tali volumi, questi non potranno essere assegnati ai privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.

Possono essere utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota ai servizi connessi con la residenza, cui i privati espressamente rinuncino.

Inoltre i volumi pubblici possono essere incrementati con le procedure di deroga previste dall'art. 16 della Legge n.765 del 08/01/1967, e art.14 del DPR 380/2001 e s.m.i. senza pregiudizio per la quota dei volumi spettanti ai



privati.

Le zone residenziali si dividono in:

- ⇒ centro storico di prima ed antica formazione
- ⇒ zone di completamento
- ⇒ zone di espansione

La dotazione di parcheggi privati, per le nuove costruzioni, è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta a tale dotazione dovrà essere aggiunta, per strutture commerciali, quanto previsto dall'art. 92 delle presenti N.T.A.

Potranno essere realizzate, anche con le procedure di cui all'art.7 della legge 662/96, tettoie in legno e canne fumarie, per forni all'aperto o barbecue e similari, alla distanza minima di 1.50 mt. dai confini oppure in aderenza previo accordo scritto tra confinanti.

Nell'area B1, B2, B3, potranno essere realizzati volumi tecnici a servizio delle abitazioni a confine con il lotto o a distanza inferiore secondo le prescrizioni del codice civile, escludendoli dal computo dei volumi.

I porticati e le verande coperte chiuse su tre lati, vengono computati come volumi se hanno una superficie superiore al 30% della superficie utile del relativo edificio.

Art. 25. ZONE "A"

Tali zone sono costituite da agglomerati urbani che rivestono carattere storico di particolare pregio ambientale o tradizionale.

In assenza di piano attuativo di iniziativa pubblica, nelle subzone "A" sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi del D.P.R. 380/2001, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia interna.

Per i risanamenti conservativi la densità fondiaria e la cubatura non possono superare quelli preesistenti, senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente e prive di valore storico-artistico.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, qualora siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio di zona.

Art. 26. ZONE "B" DI COMPLETAMENTO URBANO

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

E' data la possibilità del potere di deroga per edifici pubblici o di interesse



pubblico secondo la normativa vigente in materia⁵.

Nei comparti si collocano lungo via della Libertà è consentita una premialità volumetrica pari a 0.5 mc/mq per la realizzazione anche con cambio di destinazione d'uso e ampliamento, di strutture commerciali e direzionali con vincolo di destinazione decennale trascritto nei pubblici registri immobiliari, il tutto comunque a condizione che l'indice fondiario massima del comparto sia minore o uguale a 3.0 mc/mq.

In ossequio anche ai disposti dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 28/2011 i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 'A' alle presenti norme, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze e altezze fissate dalle presenti norme per la sottozona in esame.

Art. 27. ZONE "B1-B1.1" – INTENSIVE

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione del presente P.U.C., risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

H (altezza edifici):

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. **9.50**.

Df (distanze fra pareti finestrate):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

Dc (distacco dai confini):

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione⁶, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la

⁵ Art. 14 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

⁶ Alla data di entrata in vigore del D.A. 2266/U/1983



inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il responsabile del servizio sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

Rc (rapporto di copertura): 0.75:

qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

If (indice di edificabilità fondiaria): 3.00 mc/mq:

per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

Ds (distacco stradale): 6.50 mt. Dall'asse stradale:

per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Art. 28. ZONE B1*

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme.

Sono caratterizzate dalla presenza di strutture pubbliche (scuola etc..) è data la facoltà, previo accordo con privato investitore, di spostare le strutture esistenti in area classificata S nel PUC, e riconvertire le volumetrie in residenziali/commerciali.

Permane invariata la volumetria esistente.

Art. 29. ZONA "B2.1" - DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

H (altezza edifici):



l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. **9.50**.

Df (distanze fra pareti finestrate):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

Dc (distacco dai confini):

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione⁷, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

Rc (rapporto di copertura): 0.75:

qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

If (indice di edificabilità fondiaria): 2.00 mc/mq: ⁸

per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

Ds (distacco stradale): 6.50 mt. Dall'asse stradale:

per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

⁷ Alla data di entrata in vigore del D.A. 2266/U/1983

⁸ Ad esclusione della zona B2.1 di Via Cala Moresca in cui l'indice sarà pari a **1.00 mc/mq**, come da Prescrizioni SAVI n. 8752/det 399 19/04/2013: la realizzazione di nuovi volumi all'interno della ZPS dovrà essere sottoposta a VINCA



Art. 30. ZONA “B2.2” - DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO

Sono le zone del tipo “B” previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

H (altezza edifici):

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 7.50. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento.

Df (distanze fra pareti finestrate):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

Dc (distacco dai confini):

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione⁹, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

Rc (rapporto di copertura): 0.75:

qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

If (indice di edificabilità fondiaria): 1.00 mc/mq:

per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico.

⁹ Alla data di entrata in vigore del D.A. 2266/U/1983



Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

Ds (distacco stradale): 6.50 mt. Dall'asse della strada:

per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Art. 31. ZONA "B2.3" - DI COMPLETAMENTO RADE

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

H (altezza edifici):

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 4.50. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni plani-volumetriche in fase di completamento.

Df (distanze fra pareti finestrate):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

Dc (distacco dai confini):

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione¹⁰, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

Rc (rapporto di copertura): 0.75:

¹⁰ Alla data di entrata in vigore del D.A. 2266/U/1983



qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3.000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

If (indice di edificabilità fondiaria): 0.50 mc/mq:

per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

Eventuali densità superiori, tenuto conto della particolare fragilità urbanistica dei comparti in esame, può essere consentita solo a seguito di predisposizione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Sono consentiti modesti ampliamenti di singole unità immobiliari nel limite del 10% della cubatura preesistente, purchè non venga superato l'indice dell'impianto originario di zona pari a 1,00 mc/mq.

Tali ampliamenti sono altresì consentiti nella fascia dei trenta metri dalla battigia, a condizione che l'ingombro degli stessi non superi lo spiccatto dell'immobile esistente in direzione della fascia costiera.

Ds (distacco stradale): 6.50 mt. Dall'asse della strada:

per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.



Art. 32. ZONE DI ESPANSIONE URBANA “C”

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente.

Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Gli interventi si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983, nonché secondo gli indirizzi di cui all'art. 75 delle N.A. del P.P.R.

Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Le dotazioni di standards S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate. Le superfici dei comparti, indicate nelle tabelle riepilogative, sono da considerare indicative, in caso di discordanza tra superficie riportata in tabella e superficie reale di comparto cartografico, prevale quest'ultima; il Comune, in attuazione di interventi di edilizia pubblica potrà variare le destinazioni di S1, S2, S3, S4.

La dotazione di parcheggi privati è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta a tale dotazione dovrà essere prevista una entità di spazi privati di uso pubblico per le strutture commerciali in ragione di entità come fissata dalle presenti norme per tali destinazioni nelle varie zone; per le strutture direzionali dovrà essere prevista una dotazione aggiuntiva di spazi privati di uso pubblico in ragione di 80 mq/100 superficie con tale destinazione, almeno il 50% di tali dotazioni dovrà essere destinato a parcheggi privati di uso pubblico.

Intervento su immobili esistenti in zona classificata "C" in assenza di predisposizione di P.d.L. sono consenti gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001; i tipi di intervento sono comunque così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;



- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente; naturalmente in fase di successiva stesura di P.d.L., l'intero volume dell'immobile sarà ricompreso all'interno della potenzialità volumetrica della sottozona che comunque rimane fisso ed invariabile.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni e dei nuclei, viene fissato dalle presenti norme in 300 mq. per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq. per tipologia edilizia isolata, fatte salve superfici superiori fissate dalle presenti norme per le varie sottozone di espansione. Si riportano negli articoli seguenti i parametri di intervento nelle varie sottozone di espansione.

In tutte le subzone il perimetro esterno degli interrati non potrà eccedere il perimetro del piano superiore.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

In ossequio anche ai disposti dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 28/2011 i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 'A' alle presenti norme, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze e altezze fissate dalle presenti norme per la sottozona in esame.



Art. 33. NORME GENERALI RELATIVE ALLE ZONE DI ESPANSIONE

Gli interventi nelle zone "C" si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983, nonché secondo gli indirizzi di cui all'art. 75 delle N.A. del P.P.R.

Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Si ribadisce comunque che le S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate. Le superfici dei comparti, indicate nelle tabelle riepilogative, sono da considerare indicative, in caso di discordanza tra superficie riportata in tabella e superficie reale di comparto cartografico, prevale quest'ultima; il Comune, in attuazione di interventi di edilizia pubblica, potrà variare le destinazioni di S1, S2, S3, S4.

La dotazione di parcheggi privati è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta a tale dotazione dovrà essere prevista una entità di spazi privati di uso pubblico pari a 80 mq. ogni mq. di superficie lorda dell'edificio a destinazione commerciale; di tale quantità, almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi privati di uso pubblico.

Intervento su immobili esistenti in zona classificata "C" in assenza di predisposizione di P.d.L.; i tipi di intervento sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;



d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente; naturalmente in fase di successiva stesura di P.d.L., l'intero volume dell'immobile sarà ricompreso all'interno della potenzialità volumetrica della sottozona che comunque rimane fisso ed invariabile.

In tutte le zone di espansione non potrà essere superato l'indice fondiario di 3.0 mc/mq.

Il lotto minimo per case unifamiliari non potrà essere inferiore a 600 mq; se a schiera o in linea 300 mq/unità.



Art. 34. LE ZONE DI ESPANSIONE

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente.

Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Identificazione delle sottozone:

- C1.¹¹** Insediamenti residenziali con P.d.L. convenzionato alla data di adozione delle presenti norme. **In particolare con le presenti norme si riconfermano per ubicazione e dimensionamento gli standards urbanistici già ceduti al comune in attuazione delle previsioni di p.d.l. e relativa convenzione.**
- C2.** Comparti ricadenti in zone in cui esiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo unifamiliare residenziale, localizzate in ambiti agricoli prossimi alle espansioni recenti (ambito Rudalza).
- C3.** Espansioni in programma, sono costituite dagli ambiti pianificati per la futura espansione urbana, tali aree funzionali al soddisfacimento dell'edilizia abitativa nell'orizzonte temporale di un decennio, sono collocate adiacenti all'urbanizzazione esistente in ossequio ai disposti dell'art. 21 del P.P.R. e sono definiti sì da configurare conformazioni articolate e relazionate al contesto paesaggistico, presentano una predominanza di destinazione ad edilizia agevolata.

¹¹ Prescrizioni SAVI n. 8752/det 399 19/04/2013: relativamente alla subzona C1.04 la realizzazione di nuovi volumi dovrà avvenire al di fuori della perimetrazione della ZPS ed essere sottoposta preventivamente al procedimento di VINCA



Art. 35. SOTTOZONA “C3.01”¹²

La sottozona in esame presenta una valenza strategica nel territorio perturbano in quanto, di fatto, costituisce l'unica subzona che consente di avere una dotazione di standards tali da soddisfare l'esigenza di strutture pubbliche nonché di edilizia agevolata.

Parametri di intervento:

St – Sup. territoriale	mq	30.000
It – Indice territoriale	mc/mq	1,00
Pv – Potenz. volumetrica	mc	30 000,00
Vol. pubblico	mc	3 000,00
Vol. alberghiero	mc	-----
Vol. residenziale	mc	21 000,00
Vol. edilizia agevolata	mc	10 500,00
Vol. servizi	mc	6 000,00
S1	mq	1 350,00
S2	mq	600,00
S3	mq	2 700,00
S4	mq	750,00
S totale	mq	5 400,00
H max	mt	6.00
Rc - Rapporto copertura	%	50
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. strade urbane	mt	6.00
D. strade provinciali	mt	20.00

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria. Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.;
- 10 mc per servizi pubblici.

L'attuazione avverrà mediante predisposizione di strumento attuativo di iniziativa pubblica o provata. il tutto nel rispetto dei compluvi, delle parti emergenti, delle linee di cresta.

¹² Prescrizioni SAVI n. 8752/det 399 19/04/2013



L'Amministrazione, considerata la valenza strategica dell'area al fine di un corretto sviluppo del disegno urbanistico, si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

In aggiunta agli standards dovrà essere ceduta la superficie territoriale funzionale alla edilizia agevolata secondo parametri indicati nella precedente tabella. La cessione di tale aree, funzionali al corretto sviluppo del centro golfarancino, dovrà avvenire a semplice richiesta dell'Amministrazione. In caso di inerzia si procederà attraverso o P.d.L. d'ufficio o acquisizione forzosa.

In ossequio anche ai disposti dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 28/2011 i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 'A' alle presenti norme, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del **5%**, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze e altezze fissate dalle presenti norme per la sottozona in esame.



Art. 36. SOTTOZONA “C3.EEP”

Tale subzona si colloca in adiacenza ad ambiti infrastrutturati ed è funzionale al completamento del disegno urbano in corrispondenza della viabilità primaria.

La destinazione residenziale è finalizzata alla predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica per la realizzazione di ambito per edilizia agevolata.

Parametri di intervento:

St - Sup. territoriale	mq	72 583,00
It - Indice territoriale	mc/mq	0.50
Pv - Potenz. volumetrica	mc	36 629,19
Vol. pubblico	mc	3 662,92
Vol. alberghiero	mc	-
Vol. residenziale	mc	-
Vol. edilizia agevolata	mc	25 404,05
Vol. servizi	mc	7 258,30
S1	mq	1 633,12
S2	mq	725,83
S3	mq	3 266,24
S4	mq	907,29
S totale	mq	6 532,47
H max	mt	6.00
Rc - Rapporto copertura	%	50
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. strade urbane	mt	6.00
D. strade provinciali	mt	20.00

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria. Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.;
- 10 mc per servizi pubblici.

L'ambito dovrà essere oggetto di piano attuativo per l'edilizia economica e popolare.



Art. 37. SOTTOZONA “C3.02”

Sussistono nell'ambito perturbano n. 3 comparti di zona di espansione oggetto di un p.d.l. convenzionato successivamente oggetto di esproprio per la attuazione della STU, (Società di Trasformazione Urbana) (C3.02, C3.03, C3.06).

Una sentenza amministrativa ha annullato gli atti pianificatori della STU, attualmente sussiste una fase amministrativamente non definita.

Il P.U.C. anche in accoglimento parziale delle osservazioni, mantiene l'originario potenziale volumetrico con le seguenti precisazioni:

- ▶ Nel comparto C3.6, in accoglimento di osservazioni SAVI la volumetria dovrà essere collocata a monte con previsione di una fascia di rispetto dal mare ove andranno ubicati gli standards pubblici;

Nella sottozona C3.06, viene incrementata la dotazione di servizi connessi con la funzione residenziale urbana delle sottozone, la destinazione dei servizi privati potrà essere anche ricettiva.

St - Sup. Territoriale	mq	134 631
It - Indice territoriale	mc/mq	0.5
Pv - Potenz. volumetrica	mc	67 315,50
Vol. pubblico	mc	6 731,55
Vol. residenziale	mc	47 120,85
Vol. servizi	mc	13 463,10
S1	mq	3 029,20
S2	mq	1 346,31
S3	mq	6 058,39
S4	mq	1 682,89
S totale	mq	12 116,79
H max	mt	6.00
Rc - Rapporto copertura	%	50
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. strade urbane	mt	6.00
D. strade provinciali	mt	20.00

L'attuazione avverrà mediante predisposizione di strumento attuativo di iniziativa pubblica o provata. il tutto nel rispetto dei compluvi, delle parti emergenti, delle linee di cresta.

L'Amministrazione, considerata la valenza strategica dell'area al fine di un corretto sviluppo del disegno urbanistico, si riserva inoltre, in ossequio a



quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.



Art. 38. SOTTOZONA “C3.03”

St - Sup. Territoriale	mq	42 406
It – Indice territoriale	mc/mq	0.5
Pv - Potenz. volumetrica	mc	21 203,00
Vol. pubblico	mc	2 120,03
Vol. residenziale	mc	14 842,10
Vol. servizi	mc	4 240,60
S1	mq	954,13
S2	mq	424,06
S3	mq	1 908,27
S4	mq	530,075
S totale	mq	3 816,54
H max	mt	6.00
Rc - Rapporto copertura	%	50
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. strade urbane	mt	6.00
D. strade provinciali	mt	20.00

L'attuazione avverrà mediante predisposizione di strumento attuativo di iniziativa pubblica o provata. il tutto nel rispetto dei compluvi, delle parti emergenti, delle linee di cresta.

L'Amministrazione, considerata la valenza strategica dell'area al fine di un corretto sviluppo del disegno urbanistico, si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.



Art. 39. SOTTOZONA “C3.06”

Parametri di intervento:

St – Sup. territoriale	mq	97 433
It – Indice territoriale	mc/mq	0.30
Pv – Potenz. volumetrica	mc	29 229
Vol. pubblico	mc	2.923
Vol. residenziale	mc	16 936
Vol. servizi	mc	10 000,00
S1	mq	4 384,48
S2	mq	1 948,66
S3	mq	8 768,97
S4	mq	2 435,83
S totale	mq	17 537,94
H max	mt	6.00
Rc - Rapporto copertura	%	50
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. strade urbane	mt	6.00
D. strade provinciali	mt	20.00

L'ubicazione del verde pubblico sarà funzionale alla creazione di una zona filtro fra l'insediamento antropico e la battigia.

L'attuazione avverrà mediante predisposizione di strumento attuativo di iniziativa pubblica o provata. il tutto nel rispetto dei compluvi, delle parti emergenti, delle linee di cresta.

L'Amministrazione, considerata la valenza strategica dell'area al fine di un corretto sviluppo del disegno urbanistico, si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

L'ubicazione delle volumetrie avverrà negli ambiti individuati nel grafico 'Discesa di scala' che si intende come parte integrante delle presenti norme.

Dovranno inoltre essere previsti elementi di mitigazione, peraltro previsti dalla normativa vigente (L.152/06)attraverso:

- ⊕ Minimizzazione delle superfici impermeabili attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti;
- ⊕ Riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture a fini irrigui o acque di servizio (sciacquoni etc.);
- ⊕ Trattamento delle acque di prima pioggia non riutilizzate;
- ⊕ Il micro ambito caratterizzato da rocce affiorante sarà di tutela integrale;



TITOLO VI. CENTRO MINORE RUDALZA

Art. 40. ZONE DI ESPANSIONE “C2”

Comparti ricadenti in zone in cui esiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo unifamiliare residenziale, localizzate in ambiti agricoli prossimi alle espansioni recenti. Tali subzone necessitano di un riordino urbanistico attraverso predisposizione di piani attuativi.

Gli interventi si attuano, pertanto, secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983, nonché secondo gli indirizzi di cui all'art. 75 delle N.A. del P.P.R.

Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Le dotazioni di standards S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate. Le superfici dei comparti, indicate nelle tabelle riepilogative, sono da considerare indicative, in caso di discordanza tra superficie riportata in tabella e superficie reale di comparto cartografico, prevale quest'ultima; il Comune, in attuazione di interventi di edilizia pubblica, potrà variare le destinazioni di S1, S2, S3, S4.

La dotazione di parcheggi privati è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta a tale dotazione dovrà essere prevista una entità di spazi privati di uso pubblico per le strutture commerciali in ragione di entità come fissata dalle presenti norme per tali destinazioni nelle varie zone; per le strutture direzionali dovrà essere prevista una dotazione aggiuntiva di spazi privati di uso pubblico in ragione di 80 mq/100 superficie con tale destinazione, almeno il 50% di tali dotazioni dovrà essere destinato a parcheggi privati di uso pubblico.

Intervento su immobili esistenti in zona classificata "C" in assenza di predisposizione di P.d.L.; i tipi di intervento sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;



- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente; naturalmente in fase di successiva stesura di P.d.L., l'intero volume dell'immobile sarà ricompreso all'interno della potenzialità volumetrica della sottozona che comunque rimane fisso ed invariabile.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni e dei nuclei, viene fissato dalla presenti norme in 300 mq. per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq. per tipologia edilizia isolata. Si riportano negli articoli seguenti i parametri di intervento nelle varie sottozone di espansione del centro minore di Rudalza.

In tutte le subzone il perimetro esterno degli interrati non potrà eccedere il perimetro del piano superiore.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Art. 41. SOTTOZONA ZONA “C2.01”

La subzona ricade nel centro minore di Rudalza ed è già interessata da un edificato spontaneo che si vuole ricondurre ad un disegno urbano, oltre alla presenza di edificio, con relativa area pertinenziale, per il culto (chiesa di S. Antonio e S. Isidoro).

L'attuazione avverrà previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

L'Amministrazione si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio.

Parametri edilizi di intervento:

St – Sup. territoriale	259 265.00	mq
-------------------------------	-------------------	-----------



It – Indice territoriale	0.10	mc/mq
Pv – Potenz. volumetrica	25 926	mc
Vol. pubblico	2.592	mc
Vol. residenziale privato	10.000	mc
Vol. edilizia agevolata	8.148	mc
Vol. servizi	5.185	mc
S1	19 444.88	mq
S2	8 642.17	mq
S3	38 889.75	mq
S4	10 802.71	mq
S totale	77 779.50	mq
H max	6.00	mt
Rc - Rapporto copertura	50	%
D. confini	5.00	mt
D. edifici	10.00	mt
D. strade provinciali	20.00	mt
D. strade urbane	6.00	mt

La scelta tipologica dovrà privilegiare gli schemi compositivi dell'architettura identitaria del luogo, l'uso di materiali locali, escludendo disegni urbanistici e tipologici dissonanti o comunque estranei alla cultura locale degli stazzi, seppur rivisitata ed interpretata.

Il P.U.C. prevede una fascia di rispetto di venti metri dal ciglio della strada comunale Olbia Golfo Aranci, fino alla chiesa come da allegati grafici (vedi zona tratteggiata). Tale fascia si diparte dalla sottostante zona C2.02 con previsione di sovrappasso sulle ferrovie, in prossimità dello svincolo che collega la SP 16 alla stazione ferroviaria. Vedi discesa di scala.

Art. 42. SOTTOZONA "C2.02"

La subzona ricade nel centro minore di Rudalza ed è già interessata da un edificato spontaneo che si vuole ricondurre ad un disegno urbano, all'interno di tale subzone sono presenti gli edifici scolastici con relative aree pertinenziali che mantengono la destinazione di S per l'istruzione. L'attuazione avverrà previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. L'Amministrazione si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio.

Parametri edilizi di intervento:



St – Sup. territoriale	92 241.00	mq
It – Indice territoriale	0.10	mc/mq
Pv – Potenz. volumetrica	9.224	mc
Vol. pubblico	922	mc
Vol. residenziale	4.457	mc
Vol. edilizia agevolata	0.00	mc
Vol. servizi	1.845	mc
S1	6 918.08	mq
S2	3 074.70	mq
S3	13 836.15	mq
S4	3 843.38	mq
S totale	27 672.30	mq
H max	6.00	mt
Rc - Rapporto copertura	50	%
D. confini	5.00	mt
D. edifici	10.00	mt
D. strade provinciali	20.00	mt
D. strade urbane	6.00	mt

La scelta tipologica dovrà privilegiare gli schemi compositivi dell'architettura identitaria del luogo, l'uso di materiali locali, escludendo disegni urbanistici e tipologici dissonanti o comunque estranei alla cultura locale degli stazzi, seppur rivisitata ed interpretata. Si rimanda alla discesa di scala.



TITOLO VII. ZONE 'D' – INTERVENTI PRODUTTIVI

Art. 43. ZONE PRODUTTIVE "D"

Sono classificate come "D" le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, piccolo-industriali, artigianali, di stoccaggio, commerciali e ad essi assimilabili.

Le zone D2.02, D2.03 e D2.04 sono sottozone con destinazione di attività produttive essenzialmente di servizio connesse con la struttura urbana.

Nessuna attività che produca rumore molesto (secondo classifica normativa per le attività in ambito perturbano) potrà essere insediata.

Sono vietate le emissioni in atmosfera di fumi da produzione ancorchè trattati; dovranno essere tratti le acque di prima pioggia dei piazzali sendo specifiche della L.152.

Art. 44. SOTTOZONE "D2.02" - "D2.03" -

Trattasi di micro-ambiti ubicati in ambiti caratterizzati da deboli energie di rilievo in corrispondenza di Rudalza e di nodi strutturali di comunicazione.

La destinazione è per insediamenti produttivi/commerciali escludendo la residenza.

– Uf - Utilizzazione fondiaria	30	%
– H max	6.00	mt
– Distacco strada statale	30.00	mt
– Distacco confini	5.00	mt
– Distacco edifici	10.00	mt
– Spazi pubblici	10% della superficie territoriale.	

L'attuazione avverrà previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa privata P.d.L.

Nella subzona D2.02, in aggiunta agli standards pubblici in ragione del 10% della superficie territoriale dovranno essere ceduti al comune le aree con presenza di vegetazione di pregio classificate come aree sub naturali e costituenti un ecotono.

La tipologia dovrà escludere stilemi tipici del capannone industriale, privilegiando schemi compositivi che richi amino la struttura urbana.

La destinazione è commerciale e di artigianato di servizio, comunque tale da non creare problematiche di inquinamento acustico o ambientale, con scarichi e/o residui incompatibili con il contesto ambientale.

L'Amministrazione Comunale, si riserva la facoltà di predisporre un Piano per Insediamenti Produttivi esteso a tutta o parte della subzona in relazione alla valenza strategica della stessa



Lungo lo sviluppo della strada statale andrà realizzato un filtro di verde con alberi di alto fusto. Il piano attuativo deve essere obbligatoriamente esteso all'intera subzona, l'entità del lotto minimo non dovrà essere inferiore a 600 mq.

Art. 45. Sottozona D2.04

Trattasi di micro-ambiti ubicati in ambiti caratterizzati da deboli energie di rilievo in corrispondenza di Rudalza e di nodi strutturali di comunicazione.

La destinazione è per insediamenti produttivi/commerciali escludendo la residenza.

– Uf - Utilizzazione fondiaria	30	%
– H max	6.00	mt
– Distacco strada statale	30.00	mt
– Distacco confini	5.00	mt
– Distacco edifici	10.00	mt
– Spazi pubblici	10% della superficie territoriale.	

L'attuazione avverrà previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa privata P.d.L.

La tipologia dovrà escludere stilemi tipici del capannone industriale, privilegiando schemi compositivi che richiama la struttura urbana.

La destinazione è commerciale e di artigianato di servizio, comunque tale da non creare problematiche di inquinamento acustico o ambientale, con scarichi e/o residui incompatibili con il contesto ambientale.

L'Amministrazione Comunale, si riserva la facoltà di predisporre un Piano per Insediamenti Produttivi esteso a tutta o parte della subzona in relazione alla valenza strategica della stessa

Lungo lo sviluppo della strada statale andrà realizzato un filtro di verde con alberi di alto fusto.

Il piano attuativo deve essere obbligatoriamente esteso all'intera subzona, l'entità del lotto minimo non dovrà essere inferiore a 600 mq.



Art. 46. D2.05

Sottozona a destinazione produttiva, commerciale, servizi con esclusione della residenza.

Parametri di intervento per Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata):

- Uf (indice utilizzazione fondiaria)	25%
- Rapporto di copertura	25%
- Hmax	7.5 m
- Ds (distacco ferro/strada statale)	30.0 m
- Dotazione standards (% sup.Territ.)	10%
- Distacco confini	5.0 m
- Distacco edifici	10.0 m

Il piano attuativo deve essere obbligatoriamente esteso all'intera subzona, l'entità del lotto minimo non dovrà essere inferiore a 1000 mq.

La superficie fondiaria non potrà interessare aree naturali che dovranno essere cedute in aggiunta allo standards pubblico



TITOLO VIII. LE ZONE AGRICOLE

Art. 47. DEFINIZIONE DI ZONA AGRICOLA

E' definito come zona agricola l'insieme del territorio rurale non urbanizzato destinato all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, al turismo rurale, alla silvicoltura e trasformazione industriale del legno.

Tale territorio si caratterizza per la necessità di rendere coerenti e conciliabili le esigenze di tutela delle componenti ambientali dello stesso, con l'esigenza di sviluppo delle attività agricole.

Principio fondamentale per ogni nuova attività agricola volta alla trasformazione dei suoli è la sua sostenibilità.

Art. 48. DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti norme fissano i criteri e i parametri posti alla base della pianificazione urbanistica comunale relativamente alle zone agricole.

La metodologia di pianificazione urbanistica di tali zone si articola su due elementi fondamentali:

1. la determinazione dell'assetto del territorio agricolo oggetto della pianificazione attraverso il rilevamento dei suoli, la classificazione e la suscettività agronomica degli stessi; il tutto con particolare riferimento alla identificazione della capacità di uso del territorio e alle sue attitudini agronomiche, forestali, etc.;
2. l'individuazione del piano degli interventi consentiti nei vari sottoambiti così come scaturiti dallo studio dell'assetto del territorio.



Art. 49. INDIVIDUAZIONE DI SOTTOZONE AGRICOLE

Il Piano Urbanistico Comunale, alla luce delle indagini preliminari effettuate, delimita e disciplina il territorio agricolo del comune suddividendo lo stesso in vari ambiti che sono rispettivamente:

- ambito con vocazione produttiva agricola, zootecnica, agro pastorale in genere;
- ambito di pregio naturalistico/ambientale;
- ambito di pregio paesaggistico

In relazione a tale suddivisione il P.U.C.:

- assegna gli indici di edificabilità per le residenze rurali e per i servizi rustici funzionali alla conduzione del fondo;
- individua e disciplina gli interventi per il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- individua e disciplina le aree destinate a strutture aziendali non configurabili come attività agricola come definita all'art. 2135 del C.C.;
- individua e disciplina le aziende agricole ricadenti all'interno di fasce di rispetto (art. 1 ter della Legge 431/85).

Art. 50. AMBITI AGRICOLI CON VOCAZIONE PRODUTTIVA

Gli ambiti agricoli con vocazione produttiva sono costituiti da quelle parti del territorio agrario con ordinari vincoli di tutela paesaggistica e/o ambientali, per caratteristiche morfologiche, geo-pedologiche e culturali sono interessati, o suscettibili, di produzioni agricole e agro alimentari.

In tali ambiti la pianificazione comunale (P.U.C.) persegue prioritariamente l'obiettivo di tutelare e conservare il sistema agrario, escludendo quanto con tale sistema nulla a che fare o contrasta.

Tali ambiti possono essere disaggregati in sottoambiti omogenei volti all'identificazione di specificità agricole produttive ad alta, media o bassa intensità.



Art. 51. AMBITI AGRICOLI DI VALORE NATURALE O AMBIENTALE

Costituiscono ambiti agricoli di valore naturale e ambientali le aree sottoposte da normative o strumenti di pianificazione a speciale disciplina di tutela e salvaguardia.

Sono compresi in tali ambiti, inoltre, le aree che presentano caratteristiche geomorfologiche, pedologiche e naturalistiche tali da non consentire interventi di trasformazione dello stato dei suoli.

Gli strumenti di pianificazione, oltre alla perimetrazione di tali aree, provvedono a dettare una disciplina di tutela e valorizzazione, individuando eventuali sub ambiti di rispetto assoluto:

- a) nelle fasce di rispetto così come individuate nell'art. 1 ter della Legge 431/85 e successive modifiche ed integrazioni; dettando specifiche norme di salvaguardia per gli ambiti di vegetazione dei litorali marini;
- b) nelle fasce di rispetto degli invasi, anche artificiali con riferimento alla quota di massimo invaso;
- c) nelle golene antiche e recenti;
- d) nelle aree umide;
- e) nei crinali;
- f) nelle incisioni vallive e compluvi.

In particolare la strumentazione urbanistica identifica:

⇒ gli ecosistemi fluviali esistenti nell'ambito comunale oggetto della pianificazione. L'ecosistema non comprende solamente le acque fluenti o subalvee, gli alvei e le golene, le ripe e gli argini, bensì anche le fasce laterali alle sponde per un tratto della profondità coerente con la morfologia dei luoghi (aree inondabili, falde acquifere alimentate dal fiume, specchi relitti di acque stagnanti, boschi alleviali, etc.) e comunque di profondità non inferiore a quanto previsto dalla Legge 431/1995. Gli interventi dovranno essere volti alla conservazione florofaunistica, alla protezione dei valori storico-archeologici, al recupero dei siti degradati.

Sono da escludere in tali ambiti ¹³, e più precisamente nelle aree inondabili o nelle aree identificate da argini naturali o artificiali, tutti gli scarichi e i depositi, baracche e capanne anche a carattere provvisorio, orti stagionali, parcheggi o campeggi, traffico motorizzato, e comunque tutte le opere che comportino alterazione della morfologia dei luoghi, dissodamenti del terreno e di conseguenza maggiore erosione durante le piene. Possono essere ammessi, se realizzati in modo compatibile la sentieristica pedonale e ciclabile. Specifica normativa dovrà disciplinare le attività e le competizioni

¹³ degli ecosistemi fluviali



sportive, la balneazione e relative strutture a supporto, l'equitazione, la pesca ed ogni altra attività ricreativa;

- ⇒ i biotopi presenti nell'ambito in studio: il biotopo è caratterizzato da specificità di flora con connotazione di singolarità o comunque di rarità scientifica. Il biotopo inoltre è da considerarsi come un piccolo ecosistema, unitamente al suolo ed alla fauna presente;
- ⇒ i geotopi presenti, intendendo come tali i monumenti naturalistici formati a seguito dell'interazione delle forze naturali con la qualità e struttura del suolo.

Art. 52. AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

Tali ambiti sono costituiti:

- I. Dalle parti del territorio agricolo come trasformate dalla interazione del sistema ambientale di origine con l'intervento antropico nelle sue varie specificità colturali e culturali.¹⁴
- II. Dalle zone paesistico-panoramiche delle fasce di crinale aperte alle visuali degli opposti versanti.
- III. Dalle aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici intendendo come tali ogni manufatto la cui valenza estetica, formale, storica e artistica richieda una tutela e una valorizzazione non solo del fatto in se stesso ma dello spazio circostante che forma specificità paesistica nel contesto, ad esempio:
 - o insediamenti storici/artistici (nuraghi o complessi nuragici, dolmen, etc.);
 - o opere a servizio della viabilità, anche ferrata, come ponti, etc.;
 - o antichi o storici tracciati stradali con il compendio paesistico d'intorno;
 - o 'monumenti storico agrari' o stazzi con la campagna intorno, ancorché abbandonati, particolari architetture agrarie con relativi annessi e colture tipiche che definiscono la specificità del "quadro" paesistico, etc.

La pianificazione comunale individua e perimetra tali ambiti provvedendo:

1. a dettare norme volte alla salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorale che costituiscono storicamente valori antropologici e schemi produttivi ambientalmente sostenibili;
2. a dettare norme volte a preservare il paesaggio rurale o alla sua ricostituzione nei valori storico/culturali; alla sua difesa idrogeologica;
3. alla tutela delle specificità naturalistiche, biodiversità sia animale che vegetale;

¹⁴ **Sottosistemi della Gallura**



4. alla limitazione (o anche esclusione) di nuovi edifici o di insediamenti sparsi, soprattutto nelle zone alte e panoramiche;
5. al recupero dell'esistente, conservandone se meritevoli i caratteri formali. Spazi per nuove edificazioni possono essere pianificate in sub-ambiti riparati, non dominanti, con gli opportuni vincoli di volumi, forme, presenza di verde.

Nelle seguenti note verranno definiti:

- I. i parametri urbanistici di intervento nelle varie subzone individuate;
- II. gli ambiti di collocazione degli eventuali interventi edilizi;
- III. la disciplina delle aree non caratterizzate da una produzione agricola specializzata nelle quali è consentita l'edificazione;
- IV. la disciplina delle aree agricole con presenza di specificità paesistiche e/o ambientali.

Art. 53. EDIFICABILITÀ NELLE ZONE AGRICOLE

In generale e salvo specifiche norme dettate per la varie subzone, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio comunale di Golfo Aranci è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola, previa predisposizione di un piano aziendale che dovrà giustificare: le caratteristiche agro pedologiche del fondo, in relazione attività produttiva prevista; le esigenze di residenzialità del fondo connesse all'attività aziendale proposta.

Art. 54. DEFINIZIONI

Per disciplinare l'edificazione nelle zone agricole, nel rispetto delle specificità delle stesse si definisce:

- I. **Fondo rustico** come l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola ("E"), anche non contigui, costituenti la stessa azienda, inscrivibili anche parzialmente in un cerchio di mt. 2.000 se in ambiti classificati "E2" o mt. 5.000 per le zone agrarie classificate "E5a" o "E5b".
- II. **Azienda agricola** è l'azienda ricadente all'interno del fondo rustico avente una superficie complessiva pari ad almeno la superficie minima individuata dalle presenti norme per le varie sottozone agricole; entro del cerchio è dato dal centro aziendale.
- III. **Casa di abitazione** è costituita dalla strutture edilizie organicamente ordinata alla residenza del nucleo familiare rurale nel fondo rustico.
- IV. **Annesso rustico o fabbricato rustico** è costituito dall'insieme delle strutture edilizie pertinenti al fondo rustico e organicamente ordinate alla sua produttività.



- V. **Attività diverse che per la natura non possono essere collocate in zona omogenea specifica:** sono impianti o strutture speciali quali parchi o fattorie eoliche, ripetitori televisivi o di telefonia mobile, etc.; tali impianti dovranno essere disciplinati da opportuno specifico piano, da redigere secondo normativa vigente di concerto con l'Ente Sovraordinato R.A.S. che determini localizzazione e specifiche di intervento. Nelle more non è consentito alcun rilascio di autorizzazione o permesso di costruire da parte del Comune.

Art. 55. AMBITI AGRICOLI CON VOCAZIONE PRODUTTIVA

Al fine di ottemperare alla specificità dei suoli, gli indici e parametri sono i seguenti.

- a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione e ampliamento delle strutture edilizie aziendali esistenti;
- b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione agricola o zootecnica, sono consentiti sulla base di specifici progetti di trasformazione o ammodernamento dell'azienda agricola, previsti dalla presente strumentazione urbanistica o dai programmi di settore (Regionali) ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;
- c) la realizzazione di nuove strutture edilizie ad uso residenziale è consentita qualora, in attuazione dei citati progetti, piani o programmi di settore, le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfatte dal patrimonio edilizio esistente se presente, la dimostrazione dovrà essere effettuata attraverso predisposizione di piano di sviluppo aziendale redatto da tecnico abilitato e verifica delle colture in atto da parte degli uffici competenti.

I parametri di intervento nelle varie sottozone agricole con vocazione produttiva come individuate nella cartografia di P.U.C. sono in relazione alle reali ed intrinseche capacità d'uso delle stesse.

Art. 56. SOTTOZONE "E2"

Aree di importanza per la funzione agricola in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono il risultato dell'agglutinazione delle sottozone della carta delle potenzialità agronomiche.

La classificazione delle sottozone agricole del territorio di Golfo Aranci è stata effettuata secondo le direttive della R.A.S. per l'adeguamento dello strumento urbanistico vigente al P.P.R.

La destinazione agricola del territorio viene quindi determinata mediante la valutazione dello stato di fatto, delle componenti ambientali (sistema suolo-forme-vegetazione) e della classificazione attitudinale del suolo, determinate in base alle metodologie dianzi riportate unitamente ad



analisi di carattere fondiario e socio-economico effettuate a scala comunale, relativamente al comparto agricolo.

Le citate direttive per una prima individuazione delle sottozone agricole fanno riferimento alle categorie elaborate dall'assetto ambientale nella classificazione della capacità d'uso dei suoli (*land capability*), secondo il seguente schema indicativo:



Sottozona “E2”

Suoli della I, II e III Classe di capacità d'uso.

Pertanto è stata operata la seguente classificazione:

Zone “E2a”: Comprende aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva nei terreni irrigui, particolarmente significative sono le colture olivicole, viticole e ortive da pieno campo.

Zone “E2b”: aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva in terreni non irrigui. Comprende le aree caratterizzate da suoli a minore suscettività all'uso agricolo rispetto alla precedente. I suoli sono caratterizzati da limitazioni all'uso agricolo da modeste a particolarmente rigide, queste ultime rilevabili soprattutto negli areali ad maggiore pendenza. Trattasi, infatti, di suoli derivati da substrati con un maggior grado di erodibilità e di rischio di perdita della risorsa suolo.

Il profitto ricavabile di queste terre è inferiore rispetto a quello delle zone “E2a”.

In quest'area è ancora più evidente la necessità di interventi sistematori per la mitigazione dell'erosione e per predisporre i suoli ad una proficua utilizzazione.

Zone “E2c”: Sono le aree di importanza essenziale per la funzione agricola-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità in quanto caratterizzati da un assetto morfologico e di utilizzazione più sfavorevole alla loro conservazione per le pendenze maggiori ed processi erosivi in atto. L'attività agricola di queste aree deve essere tutelata, in quanto parte integrante del paesaggio.

L'edificazione delle case di abitazione e **dei fabbricati rustici, nelle sottozone E2 tutte**, può avvenire a condizione che la superficie dell'azienda agricola abbia le seguenti caratteristiche di superficie:

Ha **3** per terreni con coltura specializzata, etc.

Fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente, l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Edifici rustici

a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;



c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare per i servizi rustici come dianzi indicati sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 10 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo paesaggistico.

Il rilascio della permesso di costruire per fabbricati rustici è subordinato alla costituzione di un vincolo quindicennale d'uso, da trascrivere a cura e spese del concessionario sui pubblici registri immobiliari.

- ⇒ $H_{max} = 6.00$ mt. per le abitazioni - 8.30 mt. per gli altri edifici.
- ⇒ D_c (*distacco confini*): (H-5) mt. per ampliamento edifici esistenti con minimo assoluto di mt. 5.00; mt. 10.00 per nuovi edifici, è data la facoltà di costruire in adiacenza (o in confine) nel caso di preesistenze.
- ⇒ D_e : (*distacco edifici*): mt. 10.00 tra edifici aventi le stesse destinazioni; mt. 20.00 tra edifici di cui al punto a) ed edifici di cui ai punti b) e c).
- ⇒ D_s (*distanza ciglio stradale*) mt. 10.00 da strade vicinali, consortili e comunali;



- mt. 30.00 da strade statali;
- mt. 20.00 da strade provinciali.

⇒ la superficie minima di intervento può essere ottenuta con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

Il progetto di intervento deve contenere:

- ⇒ gli usi e la destinazione degli eventuali edifici esistenti e delle rispettive aree di pertinenza sul fondo oggetto del progetto di trasformazione;
- ⇒ le infrastrutture di accesso, di approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, alimentazione elettrica, etc.;
- ⇒ la tipologia delle recinzioni che comunque non potrà discostarsi da quella della cultura del luogo (pietra granitica) collocata ad *opus incertum* senza uso di malta almeno a vista;
- ⇒ elaborati tecnici o relazionali che mostrino il rispetto di quinte paesaggistiche di pregio o di beni culturali esistenti all'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi debbono essere coerenti con le preesistenze tradizionali con particolare riferimento alle forme dei volumi, alle falde dei tetti ed ai materiali utilizzati.

Le strutture residenziali dovranno essere a cellula semplice passante, rendendo identificabile l'asse longitudinale.

La copertura preferibilmente a due falde con gronda '*alla sarda*'.

Le 'bucature' dovranno rispettare un rapporto fra vuoti e pieni che richiami la tradizione del luogo pur nel rispetto dei parametri aero-illuminanti di norma.

La forma dei volumi dovrà essere improntata alla linearità senza eccessive '*sfrangiature*' dei prospetti, escludendo l'uso delle verande esterne aggettanti rispetto alla linea dei prospetti longitudinali in misura comunque, le verande non superiore al 15% della superficie dell'edificio.

Per i manufatti esistenti, non più funzionali all'attività agricola è consentito procedere alla modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e paesaggistico-ambientali dell'ambito, privilegiando l'utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli art. 8,9 e 10 della L.R. 27/98, nel rispetto comunque delle superfici minime aziendali per la zona di appartenenza.

Il rilascio della concessione, di residenza o di fabbricati rustici, è subordinato alla presentazione di documento di proprietà, peraltro necessariamente allegato al momento della presentazione dell'istanza o di acquisto del terreno, ciò in quanto l'area di cui all'atto (o di cui alla superficie aziendale agricola quale risulta dal piano di trasformazione



fondiarria) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

Art. 57. SOTTOZONE "E4"

Sono aree caratterizzate dalla presenza di preesistenza insediativa utilizzabili per l'organizzazione di *centri rurali*.

L'edificazione delle case di abitazione e **dei fabbricati rustici** può avvenire a condizione che la superficie dell'azienda agricola abbia le seguenti caratteristiche di superficie: superficie fondiaria minima = **1 Ha**.

Fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente, l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

La classifica della qualità colturale e della attività stessa in atto deve essere certificata da organismo competente, o dall'Ufficio Tecnico del comune di Golfo Aranci, e, qualora sia diversa dalla qualità catastale, la stessa deve essere aggiornata all'atto della domanda di permesso di costruire.¹⁵

La costruzione di annessi rustici deve essere prevista attraverso l'utilizzazione degli indici e parametri specificati per le sottozone E2.

La superficie minima di intervento può essere ottenuta con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

Il progetto di intervento deve contenere:

- ⇒ gli usi e la destinazione degli eventuali edifici esistenti e delle rispettive aree di pertinenza sul fondo oggetto del progetto di trasformazione;
- ⇒ le infrastrutture di accesso, di approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, alimentazione elettrica, etc.;
- ⇒ la tipologia delle recinzioni che comunque non potrà discostarsi da quella della cultura del luogo (pietra granifica) collocata ad *opus incertum* senza uso di malta almeno a vista;
- ⇒ elaborati tecnici o relazionali che mostrino il rispetto di quinte paesaggistiche di pregio o di beni culturali esistenti all'intorno.

¹⁵ Per le serre superficie minima aziendale 1 Ha - RC=50% - Superficie minima impianto: 500 mq, titolo IAP, sup abit. 200 mc max.



I materiali e i caratteri costruttivi debbono essere coerenti con le preesistenze tradizionali con particolare riferimento alle forme dei volumi, alle falde dei tetti ed ai materiali utilizzati.

Le strutture residenziali dovranno essere a cellula semplice passante, rendendo identificabile l'asse longitudinale.

La copertura preferibilmente a due falde con gronda 'alla sarda'.

Le 'bucature' dovranno rispettare un rapporto fra vuoti e pieni che richiami la tradizione del luogo pur nel rispetto dei parametri aero-illuminanti di norma.

La forma dei volumi dovrà essere improntata alla linearità senza eccessive 'sfrangiature' dei prospetti, escludendo l'uso delle verande esterne aggettanti rispetto alla linea dei prospetti longitudinali in misura comunque, le verande non superiore al 15% della superficie dell'edificio.

Per i manufatti esistenti, non più funzionali all'attività agricola è consentito procedere alla modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e paesaggistico-ambientali dell'ambito, privilegiando l'utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli art. 8,9 e 10 della L.R. 27/98, nel rispetto comunque delle superfici minime aziendali per la zona di appartenenza.

Il rilascio della concessione, di residenza o di fabbricati rustici, è subordinato alla presentazione di documento di proprietà, peraltro necessariamente allegato al momento della presentazione dell'istanza o di acquisto del terreno, ciò in quanto l'area di cui all'atto (o di cui alla superficie aziendale agricola quale risulta dal piano di trasformazione fondiaria) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

Art. 58. Sottozona E4.1

Sono aree caratterizzate dalla presenza di preesistenza insediativa utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali, presentano le stesse caratteristiche morfologiche e agronomiche delle E4.

Viene esclusa l'edificazione delle case di abitazione, l'edificazione **dei fabbricati rustici** può avvenire a condizione che la superficie dell'azienda agricola abbia le seguenti caratteristiche di superficie: superficie fondiaria minima = 1 Ha, con i stessi parametri edilizi delle zone E4.

Le strutture residenziali potranno essere ubicate all'interno della ex sottozona C2.03 che assumerà dignità di centro rurale.



Art. 59. SOTTOZONE “E5”

Costituiscono quelle parti di territorio nelle quali, pur essendo consentita l'attività agricola, vengono posti limiti all'edificabilità in conseguenza di particolari condizioni ambientali, idrogeologiche, altimetriche o della loro posizione rispetto al sistema insediativo.

Sono il risultato dell'agglutinazione delle sottozone della carta delle potenzialità agronomiche.

La destinazione agricola del territorio viene quindi determinata mediante la valutazione dello stato di fatto, delle componenti ambientali (sistema suolo – forme - vegetazione) e della classificazione attitudinale del suolo, determinate in base alle metodologie dianzi riportate unitamente ad analisi di carattere fondiario e socioeconomico effettuate a scala comunale, relativamente al comparto agricolo¹⁶.

Sottozona “E5”

Suoli non arabili, quindi appartenenti alle classi IV – V – VI – VII – VIII, un ulteriore affinamento porta alla seguente suddivisione.

Zone “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 a basso impatto e attività silvo-pastorali.

Zone “E5b” - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per soli scopi selvicolturali.

Potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa “ambiente”: aziende agri-turistiche, silvicoltura (con sistemi compatibili previa definizione della suscettività), apicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico.

Zone “E5c” - La sottozona è la più estesa e significativamente più importante e delicata. Ammontano a ben 1.307,64 gli ettari ricompresi in questa classificazione urbanistica, rappresentando più del 48% dell'intero territorio comunale.

Sono aree di cresta e aree rocciose con forme aspre di rilievi isolati, dorsali con profilo netto e pendenze elevate.

Aree agricole assolutamente marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con

¹⁶ Si rimanda all'allegata relazione agronomica.



marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenza di conservazione.

Questi suoli non hanno nessuna attitudine all'uso agricolo a causa di severe limitazioni: scarsità di suolo, fattori morfologici e orografici penalizzanti, quali pendenze elevate, zone di cresta, alvei fluviali incassati; condizioni ambientali precarie come l'elevato pericolo di erosione, l'eccesso di rocciosità, la frequenza di incendi.

Potranno verificarsi l'inserimento programmato di attività agro-ambientali per lo sfruttamento della risorsa "ambiente": aziende agri-silvo-turistiche, con sistemi compatibili previa definizione della suscettività, apicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico.

L'edificazione delle case di abitazione e dei servizi rustici può avvenire a condizione la superficie dell'azienda agricola abbia le seguenti caratteristiche di superficie:

- Ha 3 per le sottozone "E5a" e "E5b" con gli stessi indici delle zone E2.
- nessuna possibilità di trasformazioni edificatoria per le sottozone "E5c" in relazione alle particolari caratteristiche delle stesse ($I_t=0.001$ mc/mq).

Fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente, nelle subzone E5c non sono consentite residenze, è consentito l'ampliamento delle preesistenze nei limiti fissati per le zone agricole dalla L.R. 8/2015.

Edifici rustici

a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare per i servizi rustici come dianzi indicati sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare



altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 10 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo paesaggistico.

Il rilascio di permesso di costruire per fabbricati rustici è subordinato alla costituzione di un vincolo quindicennale d'uso, da trascrivere a cura e spese del concessionario sui pubblici registri immobiliari.

- ⇒ $H_{max} = 6.00$ mt. per le abitazioni - 8.30 mt. per gli altri edifici.
- ⇒ D_c (*distacco confini*): $(H-5)$ mt. per ampliamento edifici esistenti con minimo assoluto di mt. 5.00; mt. 10.00 per nuovi edifici, è data la facoltà di costruire in adiacenza (o in confine) nel caso di preesistenze.
- ⇒ D_e : (*distacco edifici*): mt. 10.00 tra edifici aventi le stesse destinazioni; mt. 20.00 tra edifici di cui al punto a) ed edifici di cui ai punti b) e c).
- ⇒ D_s (*distanza ciglio stradale*) mt. 10.00 da strade vicinali, consortili e comunali;
 - mt. 30.00 da strade statali;
 - mt. 20.00 da strade provinciali.
- ⇒ E' consentito l'ampliamento, una tantum per l'adeguamento delle strutture igienico sanitarie, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 20 mq. per l'abitazione e 50 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente e le tipologie esistenti, anche in deroga al potenziale volumetrico esistente e purchè l'unità poderale si sia formata, se di dimensioni inferiori ai minimi fissati dalle presenti norme, antecedentemente all'adozione delle stesse, sempre peraltro nel rispetto dell'indice di 0.03 mc/mq per la residenza e di 0.10 mc/mq per i servizi rustici.

La superficie minima di intervento può essere ottenuta con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando



esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

Il progetto di intervento deve contenere:

- ⇒ gli usi e la destinazione degli eventuali edifici esistenti e delle rispettive aree di pertinenza sul fondo oggetto del progetto di trasformazione;
- ⇒ le infrastrutture di accesso, di approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, alimentazione elettrica, etc.;
- ⇒ la tipologia delle recinzioni che comunque non potrà discostarsi da quella della cultura del luogo (pietra granitica) collocata ad *opus incertum* senza uso di malta almeno a vista;
- ⇒ elaborati tecnici o relazionali che mostrino il rispetto di quinte paesaggistiche di pregio o di beni culturali esistenti all'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi debbono essere coerenti con le preesistenze tradizionali con particolare riferimento alle forme dei volumi, alle falde dei tetti ed ai materiali utilizzati.

Le strutture residenziali dovranno essere a cellula semplice passante, rendendo identificabile l'asse longitudinale.

La copertura preferibilmente a due falde con gronda 'alla sarda'.

Le 'bucature' dovranno rispettare un rapporto fra vuoti e pieni che richiami la tradizione del luogo pur nel rispetto dei parametri aero-illuminanti di norma.

La forma dei volumi dovrà essere improntata alla linearità senza eccessive 'sfrangiature' dei prospetti, escludendo l'uso delle verande esterne aggettanti rispetto alla linea dei prospetti longitudinali in misura comunque, le verande non superiore al 15% della superficie dell'edificio.

Per i manufatti esistenti, non più funzionali all'attività agricola è consentito procedere alla modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e paesaggistico-ambientali dell'ambito, privilegiando l'utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli art. 8,9 e 10 della L.R. 27/98, nel rispetto comunque delle superfici minime aziendali per la zona di appartenenza.

Il rilascio della concessione, di residenza o di fabbricati rustici, è subordinato alla presentazione di documento di proprietà, peraltro necessariamente allegato al momento della presentazione dell'istanza o di acquisto del terreno, ciò in quanto l'area di cui all'atto (o di cui alla superficie aziendale agricola quale risulta dal piano di trasformazione fondiaria) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.



Art. 60. APPODERAMENTI, FRAZIONAMENTI, REGOLE PROGETTUALI E DI TUTELA

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del P.U.C., costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

Gli edifici aziendali esistenti comprese le residenze, risultanti dallo stato di fatto catastale alla data del **31/12/2001**, sono vincolati al relativo appoderamento, anche se successivamente frazionato.

Art. 61. AMBITI AGRICOLI DI VALORE NATURALE O AMBIENTALE (E5c)

Deve essere esclusa ogni attività di nuova edificazione; le strutture esistenti potranno essere oggetto delle operazioni manutentorie ordinarie e straordinarie e qualora non costituiscono elementi in contrasto con le previsioni del P.A.I. o delle caratteristiche ambientali, possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle forme e dei materiali espressioni della tipicità dell'ambito.

Possono essere eseguite tutte quelle attività agricole che non contrastino le specificità ambientali d'ambito.

Art. 62. AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

Il P.U.C. riporta il censimento delle specificità paesistiche di macro e micro ambito individuando, anche all'interno dei fondi rustici, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 11, l'ubicazione dei volumi e residenziali e rustici, salvaguardando le parti di pregio paesistico.

Gli immobili di valore tipologico, beni identitari, saranno oggetto di restauro conservativo ed eventuale adeguamento alle norme igienico sanitarie.

Qualora in tali ambiti sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, si potrà promuovere lo sviluppo di attività integrative al reddito agricolo, quali servizi per il tempo libero nei limiti fissati dall'analisi della sostenibilità paesistico ambientale, l'agriturismo nei limiti fissati dalla norma vigente il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 63. ATTIVITA' TURISTICO-RICREATIVE E DI RISTORO.

Tra le attività "connesse a quelle agricole", sono identificate:

- I. Le attività connesse con l'agriturismo.
- II. Le attività connesse con il turismo rurale.
- III. I punti ristoro.
- IV. Il recupero degli immobili esistenti.



Art. 64. ATTIVITA' AGRITURISTICHE

Per l'espletamento di attività legate all'agriturismo le stesse, in ossequio alla Legge n. 730 del 05/12/1985 ed alla L.R. 23/06/1998 e **L.R.11/2015** e successive modifiche ed integrazioni, possono essere esercitate dai soggetti di cui all'art. 2 della citata Legge Regionale.

Sono considerate agrituristiche le attività di ricezione ed ospitalità svolte dall'imprenditore agricolo in rapporto di comunione e complementarietà alla attività agricola. Sono utilizzabili, ai fini agrituristici, i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore, posta nel fondo, o gli edifici esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Lo svolgimento dell'attività di operatore agrituristico non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Interventi ammessi:

- ⇒ restauro, risanamento dei locali da destinare ad attività agrituristica, realizzazione di posti ristoro e di strutture per attività ricreative, ivi compresi i recinti e le scuderie per attività di turismo equestre, sempre nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme per le varie sottozone agricole;
- ⇒ la realizzazione, limitatamente agli edifici esistenti, di servizi igienici in ragione (una tantum) del 20% massimo della superficie lorda complessiva esistente, nel rispetto dei disposti per gli interventi su immobili esistenti;
- ⇒ opere di approvvigionamento idrico, smaltimento acque luride, adduzione e distribuzione di energia elettrica, collegamenti telefonici, strade poderali di accesso agli immobili da destinare ad attività agrituristica;
- ⇒ sistemazione (obbligatoria) dei cartelli ed indicatori stradali;
- ⇒ allestimento di aree e servizi per piazzali di sosta nei limiti fissati dall'art. 3 della L.R. n. 32 del 20/06/1986 e s.m.i.;
- ⇒ sono esclusi interventi edificatori con destinazione agrituristica in aziende senza patrimonio edilizio esistente;
- ⇒ nuovi edifici nei limiti consenti dalla citata norma regionale L.R. 23/06/1998.

Superficie minima di intervento 10 Ha.

La tipologia dovrà rispettare le specifiche di cui alle sottozone "E2".

Ai sensi dell'art9 del DPGR 228/1994

1. E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica. Qualora venga richiesta permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va



computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

2. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

Art. 65. TURISMO RURALE

Per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi, secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extra urbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;

b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;

c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali ed in particolare della cultura rurale della zona.

Il P.U.C. definisce, in relazione alle particolari analisi sul territorio la possibilità dell'insediamento di strutture per turismo rurale.

La superficie minima di intervento per tale strutture è pari a 10 Ha.

Il turismo rurale deve vertere al recupero fisico funzionale di strutture edilizie esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle stesse, dei materiali utilizzati.

Il rapporto di copertura massimo della struttura sul territorio aziendale non può superare il valore dell'1%.



Almeno il 60% della superficie del fondo rustico deve essere oggetto di ricostituzione paesistico ambientale con piantumazione di essenze autoctone,

La destinazione ricettiva dell'intervento, trascritta nei pubblici registri immobiliari, permarrà fino al mutamento della destinazione urbanistica dell'ambito.

Art. 66. PUNTI DI RISTORO

Nelle zone agricole sono ammessi i punti ristoro indipendenti dall'azienda agricola, dotati di un numero di posti letto non superiore a 20.

La superficie minima di intervento è pari a 10 Ha con volumetria massima ammissibile pari a 2.000 mc.

La destinazione ricettiva dell'intervento, trascritta nei pubblici registri immobiliari, permarrà fino al mutamento della destinazione urbanistica dell'ambito.

La tipologia dovrà rispettare le specifiche di cui alle sottozone E2.

I punti di ristoro disteranno 2.000 (duemila) metri dalle zone omogenee con esclusione delle zone "E" e "H", limite non derogabile.

Il tutto nel rispetto dei parametri di cui all'art.10 DPGR n. 228/94.



Art. 67. RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente delimitate da tamponamenti od anche aperte su uno o più lati, individuate a catasto alla data di entrata in vigore della presente legge e utilizzate a servizio delle attività agricole esistenti nel territorio, o per la residenza del conduttore dell'azienda o per funzioni accessorie della residenza e di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti in materia.

Il progetto di recupero dei rustici, delle superfici e dei volumi ubicati ai piani seminterrati ed interrati, deve prevedere il superamento delle barriere architettoniche e idonee opere di isolamento termico. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici, così come dianzi definiti avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Gli immobili anche se non di antica edificazione, pur non presentando elementi architettonici di rilievo, costituiscono sia per volumi e loro composizione, sia per materiali usati, episodi edilizi caratteristici della tipologia rurale originaria della zona e ne rappresentano la "memoria storica". Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, conservazione tipologica, conservazione edilizia.

Per tali interventi il progetto dovrà essere corredato da:

- ⇒ rilievo architettonico dell'immobile in tutte le sue parti nel rapporto 1:100;
- ⇒ piante di tutti i piani con indicazione dei tipi di pavimentazione, materiali di copertura sia strutturali che protettivi;
- ⇒ prospetti e sezioni nella stessa scala;
- ⇒ particolari architettonici in scala 1:20;
- ⇒ documentazione fotografica dell'immobile;
- ⇒ planimetria aerofotogrammetrica del fondo in scala 1:4000.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- ⇒ intonaci plastici;
- ⇒ rivestimenti di qualsiasi materiali;
- ⇒ mattoni a macchina per faccia a vista;
- ⇒ infissi in metallo e in pvc;
- ⇒ chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- ⇒ bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra non originari;



⇒ manti di copertura in tegole Olandesi, tegole in cemento, cemento amianto, lamiera.

E' consentito, nei casi di manutenzione straordinaria e conservazione tipologica, l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno.

Tutte le quote relative alla copertura (linea di gronda, di colmo, pendenze delle falde) non potranno superare i valori rilevati esistenti, l'altezza esterna potrà essere modificata non oltre la misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne.

Le superfetazioni, come già definite precedentemente, non potranno essere ricostruite. I paramenti murari in vista dovranno essere realizzati in pietra naturale.

Gli intonaci dovranno essere a malta e gli infissi in legno verniciato o naturale.



Art. 68. BENI IDENTITARI – INSEDIAMENTO SPARSO – GLI STAZZI

La cartografia di piano individua i beni identitari censiti dal P.P.R. e ne identifica la fascia di rispetto.

L'intervento su tali immobili dovrà essere di restauro conservativo anche attraverso l'eliminazione delle parti incongrue o superfetazioni.

Nella fascia di rispetto non potranno essere realizzate strutture di alcun genere, si consente l'uso agronomico senza peraltro alterare la morfologia dei luoghi, intaccare la vegetazione esistente, se autoctona e delle specie protette.

Negli articoli successivi viene disciplinato l'uso del territorio ricadente nel primo perimetro di tutela e secondo perimetro di attenzione.



TITOLO IX. LE ZONE “F” – TURISTICHE

Art. 69. SOTTOZONE “F” TURISTICHE

Sono costituite dalle parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Tali sottozone oggetto di P.d.L. convenzionato, in alcuni casi trattasi di edificazione non pianificata che va ricondotta ad un disegno unitario senza pregiudizio alle componenti paesaggistiche d'ambito.

Il tutto filtrato da una fascia di verde di essenze autoctone in ragione minima di 100 piante per Ha di superficie.

In tutte le zone turistiche 'F' valgono le seguenti disposizioni:

Recinzioni.

Le recinzioni degli ambiti privati dovranno essere realizzate in pietra locale ad opus incertum, senza visibilità di malta e di altezza massima di cm. 90; in alternativa con bordure verdi realizzate con essenze locali autoctone.

Viabilità di P.d.L.

La realizzazione della viabilità avverrà, in ossequio ai disposti di P.P.R. nonché all'esigenza primaria del mantenimento delle valenze paesaggistiche, con sovrastruttura in terre stabilizzate, in pratica un eco-intervento che garantirà un rispetto massimo dell'ambiente e della sicurezza di percorribilità.

I marciapiedi saranno fino con pavimentazione in pietra locale con paramento superiore finito a mezza punta o punta fine; analogamente le cordonate saranno sempre in granito locale.

Illuminazione pubblica e privata del P.d.L.

L'illuminazione pubblica e privata all'interno dei singoli P.d.L. avverrà con sistema Led al fine dell'abbattimento dei costi energetici, l'illuminazione pubblica necessariamente sarà alimentata da energia rinnovabile (Fotovoltaico).

Particolare cura progettuale dovrà essere usata nella progettazione illuminotecnica evitando, secondo norma, problemi di inquinamento luminoso.

Strutture edilizie.

Tutte le strutture edilizie avranno il paramento esterno finito in pietra locale o in intonaco base calce con cromie nella tonalità delle terre e ottenute con colori sempre base calce e acqua.

Sono vietate 'velature' realizzate con colori plastici.

Le coperture saranno realizzate con coppi alla sarda, senza gronda terminale; la stessa potrà essere realizzata all'interno del manto non visibile,



qualora si renda necessario recuperare l'acqua meteorica a fini di irrigazione del sub ambito.

Gli infissi saranno in legno.

Negli spazi a verde privato (in ragione minima del 20% della superficie territoriale), sono consentiti esclusivamente:

- interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- difesa delle preminenze paesistiche;
- conservazione dei valori storico-ambientali;
- realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

La destinazione del potenziale volumetrico, nelle varie sottozone, a strutture ricettive, deve intendersi come ricettività alberghiera così come definita dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984.

In ossequio anche ai disposti dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 28/2011 i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 'A' alle presenti norme, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze e altezze fissate dalle presenti norme per la sottozona in esame.



Art. 70. SOTTOZONE “F1”

Sono caratterizzate da insediamenti pianificati con P.d.L. approvato, convenzionato ed efficace.

Il potenziale volumetrico, i parametri edilizi di intervento sono quelli fissati dal P.U.C. vigente e dai P.d.L. relativi, che in questa sede si richiamano. Gli standards pubblici, per entità e localizzazione sono definiti dal P.d.L. convenzionato e normativamente recepiti dal P.U.C.

Gli Interventi consentiti sono di **ristrutturazione urbanistica**: nel rispetto della definizione cartografica dei sotto ambiti sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con localizzazione che porti ad una mitigazione paesaggistica complessiva, le volumetrie residue possono, all'interno dell'ambito della sottozoana “F” avere ubicazione differente dalle previsioni dell'originario P.d.L. purchè la nuova scelta determini un alleggerimento dell'impatto paesaggistico.

Interventi consentiti:

- a) **manutenzione ordinaria**: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **manutenzione straordinaria**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **restauro e risanamento conservativo**: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **ristrutturazione edilizia**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;
- f) completamento delle previsioni di P.d.L.



Nella subzona F1.05, al fine della razionalizzazione della viabilità di accesso ai vari sotto ambiti è fatto obbligo al lottizzante di operare una permuta con il Comune fra la viabilità esistente e quanto nelle previsioni del presente Piano.

Eventuali variazioni rispetto al pdl originario devono essere previste previa variante urbanistica (cfr art.21, comma 2 bis L.R.45/89).



Art. 71. SOTTOZONE “F2” - INSEDIAMENTI SPONTANEI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA

Sono costituite dalle parti di territorio oggetto di interventi non pianificati, spontanei od oggetto di deroga in regime transitorio del P.T.P. 1.

Il volume realizzato è riportato nelle tabelle riepilogative per le varie sottozone.

Gli standards pubblici, per entità e localizzazione, sono definiti dal P.d.L. convenzionato e normativamente recepiti dal P.U.C.

Interventi consentiti:

- a) **manutenzione ordinaria:** interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **manutenzione straordinaria:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **restauro e risanamento conservativo:** interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale.

Non sono consentiti incrementi volumetrici rispetto all'esistente per le sottozone ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla battigia.

Gli interventi sugli edifici esistenti sono quelli previsti dall'art.9 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., ai sensi dell'art. 10 bis della L. 45/85 comma 2 lettera f) sono consentiti gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizia e urbanistica.



Art. 72. SOTTOZONA “F2.02” - “CALA SASSARI”

Trattasi di un comparto residuale, intercluso fra precedenti insediamenti, pianificati e spontanei, l'attuazione avverrà mediante predisposizione di P.d.L. convenzionato.

Parametri di Intervento

St – Sup. territoriale	mq	243 801.00
It – Indice territoriale	mc/mq	0.12
Pv – Potenz. volumetrica	mc	30 000.00
Vol. pubblico	mc	5 000.00
Vol. residenziale	mc	18 000.00
Vol. alberghiero	mc	7 000.00
Rc - Rapporto copertura	%	20.00
H max	mt	6.00
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. viabilità provinciale	mt	20.00
D. viabilità di P.d.L.	mt	6.00
Standards pubblici	mq	73 140.30
Verde privato	mq	48 760.20

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. L'intervento dovrà prevedere l'infrastrutturazione dell'intero comparto.

La collocazione del potenziale volumetrico dovrà avvenire oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia, non dovrà interessare formazioni di cresta o compluvi. La superficie utile netta delle strutture residenziali non potrà essere inferiore a 70 mq.

Interventi consentiti nell'edificazione esistente:

- ristrutturazione urbanistica: nel rispetto della definizione cartografica dei sotto ambiti sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con localizzazione che porti ad una mitigazione paesaggistica complessiva;
- manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per



realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

- d. restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- e. ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- f. tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale.

La cartografia di piano riporta l'ubicazione del potenziale volumetrico, tale ubicazione è vincolante nella redazione dei piani attuativi.

Almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.



Art. 73. SOTTOZONA “F2.05” - “SOS ARANZOS”

La sottozona in esame è interessata da un elevato grado di compromissione paesaggistica attraverso la presenza di strutture edilizie realizzate in un lungo arco di tempo senza la necessaria pianificazione.

L'elevata parcellizzazione, lo sviluppo anomalo di viabilità peraltro in degrado, pone l'esigenza di un intervento preventivo pubblico che disciplini la corretta attuazione del comparto.

Pertanto la modalità fissata dalle presenti norme per l'attuazione delle previsioni urbanistiche verrà effettuata attraverso la redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica con i seguenti parametri.

St – Sup. territoriale	mq	520 130.00
It – Indice territoriale	mc/mq	0.10
Pv – Potenz. volumetrica	mc	52 013.00
Vol. pubblico	mc	8 668.83
Vol. residenziale	mc	34 675.33
Vol. alberghiero	mc	8 668.83
Rc - Rapporto copertura	%	20.00
H max	mt	6.00
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. viabilità provinciale	mt	20.00
D. viabilità di P.d.L.	mt	6.00
Standards pubblici	mq	156 039.00
Verde privato	mq	104 026.00

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. L'intervento dovrà prevedere l'infrastrutturazione dell'intero comparto.

La collocazione del potenziale volumetrico dovrà avvenire oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia, non dovrà interessare formazioni di cresta o compluvi.

Interventi consentiti nell'edificazione esistente:

- a. ristrutturazione urbanistica: nel rispetto della definizione cartografica dei sotto ambiti sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con localizzazione che porti ad una mitigazione paesaggistica complessiva;



- b. manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- c. manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- d. restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- e. ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- f. tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale.

Si esclude dalla possibilità di trasformazione la fascia interessata da pericolosità idraulica nel suo massimo inviluppo (Hi 1).

Il tutto al fine del mantenimento delle specificità morfologiche.

Nei compluvi minori sarà comunque osservata una distanza di 10 m per parte dalla linea di dreno dello stesso.

La cartografia di piano riporta l'ubicazione del potenziale volumetrico, tale ubicazione è preferenziale nella redazione dei piani attuativi.

Almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.

Art. 74. SOTTOZONA "F2.08" - "TERRATA 2"

L'ambito si colloca al di sopra della viabilità primaria, in adiacenza a sottozona infrastrutturata, pianificata e con P.d.L. efficace.



E fortemente caratterizzata da una parcellizzazione catastale che necessita di attento studio attuativo.

Parametri di intervento:

St – Sup. territoriale	mq	298 512.00
It – Indice territoriale	mc/mq	0.12
Pv – Potenz. volumetrica	mc	35 821.44
Vol. pubblico	mc	5 970.24
Vol. residenziale	mc	23 880.96
Vol. alberghiero	mc	5 970.24
Rc - Rapporto copertura	%	20.00
H max	mt	6.00
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. viabilità provinciale	mt	20.00
D. viabilità di P.d.L.	mt	6.00
Standards pubblici	mq	89 553.60
Verde privato	mq	59 702.40

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. La collocazione del potenziale volumetrico non dovrà interessare formazioni di cresta o compluvi.

Interventi consentiti nell'edificazione esistente:

- a. ristrutturazione urbanistica: nel rispetto della definizione cartografica dei sotto ambiti sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con localizzazione che porti ad una mitigazione paesaggistica complessiva;
- b. manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- c. manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- d. restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con



essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- e. ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- f. tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale.

La cartografia di piano riporta l'ubicazione del potenziale volumetrico, tale ubicazione è preferenziale nella redazione dei piani attuativi.

Saranno esclusi dalla trasformazione i suoli con pendenza superiore al 20%.

Almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.



Art. 75. SOTTOZONE “F” DI PROGRAMMAZIONE

La programmazione di nuove zone “F” turistiche è avvenuta nel pieno rispetto delle prescrizioni e indirizzi del P.P.R., art. 20 e seguenti.

L'individuazione dei sub ambiti è stata fatta in relazione ad esigenze di completamento di insediamenti esistenti, in zone urbanistica-mente degradate con sistema infrastrutturale incompleto con edificazione priva di un disegno unitario.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. Il numero di abitanti insediabili per le sottozone è determinato assumendo il parametro di 60 mc. ad abitante per le zone F dei quali:

- 50 mc. per residenza;

Almeno il 20% della capacità insediativa deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.

Art. 76. SOTTOZONE “F4-1/2/3” URBANE

Tali sottozone, venivano classificate come zone di espansione dal precedente Piano Urbanistico Comunale.

La loro collocazione, in ambito periurbano, nonché la vicinanza o contiguità ad ambiti suscettibili di trasformazione al fine di realizzare strutture sportive e ricreative (campi da golf) fa assumere a tali subzone valenza di ambiti turistici e come tali da assoggettare a normativa coerente.

Le presenti norme, in relazione a quanto riportato in relazione escludono dalla trasformazione i sub ambiti interessati da pendenze superiori al 20%, e ciò al fine di una tutela massima delle condizioni morfologiche del territorio.

I piani attuativi dovranno essere corredati, a scala opportuna, di rilievo topografico di dettaglio con predisposizione di carta delle clivometrie.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Art. 77. SOTTOZONA “F4.01”

L'edificazione preceduta da predisposizione di piano attuativo dovrà avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi con la tutela assoluta delle linee di cresta e dei compluvi, piano esteso ai due sub comparti. Parametri di Intervento:



St – Sup. territoriale	mq	141 433.00
It – Indice territoriale	mc/mq	0.20
Pv – Potenz. volumetrica	mc	28 286.60
Vol. pubblico	mc	4 714.43
Vol. residenziale	mc	9 428.87
Vol. alberghiero	mc	14 143.30
Rc - Rapporto copertura	%	20.00
H max	mt	6.00
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. viabilità provinciale	mt	20.00
D. viabilità di P.d.L.	mt	6.00
Standards pubblici	mq	42 429.90
Verde privato	mq	28 286.60

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. L'ubicazione delle volumetrie dovrà avvenire secondo quanto indicato nella discesa di scala che si intende parte integrante delle presenti norme.



Art. 78. SOTTOZONA “F4.02” – F4.02 A

L'edificazione preceduta da predisposizione di piano attuativo dovrà avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi con la tutela assoluta delle linee di cresta e dei compluvi, piano esteso ai due sub comparti.

Parametri di Intervento:

St – Sup. territoriale	mq	486 100.00
It – Indice territoriale	mc/mq	0.20
Pv – Potenz. volumetrica	mc	97 220.00
Vol. pubblico	mc	16 203.33
Vol. residenziale	mc	32 406.67
Vol. alberghiero	mc	48 610.00
Rc - Rapporto copertura	%	20.00
H max	mt	6.00
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. viabilità provinciale	mt	20.00
D. viabilità di P.d.L.	mt	6.00
Standards pubblici	mq	145 830.00
Verde privato	mq	97 220.00

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. L'ubicazione delle volumetrie dovrà avvenire secondo quanto indicato nella discesa di scala che si intende parte integrante delle presenti norme.



Art. 79. SOTTOZONA “F4.02B”

L'edificazione preceduta da predisposizione di piano attuativo dovrà avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi con la tutela assoluta delle linee di cresta e dei compluvi.

Parametri di Intervento:

St – Sup. territoriale	mq	154 247.48
It – Indice territoriale	mc/mq	0.20
Pv – Potenz. volumetrica	mc	30 849.50
Vol. pubblico	mc	5.141.58
Vol. residenziale	mc	15 424,75
Vol. alberghiero	mc	10 283.17
Rc - Rapporto copertura	%	20.00
H max	mt	6.00
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. viabilità provinciale	mt	20.00
D. viabilità di P.d.L.	mt	6.00
Standards pubblici	mq	46 274.24
Verde privato	mq	30 849.50

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. In relazione alla qualità ambientale, le strutture residenziali, monofamiliare, avranno una volumetria minima di 600 mc.

L'ubicazione delle volumetria dovrà avvenire secondo quanto indicato nella discesa di scala che si intende parte integrante delle presenti norme.



Art. 80. SOTTOZONA “F4.03” – BADOS

L'edificazione preceduta da predisposizione di piano attuativo dovrà avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi con la tutela assoluta delle linee di cresta e dei compluvi.

Parametri di Intervento:

St – Sup. territoriale	mq	189 013.00
It – Indice territoriale	mc/mq	0.20
Pv – Potenz. volumetrica	mc	37 802.60
Vol. pubblico	mc	6 300.43
Vol. residenziale	mc	6 300.43
Vol. alberghiero	mc	25 201.73
Rc - Rapporto copertura	%	20.00
H max	mt	6.00
D. confini	mt	5.00
D. edifici	mt	10.00
D. viabilità provinciale	mt	20.00
D. viabilità di P.d.L.	mt	6.00
Standards pubblici	mq	56 703.90
Verde privato	mq	37 802.60

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. E' intrasformabile la parte oggetto di pericolosità idraulica e della relativa fascia di rispetto.



Art. 81. SOTTOZONA “F4.04” - “MARANA”

Trattasi di un comparto residuale, intercluso fra precedenti insediamenti, pianificati e spontanei; l'attuazione avverrà mediante predisposizione di P.d.L. convenzionato.

Parametri di Intervento

St – Sup. territoriale	mq	43 603.00
It – Indice territoriale	mc/mq	0,35
Pv – Potenz. volumetrica	mc	15 261.05
Vol. pubblico	mc	2 543.51
Vol. residenziale	mc	10 174.03
Vol. alberghiero	mc	2 543.51
Rc - Rapporto copertura	%	20
H max	mt	6
D. confini	mt	5
D. edifici	mt	10
D. viabilità provinciale	mt	20
D. viabilità di P.d.L.	mt	6
Standards pubblici	mq	13 080.90
Verde privato	mq	8 720.60

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

L'ambito è suddiviso in due sub comparti:

- sub-comparto A: con potenzialità volumetrica pari all'80% del totale (12.000 mc) ed indici e parametri corrispondenti;
- sub-comparto B: potenzialità volumetrica pari a 3.000 mc ed indici e parametri corrispondenti.



TITOLO X. LE ZONE “G” – SERVIZI GENERALI

Art. 82. SOTTOZONE “G1.01”-“G1.02”-“G1.03”-“G1.04” - “G1.06” -

Sottozone destinate a servizi generali; l'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo pubblico che fisserà per le varie sottozone ed in relazione all'esigenza che la particolare infrastrutture pone, indici e parametri.

It = 0.001 mc/mq incrementabile con il piano attuativo.

H max 3 metri.

In tutte le sottozone dovranno essere previsti adeguati spazi a supporto del sistema di raccolta e gestione rifiuti.¹⁷

Art. 83. SOTTOZONA G1.05

Non è consentito alcun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera di Enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli Enti preposti, secondo il principio “dell'intervento minimo” e finalizzato esclusivamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

L'attività agricola è consentita limitatamente all'aratura superficiale del terreno nelle parti dell'area prive di macchia mediterranea.

Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica.

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione di fondi, di proprietà pubblica o provata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

¹⁷ Parere motivato della provincia OT n.36 del 03/07/2013



Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli Uffici competenti.

Art. 84. SOTTOZONA G1.7 MARANA

Sottozona destinata a servizi generali; l'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo pubblico/privato che fisserà l'indice fondiario massimo comunque fino a concorrere ad un potenziale volumetrico di **2.500 mc**.

It = 0.01 mc/mq incrementabile con il piano attuativo.

Potenzialità volumetrica massima mc 2.500;

Hmax mt 6.00

Rc (%) rapporto di copertura % 20.00

Spazi Pubblici % 10,00 della superf. terr.

L'ubicazione dei volumi avverrà nel rispetto delle indicazioni del progetto guida volto ad individuare i sub ambiti di minor pregio ambientale.

Art. 85. SOTTOZONA G1.8

Sottozone destinate a servizi generali; l'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo pubblico/privato che interesserà l'intera area riservando a standards pubblici da cedere gratuitamente al comune, la parte cartograficamente indicata nella tav. B03 del P.U.C.

It = 0.001 mc/mq incrementabile con il piano attuativo

IL Potenziale volumetrico massimo, in ragione di 1000 mc avrà destinazione a servizi connessi con la fruizione del bene paesaggistico del litorale urbano.

Altezza massima edifici mt 3.

La cessione delle aree a standards, funzionali al corretto sviluppo del centro golfoarancino, dovrà avvenire a semplice richiesta dell'Amministrazione, il tutto al fine di disporre di un'area attrezzata in ambito urbano anche in caso di inerzia del privato nella predisposizione del piano attuativo.



Art. 86. SOTTOZONA G1.09

Sottozona destinata a servizi generali (distributore carburanti); l'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo pubblico/privato che fisserà l'indice fondiario massimo comunque fino a concorrere ad un potenziale volumetrico di 300 mc.

It = 0.001 mc/mq incrementabile con il piano attuativo.

Potenzialità volumetrica massima mc 2.000;

Hmax	mt	6.00
Rc (%) rapporto di copertura	%	20.00
Spazi Pubblici	%	10,00 della superf. terr.
Distacco strada	mt	30

Art. 87. SOTTOZONA "G2.01" - "CAMPO DA GOLF"

L'area si colloca in posizione strategica per la valorizzazione degli ambiti urbani.

L'andamento del terreno con moderata acclività, la presenza del depuratore centralizzato per l'intero territorio comunale, quindi con disponibilità di sensibile portata di acque terziarizzate per l'irrigazione, costituiscono fattori di scelta per tale destinazione.

La previsione urbanistica sarà attuata previa predisposizione di Piano Attuativo di interesse pubblico o privato con previsione di cessioni pubbliche in ragione del 30% della superficie territoriale, l'ubicazione degli standards dovrà avvenire in adiacenza alla ZPS e gli stessi sono intrasformabili essendo funzionali al mantenimento della naturalità come 'cuscinetto' di salvaguardia della ZPS,¹⁸ (G/H)

Gli ulteriori indici e parametri verranno fissati dal piano attuativo in relazione a considerazioni di carattere paesaggistico di mitigazione.

L'Amministrazione, considerata la valenza strategica dell'area al fine di un corretto sviluppo del disegno urbanistico, si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio.

Indice territoriale di salvaguardia: 0.001 mc/mq incrementabile con predisposizione di piano attuativo per destinazioni non in contrasto con la destinazione e con i disposti dell'art. 20 delle N.A. del P.P.R. fino ad un massimo di 20.000 mc per servizi generali connessi al Golf con l'esclusione delle residenze e strutture alberghiere.

La cessione delle aree a standards, funzionali al corretto sviluppo del

¹⁸ PRESCRIZIONE VINCA



centro golfoarancino, dovrà avvenire a semplice richiesta dell'Amministrazione, il tutto al fine di disporre di un'area a parco urbano anche in caso di inerzia del privato nella predisposizione del piano attuativo.

H max edifici 6 metri

Il progetto guida fissa i sub ambiti della superficie fondiaria del comparto di che trattasi, eventuali modifiche alle indicazioni planimetriche debbono vertere alla mitigazione ambientale.

Art. 88. Zona G2.02 – ex C4.03

La sottozona in esame, originariamente con potenziale volumetrico di circa 60.000 mc è stata drasticamente ridimensionata in relazione alla sua parziale collocazione in ZPS.

Il potenziale volumetrico in ragione di mc. 22.000, deve essere ubicato nella parte esterna alla ZPS nel rispetto delle prescrizioni della VINCA.

L'altezza massima degli edifici sarà mt 3

La destinazione a servizi compresi la ricettività alberghiera;

Distacco dai confini mt 5

Distacco edifici mt 10

La parte all'interno della ZPS è in trasformabile e si impone la rinaturalizzazione della parti degradate.

Costituisce linea guida all'intervento il P.d.L. approvato e concertato con la Tutela Paesaggistica.

Art. 89. SOTTOZONA "G2.03"

Tale sottozona è destinata a servizi sportivi connessi con l'ippica, oggetto di piano attuativo approvato, si richiamano le norme tutte contenute in detto piano attuativo.

Art. 90. SOTTOZONA "G2.04"

Sottozone destinate a servizi generali per la nautica e la balneazione, l'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo pubblico o privato che fisserà per le varie sottozone ed in relazione all'esigenza che la particolare infrastrutture pone, indici e parametri.

La percentuale di cessione degli standards pubblici è fissata in ragione del 30% della superficie territoriale.

La cessione di tale aree, funzionali al corretto sviluppo del centro golfoarancino, dovrà avvenire a semplice richiesta della Amministrazione.

In caso di inerzia, l'Amministrazione Comunale potrà procedere attraverso o P.d.L. d'ufficio o acquisizione forzata.

It = 0.001 mc/mq incrementabile con il piano attuativo.



L'intervento consiste nella riqualificazione delle aree degradate dalla presenza dei nastri ferroviari, realizzazione della green way, recupero paesaggistico delle aree limitrofe con funzioni connesse alla fruibilità del bene paesaggistico.

Art. 91. SOTTOZONA “G2.05”

Sottozone destinate a servizi generali per la nautica; l'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo pubblico o privato che fisserà per le varie sottozone ed in relazione all'esigenza che la particolare infrastrutture pone, indici e parametri.

L'intervento consiste nella riqualificazione delle aree degradate dalla presenza dei nastri ferroviari, realizzazione della green way, recupero paesaggistico delle aree limitrofe con funzioni connesse alla fruibilità del bene paesaggistico.

La percentuale di cessione degli standards pubblici è fissata in ragione del 30% della superficie territoriale.

La cessione di tale aree, funzionali al corretto sviluppo del centro golfarancino, dovrà avvenire a semplice richiesta della Amministrazione.

In caso di inerzia l'Amministrazione Comunale potrà procedere attraverso o P.d.L. d'ufficio o acquisizione forzata.

It = 0.001 mc/mq incrementabile con il piano attuativo.

Art. 92. SOTTOZONE -“G3.militari”

Sottozone destinate a servizi generali, l'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo pubblico che fisserà per le varie sottozone ed in relazione all'esigenza che la particolare infrastrutture pone, indici e parametri. It = 0.001 mc/mq incrementabile con il piano attuativo.

La sottozona G3.01 è soggetta a tutela integrale, sono consentite le sole operazioni di manutenzione ordinaria finalizzate alla conservazione e mantenimento del bene.

Art. 93. SOTTOZONE “G4.01” - “G4.02” - “G4.03” - “G4.04” - “G4.05” - “G4.06” - “G4.07”

Sottozone destinate a servizi generali; l'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo pubblico che fisserà per le varie sottozone ed in relazione all'esigenza che la particolare infrastrutture pone, indici e parametri.

It = 0.001 mc/mq incrementabile con il piano attuativo.

In particolare:



Sottozona G4.01 impianto di depurazione comunale centralizzato, sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento delle componenti tecnologiche;

Sottozona G4.02-03-04: Banchine portuali disciplinate da piano sovraordinato;

Sottozona G4.05-G4.06: Servizi portuali Marana disciplinati dal piano attuativo come modificato e integrato dalla VIA.

Sottozona G4.07: Area servizi ambientali esistente (Vecchio Depuratore 'Cal Spada') ricadente in ZPS non sono consentite volumetrie di alcun genere salvo interventi di mitigazione, recinzione e messa in sicurezza

Art. 94. SOTTOZONA G4.08

La sottozona, anche in recepimento prescrizione provincia, individua la ex discarica RSU di Rudalza, da sottoporre a caratterizzazione risanamento ambientale secondo procedura di norma.

Non è prevista alcuna tipologia volumetrica.



TITOLO XI. ZONA OMOGENEA “H” DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 95. ZONE “H” – SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Sono costituite dalle parti di territorio che rivestono particolare valore archeologico, paesaggistico o particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia intorno agli agglomerati urbani, fasce di rispetto cimiteriale, fasce lungo la viabilità di ogni ordine.

Art. 96. SOTTOZONA “H1” – ZONA ARCHEOLOGICA

Tali sottoambiti sono sostituiti dalle aree di sedime dei monumenti e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi consentiti sono orientati esclusivamente alla tutela del bene.

Art. 97. SOTTOZONA “H2 IN GENERE” – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

Sono costituite dalle aree individuate nel P.U.C. come beni paesaggistici. In tali aree gli interventi consentiti sono quelli unicamente funzionali al mantenimento ed alla conservazione del bene o alla sua rinaturalizzazione, norme specifiche disciplinano le formazioni dunali possibili oggetto di infrastrutture leggere in funzione della balneazione.

Art. 98. AREA DI RISPETTO ARCHEOLOGICA

Tali aree sono limitrofe alle “H1”, vi è preclusa qualunque forma di trasformazione a fini edificatori dell'area, possono essere effettuate modeste attività agronomiche senza modifica alla morfologia dei suoli, senza aratura profonda (utilizzo del solo tiller).

Art. 99. AREA DI RISPETTO DEI BENI IDENTITARI

Sono le aree limitrofe ai beni identitari, vi è preclusa qualunque forma di trasformazione a fini edificatori dell'area, possono essere effettuate modeste attività agronomiche senza modifica alla morfologia dei suoli, senza aratura profonda (utilizzo del solo tiller).

Art. 100. H2.05 AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono costituite dalla fascia di rispetto del cimitero, vi è preclusa ogni attività edificatoria o di trasformazione del territorio.

E' l'area compresa entro mt. 50.00 dai confini dell'area o edificio



cimiteriale ed è destinata prevalentemente alle attrezzature cimiteriali; vi è consentita la formazione di aree a verde e di parcheggi e, a titolo precario, la costruzione di piccoli edifici per la vendita di fiori ed oggetti per il culto ed onoranza dei defunti.

Nelle parti di detta area, separate dall'edificio cimiteriale da strade di traffico, sono consentite a non meno di mt. 50.00 dall'edificio stesso attrezzature sportive all'aperto.

Art. 101. AREA DI TUTELA INTEGRALE – ZONE ARCHEOLOGICHE O BENI IN AGRO (H2.03)

Non è consentito alcun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera di Enti o degli istituti scientifici specificamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli Enti preposti, secondo il principio "dell'intervento minimo" e finalizzato esclusivamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

L'attività agricola è consentita limitatamente all'aratura superficiale del terreno nelle parti dell'area prive di macchia mediterranea.

Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica.

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione di fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli Uffici competenti.



Art. 102. H2.03 AREA – FASCIA DI TUTELA CONDIZIONATA ZONE ARCHEOLOGICHE O BENI IN AGRO.

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici:

- In particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche.
- Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc..) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.
- Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purchè di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.
- Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e di riassetto paesaggistico autorizzati dagli Enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.
- Sono ammessi eventuali interventi relativi ad opere pubbliche in difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.
- Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione ed il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale e devono essere privilegiati materiali naturali locali.
- Con riferimenti ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.
- Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.
-



Art. 103. H2.06 AREE DI RISPETTO STRADALE

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.).

Nella zona di rispetto stradale non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti per edilizia.

Nella zona di rispetto stradale è altresì ammessa la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade (stazioni di servizio, etc.).

I tracciati e le tipologie indicate nelle tavole di P.U.C. per le infrastrutture viarie, hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati, fino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o di costruzione di singole strade.

Fino a tale momento le indicazioni di P.U.C. vanno considerate di massima per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale.

Gli assestamenti di tracciato e gli altri eventuali ritocchi tecnici, sono definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto di P.U.C. senza che tali modifiche comportino variante dello stesso.

Le zone di rispetto stradale, confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, **hanno destinazione a verde, anche alberato** ed in esse possono essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se confinanti con zone soggette a piano particolareggiato d'esecuzione od a lottizzazione, possono essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza.



TITOLO XII. DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI NELLE VARIE ZONE OMOGENEE

Art. 104. DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Parametri di riferimento:

- PA - Posto Auto riservato alla clientela;
- SP - Superficie di Parcheggio comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

Si assume convenzionalmente che:

$$1 \text{ PA} = 25 \text{ mq di SP}$$

E' subordinato al rispetto degli standards di dotazione di parcheggi per la clientela, secondo parametri di seguito riportati per tipologia di esercizio e zona omogenea, il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- ⇒ apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nel caso di autorizzazioni dovute);
- ⇒ modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;
- ⇒ la superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standards è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Al fine della corretta applicazione dei parametri, si fissa il rapporto tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP):

$$SV = 0,75 \text{ SLP}$$

Si riporta di seguito l'abaco delle dotazioni di parcheggi per gli esercizi commerciali in funzione della zona omogenea e della tipologia del parcheggio.



Superfici alimentari	Esercizi di vicinato	MSV con SV<=250 mq	MSV con SV>=250 mq
Zona B	PA=0 mq
Zone C/F	PA = 0,05xSV mq	PA = 0,05xSV mq	PA = 0,11xSV mq
Zone G/D		PA = 0,12xSV mq	PA = 0,12xSV mq
Superfici non alimentari	Esercizi di vicinato	MSV con SV<=250 mq	MSV con SV>=250 mq
Zona B	PA=0 mq
Zone C/F	PA = 0,05xSV mq	PA = 0,04xSV mq	PA = 0,04xSV mq
Zone G/D		PA = 0,04xSV mq	PA = 0,04xSV mq

In aggiunta a tali dotazioni, che sono implementati di quanto previsto dalla Legge 122/89 per i parcheggi privati, vanno considerate le aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Ogni MSV, con SV < di 800 mq dovrà essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} = 0.18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

Tale superficie deve comunque essere configua all'esercizio commerciale, adibita ad uso esclusivo per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Nel caso in cui la MSV abbia una SV < 600 mq è consentito, al fine della sosta e movimentazione, dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela che però dovrà essere incrementata di una superficie di 50.00 mq o di due stalli.



TITOLO XIII. AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Art. 105. INTERVENTI IN AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal P.A.I. nonché dallo studio di cui all'allegato elaborato al presente P.U.C., **nonché alle fasce di rispetto fluviale**, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 05/08/1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e consistono in:

- a. manutenzione ordinaria - ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11/10/1985, n. 23;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. ristrutturazione urbanistica.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del P.A.I. continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

- a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
- b. subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25 delle N.A. del PAI, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli articoli: 8, comma 9; 13, commi 3, 4 e 8; 19, comma 4; 22, comma 4; 27, comma 6; 28, comma 8; 29, comma 3; 31, comma 6; 32, comma 4; 33, comma 5; Allegato E; Allegato F. Sempre con riferimento alle N.A. del citato Piano per l'Assetto Idrogeologico.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal D.P.R. 21/12/1999, n. 544 e s.m.i. ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9 del citato art. 23 delle N.A. del P.A.I.

Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate



alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29/09/1998 e s.m.i., nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 delle N.A. del P.A.I., e nelle altre disposizioni delle citate norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4, sempre delle N.A. del P.A.I. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal P.A.I. e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

- a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale nè la sistemazione idrogeologica a regime;
- d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;
- e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
- g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
- h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
- l. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;



- m. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
- n. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- o. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

I singoli interventi consentiti dagli articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 3 delle N.A. del P.A.I. non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal P.A.I. per le aree di pericolosità idrogeologica.

Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni riportate nell'allegata cartografia riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

Nella formazione dei piani di protezione civile le Autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal P.A.I., Piano delle fasce fluviali e, per i bacini minori, dall'allegato al presente Piano Urbanistico Comunale.

Nelle zone di nuova previsione le aree comprese all'interno del perimetro di massimo inviluppo della pericolosità idraulica e delle fasce di rispetto fluviale, non è consentito alcun intervento di modifica o alterazione della morfologia dei luoghi o qualsivoglia intervento trasformazione dei suoli, con infrastrutture, strutture anche a carattere provvisorio.



Art. 106. DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI 4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24¹⁹, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal P.A.I., dal programma triennale di attuazione o dalle competenti Autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal P.A.I. – nonché dallo studio dei bacini minori allegato, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 14.04.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12²⁰ sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

¹⁹ Cfr. N.A. del P.A.I.

²⁰ Cfr. articoli delle N.A. del PAI



- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29/09/1998;
- i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;



- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; 24 giugno 2003 P.A.I. Sardegna 32;
- g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque è sempre vietato realizzare:

- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del Decreto Legislativo 17/08/1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
- g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.



Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del P.A.I., sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22²¹;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i., l.

²¹ Cfr articoli delle N.A. del P.A.I.



Art. 107. DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI 3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24²², nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27²³.

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27²⁴, comma 4. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27²⁵, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del P.A.I. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per

²² *Idem*

²³ *Idem*

²⁴ *Idem*

²⁵ *Idem*



sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nelle zone territoriali di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del P.A.I., nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del P.A.I. e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24²⁶ è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7.

²⁶ Cfr. articoli N.A. del P.A.I.



Art. 108. INTERVENTI NELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI 2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.A. del P.A.I., nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28 delle N.A. del citato Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le nuove costruzioni nei centri edificati; i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- b. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- c. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- d. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- e. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- f. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- g. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.03.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- l. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.A. del P.A.I. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.



Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17/08/1999, n. 334, "Attuazione della Direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 09/05/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Art. 109. INTERVENTI IN AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (HI 1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.A., nelle aree di pericolosità idraulica moderata è consentita l'attuazione delle previsioni urbanistiche previste nel presente piano salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Art. 110. INTERVENTI IN AREE A PERICOLOSITÀ DI FRANA MOLTO ELEVATA (HG 4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle N.T.A. del P.A.I., in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal P.A.I., dal programma triennale di attuazione o dalle competenti Autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal P.A.I. - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:



- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
- l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.



In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;
- i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

- a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;
- d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;



- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del P.A.I.;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo dianzi citato 22.

Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.A.I.:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.,m;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h.i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis e del comma 8 (lettera così modificata dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 35 del 21 marzo 2008)

Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al



PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.



Art. 111. DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ ELEVATA DA FRANA (HG 3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle N.T.A. del P.A.I., nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31 delle N.T.A. del P.A.I.;

Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31 dianzi citato, comma 4.

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31 delle N.T.A. del P.A.I.; , comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle N.T.A. del P.A.I.; è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.



Art. 112. DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MEDIA DA FRANA (HG 2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008 nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
- c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
- d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
- f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
- g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:



- a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;
- b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle N.T.A. del P.A.I.:

- a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del Decreto Legislativo 17/8/1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 9/5/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".



TITOLO XIV. NORME TRANSITORIE

Art. 113. NORME TRANSITORIE

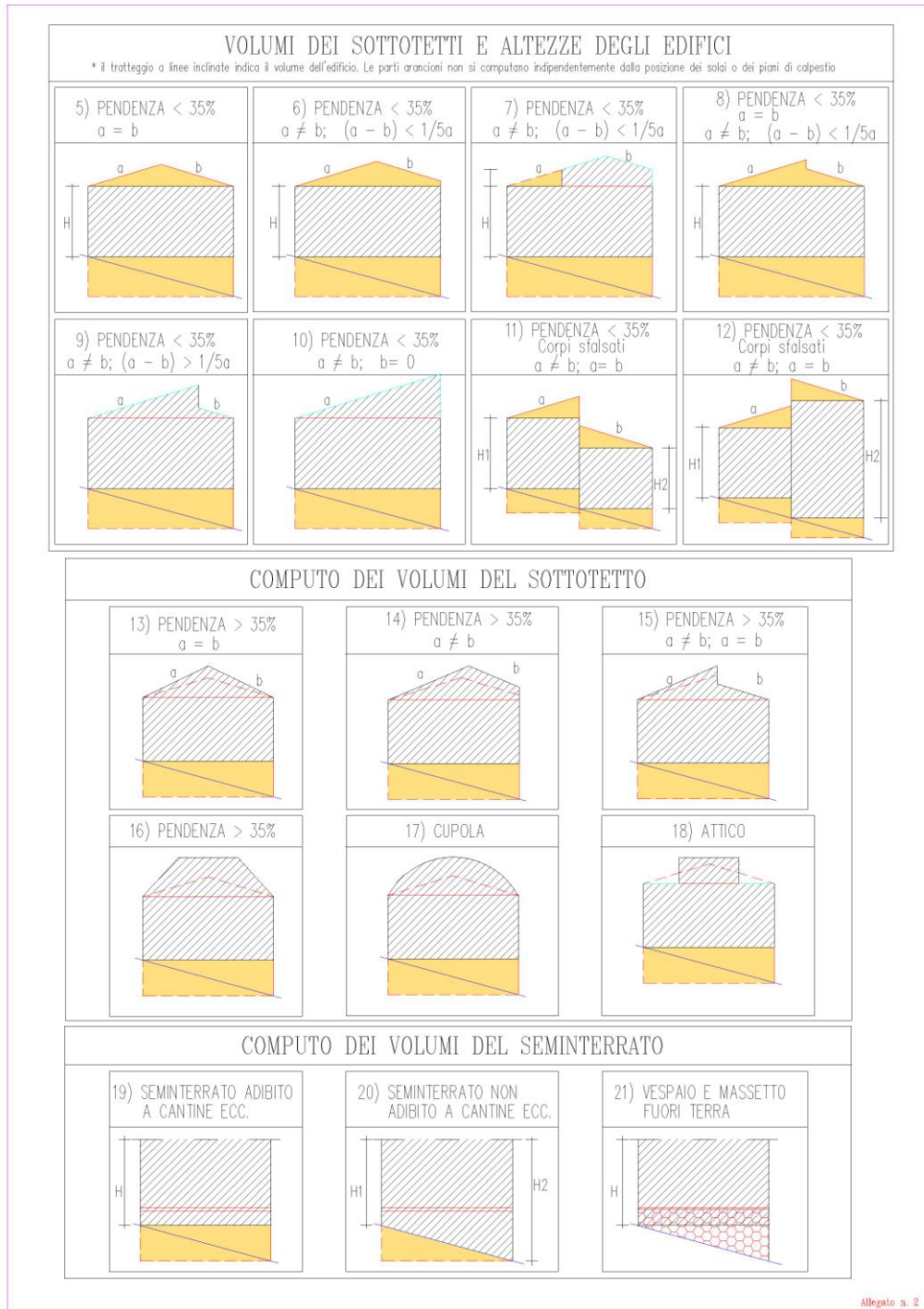
Dal momento dell'adozione del P.U.C. e fino alla sua approvazione definitiva, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni in riferimento al rilascio di titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni delle presenti norme, sono fatte salve le istanze presentate alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 114. ISTITUTO DELLA DEROGA

E' consentita la deroga per gli edifici pubblici o di interesse pubblico nei limiti di cui all'art. 14 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i..



Art. 115. SCHEMI DI CALCOLO VOLUMI ED ALTEZZE





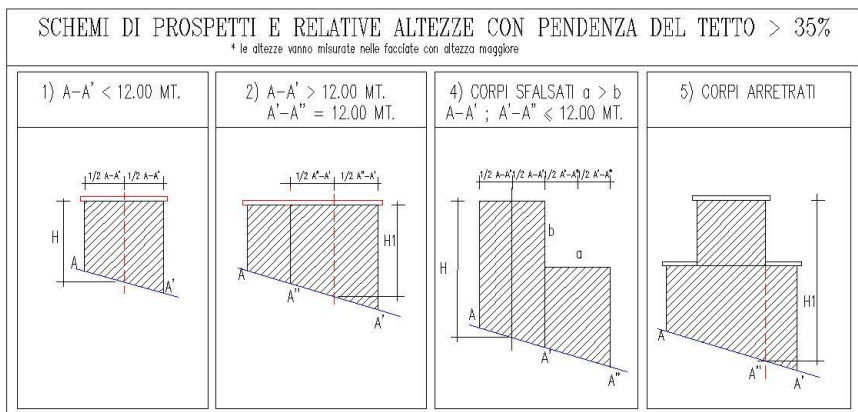
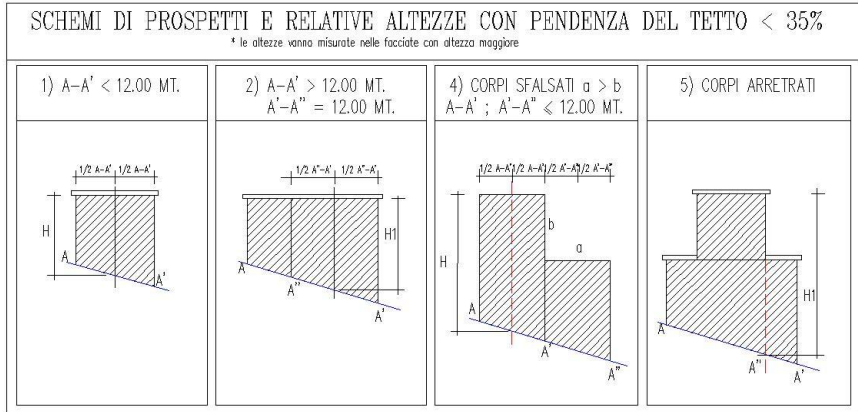
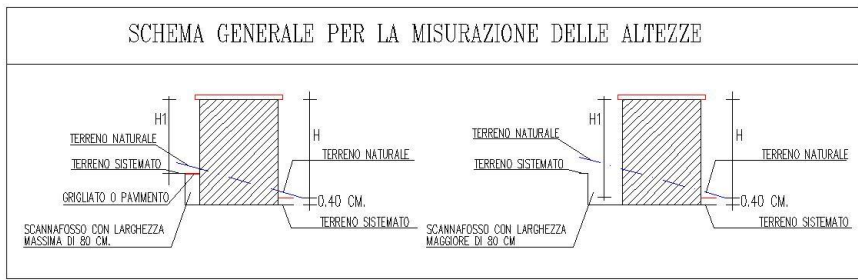
SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

* l'altezza H, in caso di terreno a monte occidentato, è la media ponderale delle altezze

1) $A-A' < 12.00$ MT.	2) $A-A' > 12.00$ MT. $A'-A'' = 12.00$ MT.	3) CORPI SFALSATI	4) CORPI SFALSATI
<p>PIANTA</p> <p>SEZIONE R-R'</p>	<p>PIANTA</p> <p>SEZIONE S-S'</p> <p>SEZIONE R-R'</p>	<p>PIANTA</p> <p>SEZIONE S-S'</p> <p>SEZIONE R-R'</p>	<p>PIANTA</p> <p>SEZIONE S-S'</p> <p>SEZIONE R-R'</p>



SCHEMI GENERALI PER LA MISURAZIONE DELLE ALTEZZE





Art. 116. ALLEGATO “A” PER IL CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI

1. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
 - a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
 - b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
 - c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.
2. Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
3. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = \frac{1}{k} \cdot S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m² e K è un coefficiente (m²/kW) che assume i seguenti valori:

- a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
 - b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
 - c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.
4. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.



5. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.
6. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi sono incrementati del 5%.
7. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.
8. Nei casi di cui al comma 7, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del Decreto Legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi (I192) nel rispetto della seguente formula:

$$I \leq I_{192} \cdot \left[\frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{\text{effettiva}}}{P_{\text{effettiva}}} + \frac{\%_{\text{obbligo}}}{P_{\text{obbligo}}}}{4} \right]$$

Dove:

- **% obbligo** è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del comma 1, tramite fonti rinnovabili;
- **% effettiva** è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;
- **P obbligo** è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3. Effettiva è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.



INDICE

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI	- 1 -
Art. 1. FINALITA' E CONTENUTI DELLE NORME	- 1 -
Art. 2. LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COME RISORSA E PARAMETRO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA	- 2 -
Art. 3. PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.....	- 3 -
Art. 4. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	- 6 -
Art. 5. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	- 12 -
Art. 6. REGIME AUTORIZZATORIO EX D.LGS. 42/04	- 13 -
Art. 7. LE DESTINAZIONI D'USO.....	- 14 -
TITOLO II. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.....	- 16 -
L'ASSETTO AMBIENTALE	- 16 -
Art. 8. NORME DI CARATTERE GENERALE.....	- 16 -
Art. 9. COMPONENTI DEL PAESAGGIO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	- 17 -
Art. 10. AREE NATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	- 17 -
Art. 11. AREE SEMINATURALI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	- 18 -
Art. 12. AREE AGROFORESTALI.....	- 19 -
Art. 13. AREE A FORTE ACCLIVITA' – DISCIPLINA INTERVENTI	- 19 -
Art. 14. CAMPI DUNALI E SISTEMI DI SPIAGGIA	- 20 -
Art. 15. ZONA “H2.3.” – AMBITO ZPS-SIC	- 20 -
Art. 16. Aree di interesse botanico e fitogeografico	- 21 -
Art. 17. Aree sottoposte a vincolo idrogeologico.....	- 21 -
Art. 18. Aree percorse da incendi.....	- 21 -
Art. 19. ZONA “H2.3.” AMBITO ORIENTALE.....	- 22 -
TITOLO III. ZONIZZAZIONE – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE-	24 -
Art. 20. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	- 24 -
TITOLO IV. ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	- 26 -
Art. 21. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'	- 26 -
Art. 22. ZONE D'ACQUA	- 28 -
Art. 23. ZONE A VERDE PUBBLICO	- 28 -
TITOLO V. INSEDIAMENTI – CENTRO URBANO	- 29 -
Art. 24. ZONE RESIDENZIALI CENTRI URBANI.....	- 29 -
Art. 25. ZONE “A”	- 30 -



Art. 26. ZONE "B" DI COMPLETAMENTO URBANO	30 -
Art. 27. ZONE "B1-B1.1" – INTENSIVE.....	31 -
Art. 28. ZONE B1*	32 -
Art. 29. ZONA "B2.1" - DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO	32 -
Art. 30. ZONA "B2.2" - DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO	34 -
Art. 31. ZONA "B2.3" - DI COMPLETAMENTO RADE	35 -
Art. 32. ZONE DI ESPANSIONE URBANA "C"	37 -
Art. 33. NORME GENERALI RELATIVE ALLE ZONE DI ESPANSIONE	39 -
Art. 34. LE ZONE DI ESPANSIONE.....	41 -
Art. 35. SOTTOZONA "C3.01"	42 -
Art. 36. SOTTOZONA "C3.EEP"	44 -
Art. 37. SOTTOZONA "C3.02"	45 -
Art. 38. SOTTOZONA "C3.03"	47 -
Art. 39. SOTTOZONA "C3.06"	48 -
TITOLO VI. CENTRO MINORE RUDALZA.....	- 49 -
Art. 40. ZONE DI ESPANSIONE "C2"	49 -
Art. 41. SOTTOZONA ZONA "C2.01"	50 -
Art. 42. SOTTOZONA "C2.02"	51 -
TITOLO VII. ZONE 'D' – INTERVENTI PRODUTTIVI	- 53 -
Art. 43. ZONE PRODUTTIVE "D"	53 -
Art. 44. SOTTOZONE "D2.02" - "D2.03" –	53 -
Art. 45. Sottozona D2.04	54 -
Art. 46. D2.05.....	55 -
TITOLO VIII. LE ZONE AGRICOLE	- 56 -
Art. 47. DEFINIZIONE DI ZONA AGRICOLA	56 -
Art. 48. DISPOSIZIONI GENERALI	56 -
Art. 49. INDIVIDUAZIONE DI SOTTOZONE AGRICOLE	57 -
Art. 50. AMBITI AGRICOLI CON VOCAZIONE PRODUTTIVA	57 -
Art. 51. AMBITI AGRICOLI DI VALORE NATURALE O AMBIENTALE	58 -
Art. 52. AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO	59 -
Art. 53. EDIFICABILITÀ NELLE ZONE AGRICOLE.....	60 -
Art. 54. DEFINIZIONI	60 -
Art. 55. AMBITI AGRICOLI CON VOCAZIONE PRODUTTIVA	61 -
Art. 56. SOTTOZONE "E2"	61 -
Art. 57. SOTTOZONE "E4"	66 -
Art. 58. Sottozona E4.1	67 -
Art. 59. SOTTOZONE "E5"	68 -



Art. 60. APPODERAMENTI, FRAZIONAMENTI, REGOLE PROGETTUALI E DI TUTELA-	72 -
Art. 61. AMBITI AGRICOLI DI VALORE NATURALE O AMBIENTALE (E5c)	72 -
Art. 62. AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO	72 -
Art. 63. ATTIVITA' TURISTICO-RICREATIVE E DI RISTORO.	72 -
Art. 64. ATTIVITA' AGRITURISTICHE	73 -
Art. 65. TURISMO RURALE	74 -
Art. 66. PUNTI DI RISTORO.....	75 -
Art. 67. RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	76 -
Art. 68. BENI IDENTITARI – INSEDIAMENTO SPARSO – GLI STAZZI	78 -
TITOLO IX. LE ZONE “F” – TURISTICHE.....	- 79 -
Art. 69. SOTTOZONE “F” TURISTICHE	79 -
Art. 70. SOTTOZONE “F1”	81 -
Art. 71. SOTTOZONE “F2” - INSEDIAMENTI SPONTANEI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA	83 -
Art. 72. SOTTOZONA “F2.02” - “CALA SASSARI”	84 -
La cartografia di piano riporta l'ubicazione del potenziale volumetrico, tale ubicazione è vincolante nella redazione dei piani attuativi.	85 -
Art. 73. SOTTOZONA “F2.05” - “SOS ARANZOS”	86 -
La cartografia di piano riporta l'ubicazione del potenziale volumetrico, tale ubicazione è preferenziale nella redazione dei piani attuativi.....	87 -
Art. 74. SOTTOZONA “F2.08” - “TERRATA 2”	87 -
La cartografia di piano riporta l'ubicazione del potenziale volumetrico, tale ubicazione è preferenziale nella redazione dei piani attuativi.....	89 -
Art. 75. SOTTOZONE “F” DI PROGRAMMAZIONE	90 -
Art. 76. SOTTOZONE “F4-1/2/3” URBANE	90 -
Art. 77. SOTTOZONA “F4.01”	90 -
Art. 78. SOTTOZONA “F4.02” – F4.02 A	92 -
Art. 79. SOTTOZONA “F4.02B”	93 -
Art. 80. SOTTOZONA “F4.03” – BADOS	94 -
Art. 81. SOTTOZONA “F4.04” - “MARANA”	95 -
TITOLO X. LE ZONE “G” – SERVIZI GENERALI	- 96 -
Art. 82. SOTTOZONE “G1.01”-“G1.02”-“G1.03”-“G1.04” - “G1.06”-	96 -
Art. 83. SOTTOZONA G1.05.....	96 -
Art. 84. SOTTOZONA G1.7 MARANA.....	97 -
Art. 85. SOTTOZONA G1.8.....	97 -
Art. 86. SOTTOZONA G1.09	98 -
Art. 87. SOTTOZONA “G2.01” - “CAMPO DA GOLF”	98 -
Art. 88. Zona G2.02 – ex C4.03	99 -



Art. 89. SOTTOZONA "G2.03"	- 99 -
Art. 90. SOTTOZONA "G2.04"	- 99 -
Art. 91. SOTTOZONA "G2.05"	- 100 -
Art. 92. SOTTOZONA "G3.militari"	- 100 -
Art. 93. SOTTOZONA "G4.01"- "G4.02"- "G4.03"- "G4.04"- "G4.05"- "G4.06"- "G4.07"	- 100 -
Art. 94. SOTTOZONA G4.08.....	- 101 -
TITOLO XI. ZONA OMOGENEA "H" DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	- 102 -
Art. 95. ZONE "H" – SALVAGUARDIA AMBIENTALE	- 102 -
Art. 96. SOTTOZONA "H1" – ZONA ARCHEOLOGICA	- 102 -
Art. 97. SOTTOZONA "H2 IN GENERE" – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO .-	- 102 -
Art. 98. AREA DI RISPETTO ARCHEOLOGICA	- 102 -
Art. 99. AREA DI RISPETTO DEI BENI IDENTITARI	- 102 -
Art. 100. H2.05 AREA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	- 102 -
Art. 101. AREA DI TUTELA INTEGRALE – ZONE ARCHEOLOGICHE O BENI IN AGRO (H2.03)	- 103 -
Art. 102. H2.03 AREA – FASCIA DI TUTELA CONDIZIONATA ZONE ARCHEOLOGICHE O BENI IN AGRO.	- 104 -
Art. 103. H2.06 AREE DI RISPETTO STRADALE	- 105 -
TITOLO XII. DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI NELLE VARIE ZONE OMOGENEE	- 106 -
Art. 104. DOTAZIONE DI PARCHEGGI	- 106 -
TITOLO XIII. AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA.....	- 108 -
Art. 105. INTERVENTI IN AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA	- 108 -
Art. 106. DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI 4)	- 111 -
Art. 107. DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI 3)-	- 115 -
Art. 108. INTERVENTI NELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI 2)-	- 117 -
Art. 109. INTERVENTI IN AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (HI 1)-	- 118 -
Art. 110. INTERVENTI IN AREE A PERICOLOSITÀ DI FRANA MOLTO ELEVATA (HG 4)	- 118 -
Art. 111. DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ ELEVATA DA FRANA (HG 3) -	- 123 -
Art. 112. DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MEDIA DA FRANA (HG 2)-	- 124 -
TITOLO XIV. NORME TRANSITORIE	- 126 -
Art. 113. NORME TRANSITORIE	- 126 -
Art. 114. ISTITUTO DELLA DEROGA.....	- 126 -
Art. 115. SCHEMI DI CALCOLO VOLUMI ED ALTEZZE.....	- 127 -
Art. 116. ALLEGATO "A" PER IL CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI-	- 130 -