

COMUNE DI USSASSAI

Provincia di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(AI SENSI DELLA L.R.45/89 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Integrate con la modifica degli artt.6, 21, 23 e 26, a seguito della Verifica di Coerenza della Regione, Determinazione N.475/DG del 23 Settembre 2004)

N.T.A.

Data Novembre 2004

Progettisti:

Studio Associato DE-CA

Ing. Italo Meloni

Ing. Pier Luigi Lai

Collaboratore per la progettazione:

Arch. Cristiana Cherchi

TITOLO I - NORME GENERALI

ART.1 - CONTENUTO DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale, redatto ai sensi della L.R. 45/89 e successive modificazioni, definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di Ussassai, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

Esso comprende l'assetto delle infrastrutture di comunicazione, l'assetto e l'uso del territorio, inclusa la disciplina paesaggistica ed ambientale.

Le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche e d'uso debbono risultare conformi al presente piano, agli strumenti urbanistici richiamati all'art.3, al Regolamento Edilizio, oltre che alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale di riferimento, ed essere autorizzate a seguito di norme procedurali e di piani attuativi di cui al Regolamento Edilizio ed in conformità alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al R.E. stesso, alla disciplina delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento di cui alla L.R. n.45/89.

ART.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione
- 2) Norme tecniche di attuazione
- 3) Regolamento edilizio
- 4) Planimetrie nelle scale:
 - 1:300 000 Inquadramento territoriale
 - 1:25 000 Pianificazione territoriale
 - 1:1000 P.di F., zonizzazione del centro abitato (stato di fatto)
 - 1:25 000 P.di.F., zonizzazione del territorio comunale (stato di fatto)
 - 1:1000 P.U.C., zonizzazione del centro abitato
 - 1:10 000 P.U.C., zonizzazione del territorio comunale e viabilità
 - 1:1000 P.U.C., individuazione delle aree per servizi pubblici (aree standards)
 - 1:1 000 P.U.C., infrastrutture tecnologiche
 - 1:10 000 P.U.C., emergenze storico-culturali, vincoli archeologici, paesaggistico-ambientali ed infrastrutture di trasporto
- 5) Tavole fisico-descrittive del territorio comunale, tavole di analisi e dei sistemi di compatibilità e suscettività degli usi, nelle scale:
 - 1: 10 000 Carta geolitologica
 - 1: 10 000 Carta idrogeologica e delle permeabilità dei suoli
 - 1: 10 000 Carta dell'acclività
 - 1: 10 000 Carta dell'uso attuale del suolo e della copertura vegetale
 - 1: 10 000 Carta delle emergenze geologiche e ambientali
 - 1: 10 000 Carta della suscettività d'uso del suolo all'agricoltura
 - 1: 10 000 Carta della suscettività d'uso del suolo al pascolo
 - 1: 10 000 Carta delle capacità d'uso dei suoli
 - 1: 10 000 Carta della zonizzazione agricola
- 5.1) Relazione geologica
- 5.2) Relazione agronomica

ART.3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il P.U.C. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali e urbani;
- 2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) Piani particolareggiati e piani di risanamento urbanistico;
- 4) Piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate;
- 5) Concessioni edilizie ordinarie;
- 6) Accordo di programma (Art.28 L.R. 45/89).

Il P.U.C. si attua nel rispetto della legge urbanistica generale N.1150 del 17/8/42 e delle successive integrazioni e modifiche, nonché delle leggi N.765 del 6/8/67 e N.1187 del 19/11/68, del decreto interministeriale N.1404 dell'1/4/68 e del decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N.2266/U del 20/12/83, nonché della legge N.10 del 28/77, della legge N.47 del 28/2/85 riguardante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, recupero e sanatoria delle opere abusive, nonché della L.R. N.23 dell' 11/10/85 e successive modificazioni, della L.R. 45 del 22/12/89 e successive modificazioni, della Circolare esplicativa del 25/10/90 n°6/U, della L.R. n.20 dell'1/7/91 e delle Direttive per le zone agricole DPGR del 3/8/94 n.228.

Nell'ambito del P.U.C. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di opere pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, ambiente e beni culturali, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

ART.4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di aree edificabili, individuate nel P.U.C., devono cedere al Comune le aree per la viabilità e l'urbanizzazione primaria, secondo le norme di attuazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Quando si constatino fondate perplessità sull'esistenza ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ai lotti, reti tecnologiche etc.) è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili la realizzazione ed il completamento delle stesse opere a scomputo degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Devono inoltre cedere le aree per gli standards urbanistici di cui al D.A. EE. LL. F.U. n°2266/U del 20/12/83, in base alle quote di pertinenza e secondo le norme di zona, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

La cessione di tali aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione preordinata al rilascio della Concessione Edilizia, nella quale dovrà essere convenuto lo scomputo del costo di acquisizione delle aree cedute, determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari di immobili che si trovassero nella impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione di cui sopra, perché non di loro proprietà, devono corrispondere al Comune gli oneri previsti dalla L.10 del 28/1/77.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario, per l'attuazione del P.U.C., è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

ART.5 - COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI

Nell'ambito del P.U.C. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione ai sensi dell'art.27 della L.R. 45/89.

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio.

Il consorzio, costituito nei termini di legge (art.23 della legge 18/8/42 N.1150 ed art.27 L.R.45/89), predispone il piano quadro degli interventi e presenta un'unica istanza le cui conclusioni nel rispetto del PUC devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Il piano di consorzio volontario deve:

- A) tener conto delle scelte di localizzazione e di inserimento paesistico ambientale consigliate nel P.U.C.;
- B) indicare l'azzoneamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona;
- C) definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
- D) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;
- E) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
- F) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- G) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni ai sensi della legge N.765/1967;
- H) contenere, se previsto dalle norme del P.U.C., lo studio di compatibilità paesistico ambientale di cui alla Circolare EE.LL.F.U. 11/3/96 n°1°.

ART.6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

A) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purché definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario già convenzionato.

Ove non fosse richiesto il piano di consorzio, la lottizzazione deve interessare una superficie non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme riguardo agli indici di edificabilità territoriale.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, a predisporre il piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso all'area di minimo intervento prevista dalle norme. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. (art.3 L.R. 20 dell'1/7/91).

B) prevedere le opere di urbanizzazione primaria interne alle aree oggetto di intervento nonché gli eventuali allacci alla rete principale a qualunque distanza si trovino e la loro realizzazione ai sensi della legge 10/77, nonché la cessione delle aree, in base alle quote minime di legge, per le opere di urbanizzazione secondaria;

C) inquadarsi nelle previsioni del P.U.C., sia dal punto di vista della compatibilità e dell'inserimento paesistico dei manufatti, che non devono pregiudicare le linee e gli sviluppi del piano generale, sia per quanto attiene la realizzazione della rete stradale principale indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;

D) prevedere le relazioni geologiche e geotecniche ai sensi del D.M. 11/03/88;

E) prevedere, qualora per l'area oggetto della lottizzazione il P.U.C. lo richieda, lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, tenendo conto delle scelte consigliate nel PUC e avendo particolare cura per gli interventi di mascheramento e di eliminazione e/o mitigazione degli impatti visivi.

F) essere approvate con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 della L.R. 45/89 e secondo i contenuti previsti dalle leggi n.1150 del 17/8/42, n.167 del 18/4/62 e n.865 del 22/10/71 e successive modifiche ed integrazioni. (art.21 Legge Regionale 45/89);

I progetti di lottizzazione devono comprendere tutti gli elaborati elencati nel R.E. e sono così sintetizzabili:

- 1) - relazione illustrativa, inclusi i calcoli degli Standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) relazione geologica e geotecnica;
- 3) - stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 4) - planimetria:
 - A) studio urbanistico
 - B) piano quotato ante e post sistemazione
 - C) piano catastale;
- 5) - norme di attuazione integrative a quelle del P.U.C.;
- 6) - tipologie edilizie;
- 7) - progetti delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica con relativo preventivo di spesa;
- 8) - schema di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale;
- 9) studio di compatibilità paesistico ambientale (C.A.EE.LL.F.U. 11/3/96 N°1) se previsto dalla normativa di zona.

ART.7 - INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI

1) Ambito d'intervento

È un “territorio” nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente, definito parametricamente e funzionalmente.

2) Superficie territoriale

È la superficie totale di un “ambito d'intervento” interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.U.C. che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PUC - di pertinenza degli edifici.

3) Superficie fondiaria

È la porzione di superficie territoriale avente un azionamento omogeneo, riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo, dalla superficie territoriale, le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC, e le aree per l'urbanizzazione primaria.

La superficie fondiaria può comprendere invece le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato (verde privato) e le aree di parcheggio di uso privato all'interno del lotto fondiario.

4) Superficie di urbanizzazione

Sup. Primaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (art.4 L.29/9/64, n. 847), poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari pubbliche e/o private;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico e/o privato, anche se di uso pubblico;
- c) reti: di fognatura, idriche, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;
- e) verde attrezzato.

Sup. Secondaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (art.4 L.29/9/64, n. 847), poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) attrezzature generali (attrezzature amministrative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- l) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

5) Superficie (minima) d'intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie (minima) d'intervento è indicata graficamente dal PUC, definita parametricamente dalle presenti norme o individuata da una porzione funzionale.

Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed anche per gli interventi di recupero.

6) Area edificabile

È l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale.

7) Lotto minimo e Lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure è definito parametricamente dalle presenti norme.

8) Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i balconi chiusi, i porticati, le tettoie e le pensiline.

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso per le sporgenze sino a m. 1,20, parti di edificio completamente sotterranee, autorimesse interrato purché interamente coperte, piscine e vasche all'aperto, aie e concimaie, serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme, piani caricatori in zona produttiva e pergolati passanti.

Si computano invece le superfici, in proiezione orizzontale, degli impianti esterni connessi ad attività industriali o artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

9) Rapporto di copertura

È la porzione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area complessivamente coperta ed area complessivamente edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

10) Indice volumetrico

Ai fini edificatori, l'indice volumetrico definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

- fondiario (If): quando definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;
- territoriale (It): quando definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

11) Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'intradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto.

Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del 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 e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C. o dai Piani Particolareggiati.

12) Attrezzature e servizi

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico dell'intervento urbanistico, esclusa la viabilità pubblica.

13) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono definite nel P.U.C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate da relative norme tecniche di attuazione.

14) Numero dei piani

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

15) Distacco fra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili.

I distacchi variano da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

16) Distacco dal confine di lotto

È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 15, e la linea di confine del lotto.

È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

17) Accessori

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale per impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, autoclavi e serbatoio, ricovero legna etc.).

18) Lunghezza massima dei prospetti

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) Cortili chiusi

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro e sono classificati nei seguenti tipi:

- a) ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal D.A.E.L.F.U. N.2266/U del 20/13/83;
- b) patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.8 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.7;
- c) cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è uguale a m.8 e la sua superficie è maggiore o uguale a $\frac{1}{6}$ di quella delle pareti che lo circondano;
- d) chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m.2; in essa possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

20) Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

21) Larghezza stradale

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

22) Punti fissi

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltreché gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

23) Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se il fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso.

Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un P.A.

24) Arretramento

È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato.

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentiti.

25) Computo dei volumi

I volumi edificabili sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'art.4 e 5 del D.A.EE.LL.F.U. N.2266/U del 20/12/1983.

È consentito detrarre i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.

Il computo dei volumi dovrà effettuarsi assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o le falde del tetto abbiano pendenza inferiore o uguale al 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenze del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto quello reale previsto al disopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, centrali termiche, garage e simili.

26) Centro Abitato

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

27) Carreggiata

Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

28) Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

29) Cunetta

Manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente od anche trasversalmente all'andamento della strada.

30) Fascia di pertinenza

Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

31) Fascia di rispetto stradale

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

32) Fascia di sosta laterale

Parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinua e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.

33) Marciapiede

Parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

34) Tipo edilizio

Il tipo edilizio è un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi.

35) Intevento unitario

L'intervento unitario riguarda progetti complessivi di trasformazione, di riordino, di recupero, di nuova edificazione, di aree edificate e non, che, per le loro caratteristiche, devono essere trattate unitariamente.

Tali progetti saranno di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, pubblica e privata, ai sensi della presente normativa e secondo le determinazioni del Comune in sede di formazione del P.A. L'attuazione è per concessione diretta o è subordinata a strumento urbanistico preventivo.

L'area non rappresenta una zona edificabile nella sua interezza, bensì un perimetro convenzionale entro il quale, oltre gli spazi pubblici prescritti, saranno collocate le nuove costruzioni, da disporre in accordo alle indicazioni degli elaborati grafici e alle prescrizioni normative, alla morfologia del terreno, alle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, alla vegetazione esistente e a quant'altro denota l'ambito.

Il terreno compreso nell'area, non utilizzato per gli spazi pubblici, per le urbanizzazioni e per l'edificazione, sarà mantenuto convenientemente a colture agricole, a verde condominiale, a orti e comunque a usi non distruttivi del suolo.

Sarà parte integrante del piano urbanistico attuativo e, quando necessario, della concessione, una convenzione che disciplini l'intervento e le sue eventuali fasi nonché le modalità di gestione degli spazi convezionati e garantisca, inoltre, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione al Comune degli spazi pubblici.

Questi ultimi dovranno essere integralmente ceduti al Comune e, ove prescritto, realizzati da privati, tenuto conto delle indicazioni che il Comune si riserva di fornire ai privati stessi in merito alle destinazioni d'uso e alle caratteristiche progettuali degli spazi pubblici convezionati.

ART.8 - AREE RIPARIE

Comprendono tutte le aree occupate dai corpi d'acqua e dalle golene marginali, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) tutelate ai fini del rispetto del sistema di deflusso delle acque.

In esse è vietato modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idrico. Gli eventuali interventi debbono essere autorizzati dal Corpo Forestale dello Stato o dall'Amministrazione Comunale quando ricadano fuori dal vincolo idrogeologico.

Le aree di pertinenza di edifici ricadenti nella disciplina di cui al presente PUC, poste lungo i corpi d'acqua, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) e quelle vincolate a specifica destinazione d'uso da questo strumento, debbono essere considerate una fondamentale componente ambientale e paesaggistica e come tali protette e mantenute.

In prossimità dei corpi d'acqua e nei margini delle golene o comunque fino ad un minimo di ml.10,00 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine stesso sono vietati qualsiasi tipo di costruzione e di infrastruttura anche a carattere precario, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi, non depurati secondo le norme vigenti e l'escavazione di inerti.

Sono fatte salve le opere idrauliche e di attraversamento del corso d'acqua, con le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla sopradetta disposizione.

L'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto o ripristinato in condizioni di efficienza idraulica.

È vietato inoltre ridurre la consistenza delle formazioni arboree di argine, di ripa e di golena esistenti.

Sono vietati gli argini in cemento armato o in materiale lapideo, salvo che in brevi tratti in adiacenza a manufatti, infrastrutture e abitati.

ART.9 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza Archeologica ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

ART.10 - ELEMENTI DI ARREDO

Con provvedimenti separati il Comune può predisporre i manuali del colore, degli edifici, delle pavimentazioni degli spazi pubblici, dell'illuminazione, delle insegne e della segnaletica. Essi costituiranno i riferimenti per gli interventi pubblici e privati sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e per la nuova urbanizzazione o edificazione.

Tali cataloghi determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento generale della qualità urbana.

In attesa della formazione di tali strumenti di guida alla progettazione si adotteranno comportamenti di facile attuazione:

- in ogni intervento su edifici esistenti a carattere storico, documentare, anche per analogia con altre unità edilizie dello stesso periodo e tipologia, conservare, se necessario ripristinare, le finiture originarie: colori, decorazioni, materiali dei serramenti, ecc;
- in ogni intervento di nuova edificazione applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipo-morfologiche di tale tessuto;
- conservare, se necessario ripristinare, elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, portali, insegne, targhe, edicole, nicchie, opere in ferro, applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.

ART.11 - DESTINAZIONI D'USO.

1. **Abitazioni.** Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, etc.), spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali, etc.) e autorimesse private.
2. **Attività commerciali al dettaglio.** Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.
3. **Attività commerciali complementari.** Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili etc. È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia non superiore ai 100 mq di Su, solo per interventi superiori ai 1.000 mq di Su al netto di tale alloggio.
4. **Pubblici esercizi.** Comprendono ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse.
5. **Attività commerciali all'ingrosso.** Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.
6. **Servizi per il turismo, l'artigianato, l'agricoltura, la ricerca, il terziario specializzato.** I servizi comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione turistica dell'artigianato, il marketing, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività insediate.
7. **Piccoli uffici e studi professionali.** Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.
8. **Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero.** Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, con riferimento sia

alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini-appartamenti, etc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, etc.).

9. **Abitazioni collettive, convitti, conventi.** Le abitazioni collettive comprendono convitti, conventi, case di riposo, case di cura e cliniche private con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.
10. **Fiere e mostre.** Comprendono tutte le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per il personale di custodia.
11. **Artigianato di servizio.** Comprende tutte le attività di tipo artigianale, di servizio alla residenza e alle attività urbane che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per ogni azienda artigiana.
12. **Artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali.** Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo che sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia tecnologiche. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per il personale di custodia.
13. **Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani.** Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente per un'ampiezza non superiore ai 100 mq di superficie.
14. **Impianti tecnici di scala urbana.** Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili, gli impianti per la distribuzione di carburante, etc. Fanno parte altresì degli impianti gli spazi di servizio, di supporto, i locali e gli spazi tecnici. È ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per il personale di custodia.
15. **Sedi cimiteriali.** Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le

attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

16. **Attrezzature socio-sanitarie.** Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
17. **Locali per lo spettacolo.** I locali per lo spettacolo comprendono cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici.
18. **Verde attrezzato.** Comprende impianti sportivi all'aperto e al chiuso. Devono essere attrezzati con spazi per la sosta, piazzole, elementi di arredo, alberature, aree a prato, (che possono essere usate contemporaneamente per manifestazioni temporanee all'aperto, feste, concerti, spettacoli e mostre), percorsi pedonali, giochi per bambini etc. Sono ammessi chioschi, gazebo, tensostrutture etc. Le recinzioni dei campi devono essere prevalentemente fatte di siepi o in mattoni.
19. **Parchi territoriali di uso pubblico.** Le zone destinate a parco pubblico territoriale individuano le aree che, per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche in esse presenti, richiedono la definizione di specifici Piani Attuativi di intervento da parte della Pubblica Amministrazione e/o dei proprietari privati cittadini, comprendenti interventi e destinazioni d'uso funzionali alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse stesse, nonché alla razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie di ciascun parco.
20. **Aree di Parcheggio.** Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Le aree a parcheggio, piccole o grandi, esistenti, dovranno essere risistemate; quelle nuove saranno progettate assieme alle strade e alle aree in cui sono localizzate. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo. Le piazzole di sosta dovranno essere realizzate in materiale non impermeabile di tipo filtrante. Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.
21. **Usi assimilabili per analogia.** Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i seguenti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, e in particolare sui parcheggi.

ART.12 - POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del PUC e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della Legge N.1357 del 21/12/1955.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

TITOLO II - LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART.13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il PUC suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del Decreto Assessoriale Enti Locali, Finanze, Urbanistica N.2266/U del 20/12/83.

1) Zona A - Centro storico

È la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi.

La zona è interessata dal P.P. del centro storico vigente.

2) Zona B - Completamento residenziale

È la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nel quale il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.

La zona è suddivisa in Bo, B1, B2, B3 e B4.

3) Zona C - Espansione residenziale

È la parte del territorio destinata a nuovi complessi residenziali che risulta da edificare o edificata tramite P.A. di iniziativa pubblica o privata.

La zona è suddivisa in C1 e C2.

4) Zona D - Industriale, artigianale e commerciale

È la parte del territorio destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali non inquinanti, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-pastorali.

La zona è suddivisa in D1, D2 e D3.

5) Zona E - Agricola

È la parte del territorio destinato all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La zona è suddivisa in E2, E5a ed E5f.

5) Zona F - Turistica

È la parte del territorio destinato alle strutture ricettive di carattere prevalentemente stagionale.

La zona è suddivisa in un'unica zona F.

6) Zona G - Servizi generali

È la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali le strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati generali, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e simili.

La zona è suddivisa in G1, G2, G3 e G4.

7) Zona H - Salvaguardia

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fasce di rispetto dei fiumi, dei beni archeologici, dei cimiteri, etc.

La zona è suddivisa in H1, H2, H3 e H4.

8) Zona S - Spazi Pubblici.

Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attività collettive, a verde pubblico attrezzato e parcheggi.

La zona è suddivisa in S1, S2, S3, S4.

ART.14 - ZONA A – CENTRO STORICO

La zona “A” è disciplinata dal Piano Particolareggiato del centro storico approvato con D.A. n. 305/U del 23/03/98. Il P.P. attraverso norme specifiche definisce le destinazioni d’uso, le attività consentite in zona A, i limiti di densità edilizia, di altezza e le prescrizioni specifiche da osservarsi nella esecuzione degli interventi edilizi. Il P.U.C. recepisce le previsioni del P.P. che vengono, quindi, integralmente confermate.

In tale zona ricadono lotti singoli o isolati che fanno parte del vecchio centro abitato con un tessuto “urbano” oramai consolidato e definito ed edifici accorpati o isolati ad uno o più piani, nei quali permangono quasi inalterati l’impianto planimetrico e architettonico originari e le caratteristiche costruttive tradizionali.

Per queste zone si prevede la salvaguardia dei valori ambientali esistenti, quindi la conservazione ed il recupero delle vecchie tipologie e di tutti gli elementi di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Nel caso in cui si riscontri la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali, la demolizione sarà vietata e pertanto gli interventi ammissibili sul patrimonio in parola saranno tesi alla conservazione con il mantenimento e, se possibile, con il ripristino dei materiali, dei colori originari, degli elementi architettonici, quali portali, lolle, etc.

Gli interventi di conservazione non riguarderanno solo gli edifici bensì anche i loro spazi di pertinenza (patii, corti e cortili interni) in quanto parti inscindibili dell’insediamento.

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica (sezione-prospetto) dell’esistente e della situazione al contorno (posizione dei fabbricati nei rispettivi lotti, sinistro, destro e posteriore) intesa come ambiente in cui si inserisce l’edificio e il lotto interessato (lotti che lo circoscrivono) al fine di definire meglio ed in modo puntuale le caratteristiche dell’intervento proposto.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq.1.00 ogni 10 mc di nuova costruzione ai sensi della legge n. 122/89.

All’interno della zona A sono consentite destinazioni d’uso per residenze, uffici e studi professionali, attività culturali e ricreative, attività ricettive e di ristoro, nonché alberghi diffusi di cui alla L.R. n. 27 del 12/08/1998, art. 25; sono anche consentite attività commerciali al minuto, servizi pubblici e privati di interesse pubblico.

Per dette destinazioni d’uso, salvo disposizioni diverse del P.P. del centro storico, non sono prescritti vincoli alla variazione di destinazioni d’uso.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Le seguenti prescrizioni sono relative agli elementi e agli organismi costruttivi preesistenti in zona A e costituiscono un indirizzo di tutela del patrimonio

architettonico e urbanistico di immediata applicabilità e uno stimolo al recupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro battuto e del legno, che costituisce un obiettivo significativo del programma per il recupero del centro abitato.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, di ampliamento e di nuova edificazione, e comunque di trasformazione dell'esistente, devono osservare i seguenti criteri:

- a). Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda di conservare le facciate nelle loro linee architettoniche; di utilizzare la pietra o i laterizi con un rivestimento di intonaco rustico; di conservare gli spigoli esistenti o riprodurli come quelli preesistenti; di trattare gli intonaci esterni unicamente con i colori utilizzati nelle tipologie tradizionali del luogo e comunque di rispettare le prescrizioni dettate dal manuale del colore da predisporre da parte dell'A.C.; è fatto divieto di rivestire le murature esterne con piastrelle di qualunque genere; eventuali zoccoli, mostre di porte e finestre, nonché mensole, sbalzi di qualunque genere, possono essere realizzati in pietra locale;
- b). Tetti e gronde: si consiglia di realizzare i tetti preferibilmente a falde semplici evitando, se possibile, sfalsamenti verticali sui colmi; di ricoprire le falde dei tetti unicamente con tegole laterizie curve (coppi) da allettare e assemblare, in particolare nelle parti perimetrali, secondo le modalità tipiche della zona; è fatto divieto assoluto di realizzare abbaini o comunque strutture emergenti dalla compagine delle falde, con possibilità, però, di inserire a piano di falda, finestre speciali a tenuta; eventuali pluviali da installare devono essere unicamente a sezione circolare;
- c). Porte e finestre: si raccomanda l'uso costante del legno tinteggiato; lasciare inalterati nelle dimensioni i vani degli infissi esterni, con possibilità di sostituire questi ultimi con altri in legno; possibilità, nei vani degli infissi al piano terreno, di installare inferriate in ferro battuto verniciato non aggettanti più di 10 cm dalla compagine muraria;
- d). Recinzioni: si raccomanda di realizzare recinzioni in muratura piena intonacata, uniformi a quelle tipiche del luogo, e aperture di nuovi passi carrai con portali in muratura e portoni in legno o anche recinzioni in ferro battuto verniciato;
- e). Insegne, pubblicità, luci: in attesa della formazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei cataloghi guida (v.art.10 delle presenti Norme di Attuazione) si consigliano soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

ART.15 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE B E C

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- studi professionali, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purché non molesti;
- uffici pubblici e servizi pubblici;
- garages per mezzi meccanici, stoccaggio di cereali e simili, per attività strettamente inerenti l'agricoltura purché non in contrasto con le norme igieniche vigenti.

Sono inoltre previste attrezzature culturali, verde pubblico, verde privato, palestre, abitazioni collettive, convitti, conventi.

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nel paese, possono essere consentite attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, ristoranti, locali per il tempo libero e lo spettacolo, cinema, teatri, supermercati, case di cura, edifici collettivi purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti.

ART.16 - ZONA B - COMPLETAMENTO

Il P.U.C., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente, conferma le sottozone individuate nel P.di F.:

- | | |
|----------------|-----------------|
| - sottozona B0 | If = 3,00 mc/mq |
| - sottozona B1 | If = 2,80 mc/mq |
| - sottozona B2 | If = 2,50 mc/mq |
| - sottozona B3 | If = 2,00 mc/mq |
| - sottozona B4 | If = 1,80 mc/mq |

1. SOTTOZONE B0, B1 E B2: DISPOSIZIONI NORMATIVE COMUNI

Sono le zone di completamento adiacenti al centro storico ove, visti i caratteri architettonici e le tipologie edilizie prevalenti nel tessuto urbanistico di zona, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le zone B0, B1 e B2 sono caratterizzate prevalentemente da edifici di particolare interesse urbanistico-architettonico che costituiscono in larga misura i tessuti consolidati e che presentano caratteri , allineamenti, volumi compatibili con il contesto urbanizzato, nonché da alcuni edifici con rilevanti caratteri tipologici che si configurano come elementi tipici dei tessuti storici.

In tali zone ricadono lotti singoli o isolati che fanno parte di un tessuto "urbano" oramai consolidato e definito ed edifici accorpati o isolati ad uno o più piani, nei quali permangono sia l'impianto planimetrico e architettonico originari che le caratteristiche costruttive tradizionali.

Per queste zone si prevede la salvaguardia dei valori ambientali esistenti, quindi la conservazione ed il recupero delle vecchie tipologie e di tutti gli elementi di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, anche interventi di ampliamento e sopraelevazione; la demolizione e la ricostruzione è ammessa solo nei casi in cui dalla documentazione grafica e fotografica del fabbricato da demolire si evinca che lo stesso abbia subito tali alterazioni da non essere più riconducibile alla tipologia originaria o abbia subito un degrado tale da non essere più recuperabile (per es. il caso di un edificio ridotto a rudere). In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire secondo le prescrizioni progettuali dettate dalle presenti norme e in armonia con la situazione di fatto e la normativa sull'uso di alcuni tipi di materiali.

Nel caso in cui invece si riscontri la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali, la demolizione sarà vietata e pertanto gli interventi ammissibili sul patrimonio in parola saranno tesi alla conservazione con il mantenimento e, se possibile, con ripristino dei materiali, dei colori originari, degli elementi architettonici, quali portali, lolle, etc.

Gli interventi di conservazione non riguarderanno solo gli edifici bensì anche i loro spazi di pertinenza (patii, corti e cortili interni) in quanto parti inscindibili dell'insediamento.

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica (sezione-prospetto) dell'esistente e della situazione al contorno (posizione dei fabbricati nei rispettivi lotti, sinistro, destro e posteriore) intesa come ambiente in cui si inserisce l'edificio e il lotto interessato (lotti che lo circoscrivono) al fine di definire meglio ed in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

All'interno di dette zone è possibile proporre piani di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di iniziativa privata che si configurano come veri e propri piani attuativi (P.L., P.D.R., ecc.) purchè la sistemazione planimetrica riguardi un intero isolato o parte di esso avente superficie non inferiore ai 3.000 mq.

Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento, da valutare con la situazione al contorno.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo strada.

Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 5 mt.; in tutti i casi di soluzione in aderenza o in arretramento, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica e planimetrica della situazione di fatto e di progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento, al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare la distanza di 8 m da qualsiasi corpo di fabbrica.

Nelle zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai 20 mt., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

È altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto del Codice Civile.

L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare l'altezza degli edifici circostanti e comunque l'altezza di 7,00 mt., ad eccezione degli edifici che formano oggetto di piani attuativi.

Non sono ammessi manufatti su pilotis.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq.1.00 ogni 10 mc di nuova costruzione ai sensi della legge n. 122/89.

1.2 PRESCRIZIONI PROGETTUALI PER LE SOTTOZONE B0, B1 E B2

Le seguenti prescrizioni relative agli elementi e agli organismi costruttivi degli edifici costituiscono un indirizzo di tutela del patrimonio architettonico e urbanistico di immediata applicabilità e uno stimolo al recupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro battuto e del legno.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, di ampliamento e di nuova edificazione, e comunque di trasformazione dell'esistente, devono osservare i seguenti criteri:

- a). Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda di conservare le facciate nelle loro linee architettoniche; di utilizzare la pietra o i laterizi con un rivestimento di intonaco rustico; di conservare gli spigoli esistenti o riprodurli come quelli preesistenti; di trattare gli intonaci esterni unicamente con i colori utilizzati nelle tipologie tradizionali del luogo e comunque di rispettare le prescrizioni dettate dal manuale del colore da predisporre da parte dell'A.C.; è fatto divieto di rivestire le murature esterne con piastrelle di qualunque genere; eventuali zoccoli, mostre di porte e finestre, nonché mensole, sbalzi di qualunque genere, possono essere realizzati in pietra locale;
- b). Tetti e gronde: si consiglia di realizzare i tetti preferibilmente a falde semplici evitando, se possibile, sfalsamenti verticali sui colmi; di ricoprire le falde dei tetti unicamente con tegole laterizie curve (coppi) da allettare e assemblare, in particolare nelle parti perimetrali, secondo le modalità tipiche della zona; è fatto divieto assoluto di realizzare abbaini o comunque strutture emergenti dalla compagine delle falde, con possibilità, però, di inserire a piano di falda, finestre speciali a tenuta; eventuali pluviali da installare devono essere unicamente a sezione circolare;
- c). Porte e finestre: si raccomanda l'uso costante del legno tinteggiato; lasciare inalterati nelle dimensioni i vani degli infissi esterni, con possibilità di sostituire questi ultimi con altri in legno; possibilità, nei vani degli infissi al piano terreno, di installare inferriate in ferro battuto verniciato non aggettanti più di 10 cm dalla compagine muraria;
- d). Recinzioni: si raccomanda di realizzare recinzioni in muratura piena intonacata, uniformi a quelle tipiche del luogo, e aperture di nuovi passi carrai con portali in muratura e portoni in legno o anche recinzioni in ferro battuto verniciato;

- e) Insegne, pubblicità, luci: in attesa della formazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei cataloghi guida (v.art.10 delle presenti Norme di Attuazione) si consigliano soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

2. SOTTOZONE B3 E B4: DISPOSIZIONI NORMATIVE COMUNI

Le zone B3 e B4 sono caratterizzate da edifici realizzati prevalentemente in epoca recente non riconoscibili come facenti parte dei tessuti storici e consolidati e che presentano caratteri, allineamenti, volumi indifferenti nelle aree di recente formazione.

Sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, anche nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e demolizioni.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e, comunque, l'altezza di 7,00 m, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi.

Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è consentita l'edificazione a filo strada, salvo quei casi in cui sono previsti nuovi allineamenti. È consentito tuttavia un arretramento su questo lato che in tal caso non può essere inferiore a m.5 dall'asse stradale.

I distacchi tra pareti finestrate dovranno essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m.8. È consentita l'edificazione in aderenza. In caso di costruzione in arretramento dovrà rispettarsi un distacco minimo dai confini di m.5.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m.20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Non sono ammessi manufatti su pilotis.

I Piani Particolareggiati dovranno osservare le norme contenute negli Art.6 e 7 del D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U/83.

3. NEGOZI E BOTTEGHE ARTIGIANE

Nei casi in cui esistano negozi e/o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso diretto dalla pubblica via;
- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tener conto dell'articolazione dell'impianto tipologico;
- i vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. dell'Ufficiale Sanitario e della Polizia Urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.

Davanti ai negozi e alle botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinino pregiudizio per la circolazione nel centro abitato, caratterizzato in prevalenza dalla destinazione residenziale.

ART.17 - LE ZONE C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

La classificazione delle zone C scaturisce dall'analisi delle condizioni socio-economiche del comune di Ussassai e dall'andamento demografico che hanno orientato la pianificazione verso un ridimensionamento delle zone di espansione previste dal P.di F. e verso la riconversione di alcune di esse in aree per servizi con differente destinazione d'uso. Per quanto riguarda i comparti di espansione residenziale confermati dal P.U.C. si è fatto riferimento alle zone residenziali già individuate dal P.di F. Infatti, il P.U.C. conferma integralmente le previsioni dei Piani di Lottizzazione approvati e/o convenzionati, nonché una zona C2 che di fatto resta interclusa nel tessuto edilizio residenziale e che costituisce una ricucitura del tessuto urbanistico preesistente.

Riepilogando, il P.U.C conferma integralmente le previsioni di espansione residenziale dei Piani di Lottizzazione approvati e/o convenzionati previsti nel precedente piano urbanistico distinguendo, però, le zone di espansione non ancora attuate da quelle che sono oggetto di pianificazione attuativa vigente e che sono in fase di realizzazione.

Le zone omogenee "C" sono state così suddivise in due Sottozone:

"C1": si tratta degli ambiti interessati da Piani di Lottizzazione approvati e/o convenzionati, alcuni dei quali attuati o in fase di attuazione, classificati C1 e C3 dal P di F.

"C2": si tratta di nuovi ambiti di espansione residenziale, già classificati C2 dal P.di F., per i quali non risultano ancora predisposti o adottati i relativi Piani di Lottizzazione.

1. SOTTOZONA C1- Il P.U.C. conferma le previsioni dello strumento attuativo vigente e il relativo quadro normativo. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici e il seguente dimensionamento:

Zona C1 "P.L. Sa Tanca" (realizzato)	Sup.territoriale.....34.100 mq
(D.A. di N.O. n.668 del 27/7/1977)	Sup.fondiarie.....24.750 mq
(convenzione del 29/11/1980)	di cui:
	zona C1 settore a.....10.100 mq
	zona C1 settore a2.....14.650mq
	Standards.....7.032 mq
	di cui:
	zona C1 settore a.....3.600 mq
	zona C1 settore a2.....3.432 mq
	lf zona C1 settore a.....2,30 mc/mq
	lf zona C1 settore a2.....1,60 mc/mq
	Volume residenziale di piano....46.670
	mc
	Ab. insediabili (100 mc/ab).....467

Zona C1 "P.L.S.Nicolò" (in fase di realizzazione) **Sup.territoriale.....8.220 mq**

(D.A. di N.O. n.1181/U del 1/7/1983)
(convenzione del 19/11/1983)

Sup.fondiarìa.....6.093 mq
Standards.....987 mq
It.....1,00 mc/mq
If.....3,00 mc/mq
Volume di piano.....8.220 mc
Ab. Ins. (100 mc/ab).....82

Zona C1 "P.L. Terriargiu" (da attuare)
(approvato con Del. C.C. n. 49 del 10/9/1998)
mq
(convenzionato solo lo stralcio funzionale n.1)
mq

Sup.territoriale.....33.523 mq
Sup.fondiarìa.....23.802
Standards.....3.865
It.....0,90 mc/mq
If.....1,14 mc/mq
Volume di piano.....30.171 mc
Ab. Ins. (100 mc/ab).....302

2. SOTTOZONA C2- Il PUC conferma solo una parte delle zone C2 previste dal P.di F. e non ancora attuate.

L'edificazione nell'ambito delle unità residenziali è condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati o di Piani di Lottizzazione convenzionata che devono interessare tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento rappresentato negli elaborati grafici.

Per tali interventi si dovrà indicare la volumetria realizzabile nei singoli lotti, specificando quella residenziale e quella da destinare ai fabbricati strettamente connessi con la residenza.

Parametri edilizi ed urbanistici:

- l'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto risulta pari 1,00 mc/mq.
- sono consigliate tipologie edilizie quali: villini unifamiliari e bifamiliari isolati o binati, schiere o soluzioni tipologiche a "borgo", nel rispetto degli standards urbanistici di zona.

Detti piani devono osservare le norme contenute nell'art.6 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83 n.2266/U.

Dovrà cioè essere assicurata per ogni abitante la seguente dotazione minima per spazi pubblici S (12 mq/ab):

S1 = istruzione	4,00 mq/ab.
S2 = attrezzature di interesse comune	2 mq/ab.
S3 = verde pubblico attrezzato	5 mq/ab.

S4 = parcheggi pubblici 1,00 mq/ab

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

L'altezza massima non potrà superare i 7 mt. I metri cubi realizzabili in base all'indice territoriale vanno ripartiti ai sensi del 1° comma dell'art.4 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83 n.2266/U.

La volumetria realizzabile dovrà essere ripartita:

- 70% mc per la residenza;
- 20% mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali:
 - studi professionali e laboratori artigianali ammessi in zona residenziale;
 - locali per cantine, vani scala condominiali, garages, caldaie e simili;
 - negozi, centri commerciali, bar, ristoranti e simili;
 - servizi sociali e culturali;
- 10% mc per servizi pubblici.

Il rapporto di copertura non deve superare lo 0,50 mq/mq.

Tra le pareti finestrate la distanza deve essere non inferiore a m.8,00.

La distanza dai confini sul lato strada deve essere di m.5,00.

Sugli altri confini è consentita l'edificazione in aderenza o in arretramento, in tal caso il distacco non deve essere inferiore a m.4,00.

La larghezza minima delle strade principali deve essere di m 10,50 e di quelle secondarie di m 8,00.

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio nella misura di 1mq ogni 10mc di costruzione.

In particolare all'interno di zone di espansione tra loro adiacenti, si prescrive che nei piani attuativi le aree in cessione siano individuate in modo da realizzare una continuità fisica tra le stesse.

Nella definizione del piano di lottizzazione e degli interventi in esso previsti dovrà essere assegnata una particolare attenzione alla previsione degli elementi architettonici, di arredo urbano e del verde atti a inserire paesisticamente i manufatti nel contesto di riferimento secondo quanto previsto dall'art.10 delle presenti norme.

ART.18 - PROGRAMMI OPERATIVI

L'attuazione del P.U.C. nelle zone C è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa, e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. In tal senso il Comune indicherà la gradualità dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione. (Art.13 della Legge N.10 del 28.1.1977 e art.39 della L.R. 45/89) e ne darà comunicazione agli interessati con sollecito a predisporre il piano attuativo di iniziativa privata. Qualora i proprietari o gli aventi diritto, entro un anno dall'invio di detto sollecito, non provvedano alla presentazione del progetto di Piano di Lottizzazione, l'Amministrazione procederà alla redazione del Piano Particolareggiato ponendo il relativo onere finanziario a carico delle ditte inadempienti; detto piano particolareggiato, ove l'Amministrazione ne ravvisi la necessità per razionalizzare il tessuto urbano, potrà prevedere riduzioni dell'indice di edificabilità territoriale fissato dal PUC.

Il convenzionamento degli strumenti attuativi approvati dovrà essere perfezionato entro sei mesi dalla data del decreto di approvazione e, per i piani approvati precedentemente alla entrata in vigore del presente strumento urbanistico, entro sei mesi dalla data di approvazione definitiva del PUC.

Valgono per il resto le norme dell'art.6 relative alle lottizzazioni.

ART.19 - ZONA D – INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI DEPOSITO

In tali ambiti ricadono i luoghi e le sedi per la produzione di beni e di servizi. Le aree individuate sono destinate ad accogliere piccole e medie industrie non altamente inquinanti, imprese artigianali, commerciali, di deposito e aziende per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

Si intende per edificio industriale e artigianale l'opera edilizia coperta e/o scoperta in cui si realizza una produzione di beni e/o di servizi. Si intende per edificio commerciale e di deposito l'opera in cui si manifesta una attività di tipo mercantile riconoscibile nelle classi di cui alla legge 426 del 11/6/1971 e successive modificazioni.

L'insediamento è costituito in generale da:

- edifici veri e propri adibiti alla produzione, commercializzazione, deposito etc.;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici e le attività sociali e di ristoro dei lavoratori;
- i parcheggi;
- l'abitazione del titolare e/o del custode.

Le destinazioni d'uso prevalenti previste in riferimento all'art.11 delle presenti norme, salvo diverse indicazioni specifiche individuate per le varie zone, sono:

- Attività industriali ed artigianali di piccola e media dimensione;
- Artigianato di servizio;
- Attività di piccola e media industria zootecnica e agro-alimentare;
- Attività commerciali complementari;
- Attività di commercio al dettaglio

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE SOTTOZONE D:

Nei lotti edificabili è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali e di deposito.

È vietato invece l'edificazione di locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del conduttore dell'attività economica, del personale di custodia ed del personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento.

È consentita altresì l'edificazione di uffici, attrezzature di servizio e di strutture di svago aziendali (campi gioco, sale ritrovo ecc.).

L'accesso ai lotti dovrà avvenire dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali, che quindi non potranno essere utilizzate per l'accesso diretto ai lotti.

Per quanto riguarda le distanze minime da osservarsi nell'edificazione, al di fuori del centro abitato, lungo le strade, si applicano le norme di cui al D.lgs. n.285 del 30/4/92 e al D.P.R. n. 495 del 16/12/92 (nuovo codice della strada).

È sempre prescritta la cessione di una quota di superficie, secondo le percentuali stabilite nelle norme di zona, da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi) che può interessare anche la fascia di rispetto stradale che può essere ulteriormente sistemata a verde come quota di urbanizzazione secondaria.

La eventuale parte di fascia di rispetto rimasta libera dalla cessione si può considerare come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo direttamente edificabile viene considerata superficie fondiaria sulla quale viene applicato l'indice fondiario di zona cioè ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata.

Gli edifici per uffici di supporto alle attività principali devono essere preferibilmente realizzati sul fronte del lotto prospiciente l'accesso principale. Per i locali da adibire ad abitazione del custode e/o del conduttore del lotto è consentita una superficie lorda di pavimento non superiore a mq.120.

Le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt.10,00.

L'altezza massima degli edifici deve risultare di mt.7,00, salvo esigenze particolari di produzione per le quali potranno raggiungersi altezze superiori. L'altezza è computata dal piano di sistemazione finito all'intradosso dell'imposta della trave di copertura (cioè al netto dell'altezza della trave di copertura).

All'interno dei lotti edificabili dovranno ubicarsi idonei spazi per parcheggi di uso pubblico in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mq di superficie di sedime del lotto per le attività industriali, artigianali e di deposito; per gli insediamenti commerciali al dettaglio e all'ingrosso vale quanto disposto dal punto 2 dell'art.8 del D.A.EE.U. 2266/U del 20/12/1983. Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta e/o volumetria e/o superficie utile, purchè le stesse risultino aperte su tutti i fronti.

Sulla base dei requisiti e delle funzioni delle aree produttive, nonché in relazione al grado di utilizzazione delle stesse, sono state individuate tre zone distinte in:

Zona D1 : Industriale di consolidamento delle attività esistenti

Zona D2: Artigianale da riqualificare

Zona D3: Artigianale e commerciale di nuovo insediamento

ART.20. ZONA D1: INDUSTRIALE DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITÀ ESISTENTI.

In tale sottozona ricade un'attività artigianale consolidata che opera da anni nella produzione dei salumi.

Per le attività esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, di adeguamento tecnologico e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Interventi di integrazione funzionale o di trasformazione integrale degli impianti esistenti, sono possibili previo rilascio di concessione edilizia e stipula di specifica convenzione inerente gli obblighi posti a carico del concessionario. Qualora la natura e la consistenza degli interventi siano tali da modificare l'equilibrio delle risorse ambientali, il rilascio della concessione edilizia per nuovi impianti produttivi e per la sostituzione e l'integrazione di quello esistente sarà accompagnata da una convenzione che disciplini, anche, i seguenti contenuti progettuali:

- la quantità e le modalità di approvvigionamento idrico, in armonia con gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei consumi idrici stabiliti dalle autorità pubbliche competenti;
- gli obblighi relativi allo smaltimento dei rifiuti, con particolare riferimento alla loro quantità, classificazione, stoccaggio o trattamento, dando atto dell'esistenza di idonee soluzioni rispondenti alle vigenti disposizioni legislative in materia;
- le soluzioni tecnologiche e le eventuali pratiche operative da adottare per il rispetto delle normative in materia di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente fluviale;
- gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi;

L'attuazione e l'attività edilizia in questa zona è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto fondiario non dovrà superare il valore di 0,40 mq/mq;
- b) l'indice fondiario esteso al lotto fondiario non dovrà superare il valore di 3mc/mq. Ai fini del computo dei suddetti indici non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici (cabine elettriche, impianti di climatizzazione etc.) per le autorimesse totalmente interrato o parzialmente per almeno 2/3 della loro altezza;
- c) i fabbricati dovranno distare tra loro non meno di mt 10,00 e dai confini del lotto almeno mt.5,00 comprese le strade interne;
- d) dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi, in cessione gratuita aree in quantità non minore del 10% della superficie interessata dall'intervento;
- e) l'accesso al lotto deve essere garantito dalla viabilità esistente;

- f) devono essere garantite le altre opere di urbanizzazione primaria (acque bianche, nere, reti idriche, reti di illuminazione e impianto di depurazione se necessario).

ART.21. ZONA D2: ARTIGIANALE DA RIQUALIFICARE

Questa zona comprende un ambito saturo, occupato da attività di deposito da contenere o progressivamente trasferire in ambiti produttivi appositamente predisposti.

In questa zona non è ammessa la costruzione di impianti industriali ma di attività artigianali o commerciali di modeste dimensioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, di adeguamento tecnologico e quelli necessari ad assicurare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Sono, inoltre, consigliati interventi di riordino, riqualificazione dell'area anche attraverso un Piano di recupero esteso all'intero isolato.

L'area dovrebbe lentamente trasformarsi ed assumere le caratteristiche di artigianato di servizio con l'allontanamento progressivo delle attività più propriamente produttive e di deposito.

In questa zona si prescrive la localizzazione preferenziale di attività miste del tipo:

- Attività di commercio al dettaglio
- Attività commerciali complementari
- Attività artigianali di modeste dimensioni legate alla produzione di prodotti commerciali al minuto o di prodotti di artigianato locale.

L'attuazione e l'attività edilizia in questa zona è subordinata alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione, nonché, regolata dalle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto fondiario non dovrà superare il valore di 0,40 mq/mq;
- b) l'indice fondiario esteso al lotto fondiario non dovrà superare il valore di 1,5mc/mq. Ai fini del computo dei suddetti indici non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici (cabine elettriche, impianti di climatizzazione etc.) per le autorimesse totalmente interrate o parzialmente per almeno 2/3 della loro altezza;
- c) i fabbricati dovranno distare tra loro non meno di mt 10,00 e dai confini del lotto almeno mt.5,00;
- d) dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi, in cessione gratuita aree in quantità non minore del 10% della superficie interessata dall'intervento. Qualora gli spazi pubblici non fossero reperibili all'interno del perimetro dell'area d'intervento, si procederà a reperire analoghe quantità all'esterno dei perimetri stessi, d'intesa con il Comune;
- e) l'accesso al lotto deve essere garantito dalla viabilità esistente;
- f) devono essere garantite le altre opere di urbanizzazione primaria (acque bianche, nere, reti idriche, reti di illuminazione e impianto di depurazione se necessario).

ART.22. ZONA D3: ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI NUOVO INSEDIAMENTO

Questa zona comprende un ambito disponibile per nuove attività produttive artigianali e per la rilocalizzazione di quelle da trasferire.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione e approvazione da parte del Comune di un Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione) o di iniziativa pubblica (Piano per Insediamenti Produttivi - PIP), inoltre, i singoli interventi sono ammessi previo rilascio di concessione edilizia e stipula di specifica convenzione che regoli gli obblighi posti a carico del concessionario e il rispetto dei seguenti contenuti progettuali:

- la quantità e le modalità di approvvigionamento idrico, in armonia con gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei consumi idrici stabiliti dalle autorità pubbliche competenti;
- gli obblighi relativi allo smaltimento dei rifiuti, con particolare riferimento alla loro quantità, classificazione, stoccaggio o trattamento, dando atto dell'esistenza di idonee soluzioni rispondenti alle vigenti disposizioni legislative in materia;
- le soluzioni tecnologiche e le eventuali pratiche operative da adottare per il rispetto delle normative in materia di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente fluviale;
- gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi;
- la verifica dell'impatto sul paesaggio e sul territorio circostante, nonché la verifica degli effetti indotti dagli interventi sull'equilibrio delle risorse ambientali : acqua, aria e suolo.

L'attuazione e l'attività edilizia in questa zona è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto fondiario non dovrà superare il valore di 0,40 mq/mq;
- b) l'indice fondiario esteso al lotto fondiario non dovrà superare il valore di 2mc/mq. Ai fini del computo dei suddetti indici non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici (cabine elettriche, impianti di climatizzazione etc.) per le autorimesse totalmente interrato o parzialmente per almeno 2/3 della loro altezza;
- c) i fabbricati dovranno distare tra loro non meno di mt 10,00 e dai confini del lotto almeno mt.5,00 comprese le strade interne;
- d) dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi, in cessione gratuita aree in quantità non minore del 10% della superficie interessata dall'intervento;

- e) l'accesso all'area d'intervento deve essere garantito dalla viabilità esistente;
- f) devono essere garantite le altre opere di urbanizzazione primaria (acque bianche, nere, reti idriche, reti di illuminazione e impianto di depurazione se necessario).

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della legge n.20 del 1/7/91, uno o più proprietari dell'area interessata, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di dare attuazione al piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, richiedere il convenzionamento separato per stralci funzionali e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

In caso di diversa soluzione rispetto al piano, dovranno presentare uno studio alternativo che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il mancato assenso da parte dei privati alla partecipazione ed alla predisposizione del vigente o del nuovo assetto di comparto può essere stabilita trascorsi 15 giorni senza risposta dall'avvenuto ricevimento della richiesta di partecipazione.

ART.23 - ZONE E - AGRICOLE

Le seguenti norme sulle zone Agricole perseguono le finalità di:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali, e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- b) favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello residenziale;
- c) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- d) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti;
- e) incentivare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali, ed il presidio del territorio agricolo non economico, produttivo, da parte dei proprietari del fondo;

In dette aree è vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari esistenti anche se non individuate negli elaborati grafici di piano;
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e d'arredo o a carattere ambientale in genere;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuire il grado d'efficienza idraulica della rete scolante superficiale.

Sono altresì vietate:

- le variazioni profonde dei terreni ricadenti in aree di interesse archeologico;
- le colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;
- le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti.

La zonizzazione delle aree agricole è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale delle particelle e compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

Sulla base di questi parametri il PUC ha suddiviso le aree agricole in zone E2, di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, ed in zone E5, marginali

per la funzione agricola, che, sulla base della loro suscettività d'uso pascolativo o ambientale-forestale, sono state articolate in due sottozone E5a ed E5f.

1. ZONA E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle zone dove l'agricoltura pur avendo una importanza primaria non è caratterizzata da colture aventi i requisiti necessari per essere attribuite alle zone E1.

I terreni ascrivibili a questa sottozona ricadono nelle aree limitrofe al centro abitato, quelle caratterizzate da suoli su alluvioni antiche e recenti dove maggiore è la presenza di colture specializzate.

Nelle zone E2 sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari, nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo.

In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agriturismo della zona.

Nelle zone agricole E2 sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro, così come normati dal successivo punto 9 e 10;
- c) residenza del conduttore del fondo;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1.

In particolare però:

- per impianti orticoli, in pieno campo, serricoli e vivaistici, tale superficie minima può abbassarsi a ha 0,50;
- per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

Per il raggiungimento della superficie minima richiesta potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà (accorpamento di più lotti), purché ricadente nella medesima zona.

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;
- la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo ad una distanza superiore a 1000 m dal perimetro dell'abitato.

Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3000 mc di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata, oltre che a deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.A. n.2266/U/1983.

2. ZONA E5: aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle aree caratterizzate da scarsa produttività e da costi, per eventuali miglioramenti, eccessivi e non compensati dai benefici ottenibili, per cui dal punto di vista agricolo sono da considerare marginali.

Il grado di attitudine è prevalentemente silvo-pastorale e forestale per cui saranno consentite, sulla base degli usi prevalenti, costruzioni strettamente legate all'attività zootecnica (stalle per ovini e bovini, fienili etc.) oppure boschiva di manutenzione e salvaguardia del patrimonio vegetale ed animale, quali cascinali per guardaboschi, rifugi per pastori e specifiche attrezzature di carattere forestale.

In questa zona, in linea generale, potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa "ambientale": aziende agri-turistiche, silvicoltura, agricoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico etc. È inoltre ammessa la realizzazione di strutture per il recupero terapeutico del disagio sociale etc.

Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo di tali aree, che anzi nascono con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile", ma occorre evitare che si

collochi in un quadro di frazionamento e dispersione; al contrario si favoriranno processi di accorpamento.

Le zone E5 sulla base della loro suscettività d'uso pascolativo o ambientale-forestale sono state suddivise in due sottozone:

- Sottozona E5a: Agricola ambientale marginale (aree di macchia mediterranea e di pascoli)
- Sottozona E5f: Agricola ambientale forestale (aree boscate)

3. SOTTOZONA E5a: Agricola ambientale marginale per l'attività agricola adatta unicamente per uso pascolativo non intensivo.

Sono inclusi in questa sottozona i terreni occupati da macchia mediterranea bassa con presenza di specie termo-xerofile e da macchia alta con presenza di specie arboree, localizzate nel settore nord-orientale e sud-orientale del centro abitato e nelle aree più a sud del territorio comunale.

In queste zone caratterizzate da vari stadi della macchia mediterranea si fa divieto di introdurre forme vegetali di origine alloctona o comunque estranee alla macchia mediterranea. Si prescrive il mantenimento delle aree di radura.

La piantumazione delle forme vegetazionali alloctone potrà essere concessa solo in contesti dall'aspetto paesaggistico irrilevante, ambiti ricadenti nei versanti più nascosti e zone pianeggianti, evitando le aree morfologicamente più rilevanti.

La realizzazione di recinti, fossati, barriere, stradelli di ogni genere sarà ammessa per motivate ragioni legate alla salvaguardia, alla tutela ed alla fruizione delle aree interessate ed è fatto obbligo ai proprietari la manutenzione di quelli esistenti.

Non sono consentite modificazioni ai flussi idrici dei corsi d'acqua che rientrano nel ciclo idraulico dell'area e garantiscono apporto idrico essenziale per il mantenimento delle peculiari caratteristiche ambientali; interventi di bonifica idraulica, tali da alterare o modificare le caratteristiche dell'area, sversamenti di acque reflue di allevamenti animali di qualsiasi natura nei corsi gravanti sull'area se non preventivamente sottoposte ad accurato trattamento di depurazione.

Nella sottozona E5a sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro così come normati dal successivo punto 9 e 10;

- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

La superficie minima d'intervento è la seguente:

- 5 Ha per le attività legate al comparto primario
10 Ha per le altre attività (sociali, ambientali, agroturistiche etc.)

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) e c)

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;

Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3000 mc di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata, oltre che a deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.A. n.2266/U/1983.

4. SOTTOZONA E5f: Agricola ambientale forestale non adatta per l'attività agricola e destinata prevalentemente ad uso forestale.

Sono inclusi in questa sottozona i terreni occupati da boschi di Leccio e da superfici forestali caratterizzate da rimboschimenti di *Pinus pinaster* e di *Quercus suber* di vasta estensione, localizzati in tutto il territorio extraurbano a partire dal settore centrale, a ridosso delle aree coltivate, fino ai confini del territorio comunale.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle legate alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, nonché quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso.

È vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

In essa sono ammesse di norma:

- a) attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
- b) la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica ecc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- c) la fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture "leggere" finalizzate alla conservazione del bene;
- d) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- e) recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- f) apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- g) installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- h) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- i) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico;
- l) opere di recupero e ricostituzione forestale, adeguamento delle aziende agricole e zootecniche preesistenti per migliorare l'efficienza produttiva.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante e pertanto dovranno essere attentamente progettate anche attraverso uno studio di impatto paesistico ambientale.

I proprietari delle zone boscate dovranno intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno, per la salvaguardia dagli incendi, dal Corpo Forestale dello Stato, e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.

Nella sottozona E5f sono ammesse le seguenti costruzioni:

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

- b) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro così come normati dal successivo punto 9 e 10;
- 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 tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

La superficie minima d'intervento è la seguente:

10÷15 Ha per le attività legate al comparto primario

20÷30 Ha per le attività diverse (sociali, ambientali, agroturistiche etc.)

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c)
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d)

Condizione indispensabile per rendere assentibili destinazioni diverse da quella primaria sarà un'adeguata disponibilità di infrastrutture, specie viabilistiche, esistenti, da valutarsi in sede di domanda di concessione edilizia.

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;

Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3000 mc di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata, oltre che a deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.A. n.2266/U/1983.

5. RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti e secondo quanto prescritto al successivo punto 11 nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere modificate in punti di ristoro, residenze, piccole attività ricreative, agrituristiche in appoggio ad altre esistenti nella zona e/o nelle vicinanze.

6. ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.

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, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C e G.

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

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

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art.878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

Ogni serra purché 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 di cui alla Legge 29 giugno 1937, n.1497.

7. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, valgono le disposizioni di cui all'art.33 delle presenti norme.

8. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976 n.319 e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi devono essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

9. AGRITURISMO.

È consentito, nelle zone E, e nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 18/98, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per 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 nelle sottozone di appartenenza per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla domanda di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare il fondo alle strutture edilizie, a non frazionare una superficie minore di 3 ha, individuata nel progetto, e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per un periodo non inferiore a 10 anni.

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

10. PUNTI DI RISTORO.

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

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

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

11. TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE E RECUPERO DELL'ESISTENTE.

Tutti gli interventi su edifici che hanno mantenuto inalterata la tipologia tradizionale rurale, devono osservare, al fine della conservazione dei caratteri

architettonici, tipologici, strutturali, decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione dei caratteri originari, attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
- sostituzione, rinnovo e realizzazione ex novo di manufatti con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto e della zona con forme semplici e regolari e senza mimetismi;
- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute o non stabili;
- non devono essere usati materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
- si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
- gli infissi devono essere in legno e con forme tradizionali senza avvolgibili;
- le pavimentazioni devono essere in terra battuta, in ghiaietto o in pietra. È in ogni caso vietato l'asfalto;
- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, sia sulle murature che a vista, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque, non debbono costituire attraversamenti delle strade;
- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;
- sono vietate le insegne a bandiera e debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi.

Qualora si riscontri, tramite documentazione storica, fotografica e grafica, che gli edifici soggetti agli interventi sopradetti hanno valore storico-architettonico, si applicano le disposizioni di cui all'art.34 delle presenti N.A.

Per quanto non previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dalle Direttive Regionali e dal D.A. 22/12/83 n°2266/U.

Nelle aree con pendenza superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa zona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili.

ART.24 - ZONA F: TURISTICA

Il P.U.C. ha definito "Zona F" un ambito soggetto ad iniziative turistiche tradizionali da integrare con tutte le attività insediative, residenziali e di servizio, esistenti e di progetto, per realizzare un sistema territoriale integrato e valorizzare le emergenze naturalistiche e paesistiche presenti nel territorio comunale.

Obiettivo del PUC, è di realizzare anche una migliore fruizione "ambientale e culturale" di tutto il territorio attraverso l'integrazione di varie tipologie di interventi legati al turismo: l'albergo diffuso localizzato all'interno del centro storico, i centri agrituristici dislocati nel territorio extraurbano ed il "polo" turistico, di maggiori dimensioni, localizzato a nord-ovest del paese, in località "Punta e Giuannantoni", definito zona F.

La zona F risponde, quindi, alle esigenze sopra esposte e costituisce un polo turistico, dotato di attrezzature di interesse comune, a servizio dell'area boschiva di "Punta e Giuannantoni" e delle zone circostanti, di grande valore ambientale e ricche di testimonianze archeologiche.

Nella zona F è consentita l'edificazione di strutture ricettive alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici, di attrezzature e servizi a carattere collettivo e, anche in edifici a se stanti, di ristoranti, luoghi di divertimento e di svago, e pubblici esercizi.

L'edificazione in questa zona è subordinata alla presentazione da parte dei proprietari e consorzi di proprietari convenzionati, di un piano di lottizzazione esteso a tutto l'ambito d'intervento individuato in cartografia.

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della legge n.20 del 1/7/91, uno o più proprietari dell'area interessata, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di dare attuazione al piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, richiedere il convenzionamento separato per stralci funzionali e ripartire i relativi oneri di urbanizzazione tra i diversi proprietari; in questo caso l'ambito d'intervento dovrà interessare una superficie non inferiore ai 3 Ha.

È vietato procedere a costruzioni, o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno prima dell'approvazione della lottizzazione da parte del Comune. Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata prima della stipulazione della convenzione col Comune da parte del proprietario o di tutti i proprietari, se sono più di uno, riguardante le modalità e gli oneri sia dei privati che della pubblica amministrazione per l'attuazione della lottizzazione in oggetto.

DISPOSIZIONI NORMATIVE

- l'indice territoriale non può superare 0,10 mc/mq;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,25 mc/mq;
- per i fabbricati l'altezza massima non deve superare i 7,00 m;

- i distacchi dai confini non devono essere inferiore a 5,00 m;
- la viabilità principale dovrà avere una larghezza complessiva non inferiore a mt. 10,50 di cui mt.2,50 per i marciapiedi;
- il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco, sport e parcheggi, di cui almeno il 60% (e cioè il 30% della superficie territoriale) deve essere pubblica (in cessione).

ART.25 - ZONE G: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE

La zona è destinata ad accogliere attrezzature ed impianti pubblici e/o privati riservati a servizi di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici o privati, beni culturali, sanità, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, attività congressuali, parchi urbani e territoriali, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio e simili.

Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso la predisposizione di piani attuativi, P.P. di iniziativa pubblica o P.L. di iniziativa privata, estesi all'intero ambito individuato in cartografia.

Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultano necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.12 delle presenti norme.

In relazione alla destinazione specifica dell'intervento si individuano quattro sottozone:

- G1 Cimitero;
- G2 Impianti tecnologici;
- G3 R.S.A. (residenza sanitaria assistita);
- G4 Servizi generali e attrezzature pubbliche e/o private legate alla valorizzazione dei prodotti locali (centro fieristico);

DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE G.

Il PUC, come indicato negli obiettivi generali, ha assegnato alle aree per servizi generali una finalità prioritaria nel conseguimento delle strategie di sviluppo economico del paese di Ussassai.

Le aree per servizi generali, infatti, rappresentano la risposta più idonea alla necessità di infrastrutturare il territorio e le attività già insediate, per soddisfare la domanda in atto e quella che il PUC intende attrarre.

Se poi si considera come, per rendere più attrattivo un “luogo” anche agli “utenti turistici”, risulti indispensabile creare delle attrattive alternative, e che nei diversi sondaggi sulla domanda turistica una delle carenze maggiori riscontrate è quella dei servizi, appare importante ampliare la dotazione di quelli non solo legati alla ricreazione, allo svago, allo sport, ma anche di quei servizi che permettono di fruire delle varie risorse presenti nel territorio.

In particolare per costituire un “prodotto turistico” è necessario che sulla risorsa di base (storico-artistica, culturale, ambientale-naturalistica, etc.) si innesti un insieme di iniziative, legate proprio ai servizi, nei settori:

- pubblico: infrastrutture, servizi di informazione, protezione ambientale, interventi strategici, politiche di incentivazione, etc.;
- privato-imprenditoriale: investimenti, gestione, promozione e commercializzazione, formazione delle risorse umane, etc.

Pertanto il PUC individua nel territorio alcune zone per servizi generali che ben collegate e fortemente integrate con l'insediamento esistente, realizzino gli obiettivi prefissati.

1. SOTTOZONA G1: Cimitero

In tale zona non è consentita alcuna costruzione eccetto quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. E' fatto inoltre divieto di adibire dette zone a deposito o simili usi. Qualsiasi edificazione o ampliamento dell'esistente dovrà essere congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera e comunque vincolato al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

Destinazioni previste:

- attrezzature religiose;
- spazi tecnici funzionali al servizio cimiteriale;
- aree di parcheggio;
- aree verdi;
- servizi per il pubblico.

2. SOTTOZONA G2: Impianti tecnologici

Tale zona comprende un impianto di depurazione situato a nord-est del centro abitato. Sono inclusi nella zona G2 gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

Nella zona G2 sono consentiti tutti quegli interventi necessari al funzionamento, alla gestione e alla manutenzione dell'impianto esistente.

Qualunque intervento di ampliamento o di nuova costruzione dovrà risultare congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera e sarà comunque vincolata al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

3. SOTTOZONA G3: R.S.A. (residenza sanitaria assistita)

Questa zona è destinata ad accogliere attrezzature sanitarie e per l'assistenza.

Si prescrive che:

- l'edificazione avvenga attraverso un intervento unitario di iniziativa privata, Piano di lottizzazione, o pubblica, Piano Particolareggiato, esteso all'intero ambito individuato in cartografia;
- le aree di verde in cessione siano localizzate lungo strada di accesso all'area, per una profondità di almeno 20 m;

DISPOSIZIONI NORMATIVE

- il rapporto di copertura deve essere di 0,50 mq/mq;
- la superficie da cedere per il verde pubblico non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale;
- i distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
- devono essere sistemate a verde tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi.

L'indice di edificabilità territoriale sarà definito in sede di Piano Attuativo e dovrà essere congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera che sarà comunque vincolata al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

Per questi interventi vale quanto disposto all'art.26 delle presenti norme; inoltre vale quanto dettato al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

4. SOTTOZONA G4: Servizi generali e attrezzature pubbliche e/o private legate alla valorizzazione dei prodotti locali (centro fieristico)

Destinazioni previste:

- uffici di: assistenza tecnica alle scelte operative delle aziende locali, tutela dei prodotti tipicizzati, azioni promozionali etc.;
- fiere, mostre e mercati;
- centri di ricerca e sperimentazione di nuove tecniche per la produzione locale.

Si prescrive che:

- l'edificazione avvenga attraverso un intervento unitario esteso all'intero ambito individuato in cartografia. Qualora uno o più proprietari dell'area interessata dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di dare attuazione al piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, richiedere il convenzionamento separato per stralci funzionali e ripartire i relativi oneri di urbanizzazione tra i diversi proprietari; in questo caso l'ambito d'intervento dovrà interessare una superficie non inferiore ai 3 Ha;
- le aree di verde in cessione siano localizzate lungo la Via Nazionale, strada di accesso all'area, per una profondità di almeno 20 m;
- la soluzione architettonica adottata preveda la realizzazione di una piazza "centrale" all'interno del complesso edificatorio.

DISPOSIZIONI NORMATIVE

In questo ambito è consentito realizzare una volumetria che scaturisce dall'utilizzo di un indice territoriale pari a 1,00 mc/mq per le attività legate ai servizi generali :

- è consentito un incremento di volume pari a 0,50 mc/mq (indice territoriale) per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico-privato nella quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privato e Amministrazione comunale);
- la superficie da cedere per il verde pubblico non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale;
- è possibile realizzare porticati di altezza non superiore a 3,50 m;
- le altezze devono essere contenute nel valore massimo di mt.7,50;

- i distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
- devono essere sistemate a verde tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi.

Per questi interventi vale quanto disposto all'art.26 delle presenti norme; inoltre vale quanto dettato al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

ART.26: DEFINIZIONI, PARAMETRI, RAPPORTO PARAMETRI E ZONE URBANISTICHE, DOTAZIONI DI STANDARDS, VERIFICHE E CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI INSEDIABILI NELLE ZONE A, B, C, D, F E G.

Per le iniziative commerciali sono applicabili le definizioni previste dal D.Lgs 31 marzo 1998 , n. 114 ed i limiti di insediabilità così come previsto dall'articolo 5.3.1 della delibera G.R. 29.12.2000, n. 55/108:

Le definizioni, ai sensi dell'articolo 4 comma 1 del D.Lgs 114/98 sono quelle di "Esercizi di Vicinato" (EV), "Media Struttura di Vendita " (MSV), "Grandi Strutture di Vendita" (GSV), "Centri Commerciali" (CC), e ai sensi della delibera G.R. 55/108 vengono definiti i "Distretti Commerciali" (DC);

Ulteriore definizione è riferita alla "Media Struttura di Vendita (MSV) e alla "Grande Struttura di Vendita" (GSV), per la loro qualificazione in "Alimentari" e "Non Alimentari", "Miste" :

1. Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita alimentare;
2. Sono convenzionalmente definite "Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita non alimentare;
3. Sono convenzionalmente definite "Miste Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita alimentare;
4. Sono convenzionalmente definite "Miste Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita non alimentare;

In una (MSV) o (GSV) mista non alimentare, la superficie di vendita (SV) alimentare non può essere superiore al 20% della globale (SV) e comunque non può essere maggiore di 500 mq.

I Parametri di superficie definiscono le strutture di vendita distinguendole rispettivamente in :

- a) GSV (Grande Struttura di Vendita) quella avente superficie di vendita superiore ai 2.500 mq;
- b) MSV (Media Struttura di Vendita) quella avente superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 2.500 mq;
- c) EV (Esercizio di Vicinato) quella avente superficie di vendita non superiore a 250 mq;

Per Superficie di vendita (SV) e superficie lorda di pavimento (SLP) s'intende quella prevista dal D.Lgs 114/98.

Per superficie lorda di pavimento, s'intende la superficie al lordo dei muri esterni estesa a tutti i livelli dell'edificio.

Il rapporto parametrico tra la superficie di vendita (SV) e la superficie lorda di pavimento (SLP), non può essere superiore al valore di 0,75.

Rapporto parametri in relazione alla zona omogenea:

La compatibilità tra la struttura commerciale (distinta per settore merceologico, tipologia di superficie di vendita) ed aree classificate in zone omogenee - urbanistiche è definita dalla seguente tabella :

Comune con abitanti residenti inferiore ai 10.000		
Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 100 mq	ammissibili
	SV > 100 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV ≤ 150 mq	ammissibili
	SV > 150 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente Non Alimentari	
Zona B	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili con limitazioni per le MSV
	SV > 1.500 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli o centri commerciali (Alimentari + Non Alimentari)	
Zona C Zona F	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli Alimentari ed Esercizi singoli Non Alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
Zona D Zona G	SV > 1.500 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Non Alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	1.500 mq ≤ SV ≤ 2.500 mq	ammissibili
	SV < 1.500 mq ed SV > 2.500 mq	non ammissibili (vincolante)
Zona D Zona G	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	non ammissibili (vincolante)	
	Esercizi singoli e centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari	
	ammissibili	

Zone A

Nelle zone A è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- EV; è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima, pari a 100 mq, per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori

ai 100 mq, realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

I criteri riguardano i seguenti obiettivi (modello di rete):

- a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione e animazione del tessuto urbano;
- b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le MSV e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica delle zone A e all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standards di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; infatti, si fa rilevare che, diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto", pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

Le limitazioni riferite a:

- obbligo di realizzare le MSV esclusivamente Non Alimentari, soltanto in immobili di pregio;
- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente Non Alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti;

costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

Nella zona A deve essere rispettata la normativa relativa alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono vietati gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale e siano coerenti con gli indirizzi del Piano Particolareggiato. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato dalla modifica.

Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

Zone B

Nelle zone B è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV Alimentari e Non Alimentari nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziali saturate delle zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo tipologico e viabilistico) per la realizzazione di grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è la razionalizzazione territoriale e la riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale Non Alimentare, mediante il suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

Zone C e Zone F

Per le zone C e per le zone F valgono gli stessi criteri adottati per le zone B e hanno carattere vincolante.

Zone D e Zone G

Nelle zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- Strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente Alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli con una SV massima di 2.500 mq.

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- a) Nelle zone D e G sia concentrata l'offerta Non Alimentare di grande dimensione al fine di traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta Alimentare di grande dimensione preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di Centro Commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV Alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (B e C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione. Tali tipologie sono considerate di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione. Inoltre, sono di impatto negativo sotto il profilo urbanistico e commerciale; penalizzano

l'offerta commerciale diffusa, cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale, a volte anche la scomparsa della funzione di "presidio", soprattutto nei centri minori, e si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori "artificiali" estranei al tessuto urbano.

Disposizioni normative comuni alle Zone A, B, C, D, F e G:

In tutte le zone omogenee è consentita la realizzazione di "centri commerciali urbani di via o di strada", Non Alimentari, costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze. La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di 10 m.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture, ecc.) e di protezione (tettoie, coperture, vetrate, gallerie, ecc.).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purchè i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter previsto dall'art. 21 della Legge Regionale n.45/89.

Dotazione di standard:

Ogni GSV e MSV oltre allo standard di parcheggi pertinenziali per la clientela, deve essere dotata di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci e nello specifico sono definiti i valori di minima dotazione di parcheggi differenziati per:

- settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto);
- superficie di vendita della struttura di vendita;
- zona omogenea d'insediamento (D.A. 2266/U-1983).

Per ciascuna combinazione, **settore merceologico, superficie di vendita e zona d'insediamento**, sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela;

SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna di parcheggio e della zona di manovra);

Tali distinti valori sono tra loro correlati nel rapporto : 1 PA = 25 mq di SP.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale per :

- Apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 4 della delibera GR 55/108)
- Modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggio per la clientela.

Devono essere verificati entrambi i valori:

- PA struttura di vendita \geq PA standard
- SP struttura di vendita \geq SP standard

La superficie di vendita assunta come riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

In caso di :

- struttura di vendita soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1 della delibera GR 55/108;
- strutture commerciali “miste” si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2 della delibera GR 55/108.

Gli standard come sopra definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

I parcheggi per la clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegati ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

TABELLA: abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici Alimentari		EV	MSV SV \leq 250 mq	MSV mq 250<SV \leq 1500 mq	MSV SV > 1.500 mq	GSV
zone D zone G	alta dipendenza da auto	-----	PA \geq 0,12 x SV e SP \geq 3 x SV			
zone C zone F	alta dipendenza da auto	PA \geq 0,05xSV e SP \geq 1,25xSV		PA \geq 0,11xSV -15 e SP \geq 2,75xSV-375	PA \geq 0,1xSV e SP \geq 2,5xSV	
zone B	alta dipendenza da auto	PA=SP e SP \geq 0	PA \geq 0,05xSV e SP \geq 1,25xSV	PA \geq 0,11xSV -15 e SP \geq 2,75xSV-375	PA \geq 0,1xSV e SP \geq 2,5xSV	-----
	media dipendenza da auto		PA \geq 0,04xSV e SP \geq 1xSV	PA \geq 0,112xSV -18 e SP \geq 2,8xSV-450		-----
zone A	nessuna dipendenza da auto	PA=SP e SP \geq 0	-----	-----	-----	-----

Superfici Non Alimentari		EV	MSV	GSV
zone C zone D zone F zone G	alta dipendenza da auto	PA>= 0,04 x SV e SP >= 1 x SV		
zone B	alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,04xSV e SP>=1xSV	-----
	media dipendenza da auto		PA>=0,03xSV e SP>=0,75xSV	
zone A	altre zone-bassa dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,02xSV e SP>=0,5xSV	
	zone pedonali o a traffico limitato	PA=SP>=0		

PA= posti auto

SV=superficie di vendita

SP=superficie di parcheggio

Dotazione di standard - Strutture miste Alimentari e non Alimentari

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di una struttura di vendita, anche nei casi di "autorizzazione dovuta" di cui al punto 4 della delibera GR 55/108, è subordinato alla verifica degli ulteriori standard appresso indicati, assumendo a riferimento la totalità della superficie di vendita.

Struttura Commerciale mista, casi ricorrenti:

- a) L'Autorizzazione commerciale viene rilasciata con la specifica della superficie di vendita di alimentari e non alimentari;

In questo caso gli standard di parcheggio (S) da applicare sia per i posti auto (S=PA) che per l'area destinata a parcheggio (S=SP) sono dati dalla seguente formula:

$$S = \frac{S \text{ Alim} \times SV \text{ Alim} + S \text{ Non Alim} \times SV \text{ Non Alim}}{SV \text{ TOT}}$$

Dove :

- S Alim = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia Alimentare
- S Non Alim = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia Non Alimentare
- SV Alim = Superficie di Vendita Alimentare
- SV Non Alim = Superficie di Vendita Non Alimentare
- SV TOT = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di SV Alim ed SV Non Alim richiede la verifica e l'eventuale adeguamento degli standard.

- b) L'Autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la totale SV).

Lo standard di parcheggio (S) da applicare sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio è dato dalla seguente formula:

$$S = \frac{2 \times S \text{ Alim} + S \text{ Non Alim}}{3}$$

convenzionalmente la SV Alim ed SV Non Alim è =2

Dotazione di standard per area di sosta e di movimentazione dei veicoli merci

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (di seguito indicata come SP mov) ad essa pertinenziale.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2500mq$, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP\ mov \geq 0.18 \times SV + 48mq$$

Al fine di evitare che il conteggio della SP mov comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili di sosta e movimentazione, la SP mov deve avere una forma tale da consentire di potere iscrivere in essa un rettangolo di misura non inferiore a ml 5x10, comunque con soluzione funzionale alla finalità stabilita.

Per esercizi con $SV > 2500mq$ la SP mov deve essere comunque maggiore di 500 mq.

La SP mov deve essere:

- Contigua all'esercizio commerciale;
- Adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale. Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600mq$ è consentito l'utilizzo (ai fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate le seguenti condizioni:

1. la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione

$$SP \geq SP\ standard + 50mq$$

2. il numero dei posti auto "stalli" (PA) deve soddisfare la relazione

$$PA \geq PA\ standard + 2$$

L'accesso ad una SP mov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto merci. Per esercizi con $SV > 2500mq$ è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela e all'area di SP mov.

Verifiche condizioni di compatibilità

(rif.to punto 5.4. delibera GR 55/108 e art. 6 comma 1, punto c, Dlgs 114/98)

Sono previsti tre distinti livelli di verifica da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- verifica della compatibilità ambientale.

Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali

- “La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale” deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV. La superficie di vendita assunta come riferimento, quale criterio discriminante per l’obbligo della “verifica”, è quella totale della struttura di vendita.
- “La verifica di impatto trasportistico a livello di rete”, deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio per la clientela superiore a 100 posti auto. La dotazione di parcheggio assunta come riferimento, quale criterio discriminante per l’obbligo della verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione standard.

Il rilascio dell’Autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di Autorizzazione per :

- l’apertura, il trasferimento e l’ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 4 della delibera GR 55/108);
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l’autorizzazione all’atto della richiesta e devono essere autocertificate da un Ingegnere o Architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all’albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico, per effettuare:

- la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all’interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- la verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- la verifica della compatibilità ambientale.

Si fa espresso ed integrale riferimento al disposto dei punti 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4 della delibera GR 55/108.

ART.27 - ZONE H - SALVAGUARDIA

Il P.U.C. definisce l'estensione e il perimetro delle aree che rivestono un particolare pregio ambientale, paesaggistico, storico-culturale oltre a quelle delle fasce di rispetto cimiteriale e quelle attorno ad alcune preesistenze storico-archeologiche.

In particolare, per le aree di pregio paesaggistico-ambientale, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, senza l'autorizzazione di cui all'art.151 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

In generale i parametri urbanistici, di riferimento per tutte le zone H, sono i seguenti:

- l'indice territoriale generalizzato è di 0,001 mc/mq;
- l'indice territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche è di 0,10 mc/mq.

Nell'ambito del presente PUC le zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti fattispecie:

1. SOTTOZONA H1: Salvaguardia dei beni archeologici

Il PUC individua le fasce di rispetto delle emergenze archeologiche nelle quali è prescritta la continuità del verde e la salvaguardia del contesto ambientale.

La sottozona H1 interessa le aree tutelate ai sensi dell'art. 2 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, ed in particolare, nel territorio extraurbano, le aree circostanti i seguenti beni archeologici:

1. nuraghe loc."Nuraxi"
2. nuraghe "Casteddu"
3. nuraghe loc. "Su Teriargiu"
4. nuraghe "Is Coccoconis"
5. nuraghe "Mela"
6. nuraghe "Taccu Addai"
7. nuraghe "Nurasolu"
8. nuraghe "Su Pissu e S'Abba"
9. nuraghe "Irtzioni"
10. nuraghe "Is Tostoinis"
11. Chiesa di S. Girolamo;

- 12.Domus de Janas “Forrus”
- 13.Domus de Janas “Perdobia”
- 14.Domus de Janas “Orgia”
- 15.Domus de Janas “Forru”
- 16.Grotta “Sa Ucca e ir Bobbois”
- 17.Grotta “Su Stampu e Marceddu”

Per queste sottozone vale quanto prescritto dagli art.30 e art.32 delle presenti norme.

2. SOTTOZONA H2: Salvaguardia ambientale

In tale sottozona sono ricompresi gli ambiti da salvaguardare ai fini ambientali in quanto caratterizzati dalla presenza di roccia affiorante nonché, in gran parte, dalla eccessiva acclività dei versanti.

In tale sottozona è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato attuale dei luoghi, salvo gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione del territorio.

In essa sono ammesse di norma:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici;
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- recupero di strutture esistenti;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

Sono comunque ammessi interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante e pertanto dovranno essere attentamente progettate anche attraverso uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

3. SOTTOZONA H3: Fascia di rispetto cimiteriale

Il P.U.C. definisce la sottozona H3 come fascia di rispetto del cimitero. In essa è consentita soltanto l'edificazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di arredo funerario.

Gli spazi liberi sono da destinare a parcheggi e a verde permanente.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

Negli interventi di ampliamento e di ricostruzione dell'opera cimiteriale, l'indice fondiario di edificabilità sarà definito in sede di progetto e dovrà essere congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera che sarà comunque vincolata al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

4. SOTTOZONA H4: Oasi permanente di protezione faunistica

Tale sottozona ricade in un'oasi permanente di protezione faunistica, in un territorio di rilevante interesse naturalistico e ambientale situato all'estremo nord del Comune di Ussassai.

In questa sottozona qualsiasi intervento è soggetto alla predisposizione di un piano attuativo o di un piano di gestione dell'area protetta e alla predisposizione di un regolamento di gestione che disciplini:

- le attività e l'insediamento di infrastrutture di carattere pubblico;
- l'uso delle acque superficiali e profonde;
- le attività agricole, forestali e zootecniche;
- le attività di ricerca scientifica, la raccolta delle specie vegetali e animali;
- la gestione della fauna e della vegetazione;
- l'ammissione, la circolazione, il soggiorno del pubblico e le attività di tipo sportivo, ricreativo ed educativo;
- i divieti e le deroghe secondo le caratteristiche del territorio e le finalità istitutive.

Il Piano, in una logica di tipo urbanistico-territoriale, articolerà spazialmente i differenti regimi di tutela e ne definirà i contenuti normativi generali, facendo riferimento al disposto congiunto dalla Legge L.R.31/89 e della L.R.45/89 e, per quanto presumibilmente incidente sulla normativa regionale in materia, dalla L.394/91.

In particolare, l'analisi sulla distribuzione spaziale delle risorse ambientali e la loro relazione con il contesto potranno consentire l'individuazione di ambiti territoriali classificati secondo i seguenti regimi di tutela:

1. Riserva integrale.

Aree dove uno o più studi di carattere naturalistico ed ecologico registrano la presenza di ambienti ed elementi di elevata importanza biogeografica collocati in contesti di alta sensibilità-vulnerabilità;

2. Zona speciale di conservazione.

Aree previste per la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e fauna selvatiche;

3. Riserva generale orientata.

Aree caratterizzate dalla presenza di importanti associazioni vegetali, endemismi, specie faunistiche e comunque da un elevato livello di naturalità, collocati in contesti sensibili e comunque minacciati;

4. Zone di promozione economica e sociale a prevalente indirizzo ambientale.

Aree caratterizzate da una naturalità medio-alta e sono individuate con la funzione di fascia di filtro tra le azioni di tutela delle zone di rilevante interesse naturalistico e le attività "produttive" delle aree pedemontane. Ha inoltre lo scopo di includere nel Parco ambienti con funzioni ecologiche rilevanti e di modulare il passaggio da un habitat completamente naturale ad uno più antropizzato.

La realizzazione delle strutture di supporto alle attività del Parco (punti di informazione turistica, divulgazione e conoscenza didattica, ecc.), è da localizzare principalmente in questo ambito territoriale privilegiando in ogni caso il recupero del patrimonio costruito.

Sono inoltre da incentivare tutte le attività artigianali legate alle tradizioni delle comunità locali.

5. Siti a particolare valenza storico-culturale

Siti caratterizzati dalla presenza di emergenze archeologiche, di nuclei abitativi minori e di beni storico-culturali di rilevante importanza. Tali emergenze pur essendo localizzate in aree caratterizzate da regimi di tutela differenti sono da considerare come parti di un sistema da valorizzare e sottoporre a specifica tutela.

In assenza di uno strumento di gestione che regoli le attività all'interno della sottozona H4, valgono le seguenti disposizioni normative:

DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LA SOTTOZONA H4

Per quanto riguarda i sistemi vegetazionali, si stabiliscono le seguenti norme:

- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, zone cacuminali, ecc.);
- divieto di impianto delle essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali per la fruizione della risorsa;

Per quanto riguarda la fauna selvatica, si stabiliscono le seguenti norme:

- tutela della fauna esistente e ricostituzione di un insieme in equilibrio con le risorse ambientali;
- definizione di programmi di ripopolamento;

Per quanto riguarda gli assetti colturali, si stabiliscono le seguenti norme:

- divieto di uso di fertilizzanti chimici e di pesticidi, inquinanti e alteranti le proprietà del suolo e delle risorse idriche;
- promozione e sviluppo delle coltivazioni alternative (colture officinali, tartufi, frutti di sottobosco, ecc.);

Per quanto riguarda l'assetto urbanistico ed edilizio, si stabiliscono le seguenti norme:

- divieto di costruzione di nuovi volumi edilizi;
- è consentita la realizzazione di una "casa del parco" con strutture di servizio, divulgazione e conoscenza didattica, attraverso il recupero e il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti che potranno essere ristrutturati senza aumento di volume per le nuove funzioni.
- Sono consentiti gli interventi di manutenzione e recupero, senza aumento di volume, degli edifici esistenti;

Per quanto riguarda gli assetti infrastrutturali, si stabiliscono le seguenti norme:

- conservazione e manutenzione della viabilità esistente, compresa quella poderale;
- limitazione del traffico meccanizzato;

- sono ammessi gli interventi di adeguamento delle strade esistenti che tuttavia non determinino alterazioni morfologiche e le infrastrutture funzionali alle attività presenti in zona, di vigilanza e di sicurezza;
- divieto di attraversamento con linee aeree ad alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie;
- utilizzazione della viabilità esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

ART.28 - ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi nella misura non inferiore a 12 mq/ab così come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di 4,00 mq/ab;
- sottozona S2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, nella misura di 2 mq/ab;
- sottozona S3 per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 5,00 mq/ab;
- sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 1,00 mq/ab.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica:

- per le sottozone S1 ed S2, un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per le sottozone S3, un indice territoriale di 0,10 mc/mq;

Per la sottozona S3 qualora l'intervento si attui attraverso P.P. l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0,15 mc/mq.

Sono consentiti interventi privati diretti alla realizzazione di attrezzature per lo sport e la ricreazione (con impianti e strutture scoperte e coperte) purchè facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
- B) le quote di verde pubblico, che non potranno essere inferiori al 30% dell'area di intervento;
- C) le quote per parcheggi, che non potranno essere inferiori al 50% dell'area coperta;
- D) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica;
- E) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia, con superficie massima di 100 mq per ogni gruppo di attrezzature.

In tutti gli interventi di zona S la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto.

Le costruzioni dovranno distare almeno 4,00 m da tutti i confini.

Per le aree di cessione all'interno di piani attuativi di iniziativa privata, è possibile, da parte dei richiedenti, realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sulle stesse aree cedute, in cambio di una loro gestione da convenire e definire con il Comune in sede di convenzionamento.

Ove fosse richiesto, per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.12 delle presenti norme.

ART.29 – ZONE TULATE AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Queste zone sono quelle tutelate ai sensi dell'art.151 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali.

Il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella località tutelata per legge, di presentare alla Regione, per la preventiva autorizzazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa.

Interventi non soggetti ad autorizzazione (art.152 T.U. beni culturali e ambientali)

- 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;
- interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed 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, purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

ART.30 –EDIFICI TUTELATI AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Questi edifici sono quelli tutelati ai sensi dell'art.2 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, dei beni tutelati per legge, hanno l'obbligo di sottoporre alla competente soprintendenza, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione (art.23 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali).

Nel caso di assoluta urgenza possono essere eseguiti i lavori provvisori indispensabili per evitare danni notevoli al bene tutelato, purchè ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza, alla quale vanno inviati nel più breve tempo i progetti dei lavori definitivi per l'approvazione (art.27 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali).

ART.31 –FASCE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE E DEL DEPURATORE

Le fasce di rispetto fluviale sono costituite da zone perimetrate a ridosso dei fiumi per una estensione di 150 m dall'argine (individuate con un tratteggio nella zonizzazione in scala 1:1000) entro le quali l'edificazione, a qualsiasi uso destinata, è vietata senza l'autorizzazione dell'ente competente.

Qualsiasi tipo di nuova costruzione o intervento edificatorio è soggetto alla presentazione del progetto all'ente competente per la relativa autorizzazione.

In assenza di autorizzazione sono consentite solo opere stradali, tecnologiche e quelle opere necessarie per il corretto funzionamento di interventi preesistenti.

Inoltre, non sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed 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, purché previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

Per quanto riguarda le distanze minime da osservarsi nell'edificazione, al di fuori del centro abitato, lungo le strade, si applicano le norme di cui al D.lgs. n.285 del 30/4/92 e al D.P.R. n. 495 del 16/12/92 (nuovo codice della strada).

Le fasce di rispetto dell'impianto di depurazione sono previste dalla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4/2/77.

Per gli impianti di depurazione è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità, circostante l'area destinata all'impianto, di almeno 100 m.

Nel caso in cui sia impossibile rispettare le distanze previste per legge, è obbligatorio progettare l'impianto con accorgimenti tecnici particolari e creare barriere di verde o pannelli di schermatura.

TITOLO III - VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO AMBIENTALI, SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI.

ART.32 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE (ART.19 lett.i - L.R. 45/89)

Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti in aree di particolare pregio ambientale e in aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale, deve essere predisposto, obbligatoriamente, uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

I proponenti l'intervento edificatorio devono predisporre lo S.C.P.A. da allegare al progetto dell'intervento che dovrà contenere le seguenti analisi ed elaborazioni:

- a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria anche attraverso documentazione fotografica;
- b) - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto;
- d) - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione; tale simulazione potrà essere riportata sulla documentazione fotografica di cui al punto a;
- e) - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale deve essere esteso in particolare a tutte le zone H, nonché alle nuove zone D1, D2, G3 ed F e alle zone E5f del presente PUC. Inoltre deve essere esteso a quegli interventi infrastrutturali di natura tecnologica (serbatoi di una certa dimensione, discariche, depositi di rottamazione etc.) per i quali dovranno essere previste idonee schermature (alberature di alto fusto, ripristino delle essenze vegetali esistenti, muri verdi etc.).

Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nell'ambito comunale, si prescrivono una serie di opere finalizzate a garantire la valorizzazione degli aspetti percettivi e formali dei luoghi, sia in fase preventiva e/o ad inizio lavori, e a garantire la tutela del territorio, e cioè:

Negli spazi liberi dall'edificazione si prescrive l'obbligo di mettere a dimora essenze arboree prescelte tra quelle autoctone o naturalizzate secondo relazione specialistica. In alcuni casi particolari ciò deve avvenire in fase preventiva e/o ad inizio lavori;

Nelle nuove strade di piano dovranno essere progettate opportune opere di verde (filari di alberature, arredi verdi etc.) per mitigare effetti sonori e di impatto visivo;

- negli interventi sui:
- corsi d'acqua
- stagni e laghi artificiali
- laghetti di cava in alveo
- risistemazione di ambiti e piazzali di cava
- assi stradali
- recinzioni
- scarpate e terrazzamenti

è necessario prestare particolare cura alle opere di drenaggio e di sistemazione del deflusso idrico ed in particolare:

- la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti);
- le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento; tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della "schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari".

Nelle aree di verde privato d'interesse ambientale quali giardini, orti, parchi, masse vegetazionali da conservare, deve essere mantenuta la vegetazione esistente o reintegrata in caso di deterioramento.

La sistemazione vegetazionale e naturalistica è basata sui seguenti criteri:

- a) classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
- b) mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico;
- c) restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientali-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, etc.;

- d) eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
- e) sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
- f) riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.

Nelle discariche autorizzate è fatto obbligo di schermare con opportune barriere verdi e alberate la percezione dell'attività di risulta.

ART.33 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, qualora legittimamente assentite o sanate, sono consentite le seguenti opere:

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area adiacente, purchè compatibile con la destinazione d'uso del PUC, anche su lotti di estensione inferiore rispetto alla superficie minima di intervento richiesta dalla presente normativa.

ART.34 - SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI-ARTISTICHE IN AMBITO URBANO E RURALE. (ai sensi dell'Art.19, lett.h della L.R.27/12/89 n.45)

DEFINIZIONE

Costituiscono "Emergenze storico-culturali-artistiche" i manufatti puntuali o i sistemi insediativi, coincidenti con i complessi di importanza storico-artistica e ambientale di cui all'Art.19 della L.R.45/89, che vengono individuati negli appositi elaborati come costituenti il sistema storico-tradizionale dell'insediamento umano nel territorio di Ussassai.

Per quanto concerne le emergenze archeologiche o monumentali, esse sono individuate attraverso i seguenti elaborati:

- tavola delle emergenze storico-culturali-ambientali e dei vincoli con l'elenco degli edifici e delle aree soggette a tutela ai sensi del T.U. delle norme in materia dei beni culturali e ambientali;
- tavola della zonizzazione di piano in scala 1:10.000 che includono la perimetrazione dei beni vincolati e tutelati per legge;

Nelle tavole di piano sopraelencate sono inclusi gli edifici e le aree non vincolate per i quali il presente articolo costituisce proposta di vincolo.

Nelle emergenze archeologiche (Nuraghi, Domus de Janas, ecc.) sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti. Per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservare l'integrità degli stessi è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria.

Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.

Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità. Tali ambiti potranno rientrare nella perimetrazione di eventuali parchi naturali nei quali i reperti archeologici unitamente al contesto ambientale di riferimento costituiscono un patrimonio di elevato pregio scientifico e paesistico.

Per tutte le "emergenze" localizzate nelle varie Zone e Sottozone urbanistiche (zone B, C, G, ecc.) è sempre consentita la manutenzione ordinaria nonché il restauro conservativo. È comunque, in generale, fatto obbligo di recuperare e rimettere in pristino tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione,

portali, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorchè non esplicitamente documentati.

Vige per tali “emergenze” il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le “emergenze” stesse.

Per le restanti “emergenze” localizzate nelle Zone E ed H:

- è definita l'appartenenza alla Sottozona H, con un vincolo di inedificabilità esteso ad un raggio di m 100 attorno al manufatto vincolato o comunque tutelato, salvo diversa indicazione nel decreto di vincolo
- è in generale fatto obbligo di recuperare e rimettere in pristino lo stato di tutti gli elementi storico tradizionali quali portali, muri di recinzione, pavimentazioni e loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorchè non esplicitamente documentati.

ART.35 - INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER GLI “AMBITI DI RECUPERO” (L.R.45/89, Art.19, lett.h della L.R. n.45/89)

Le aree del centro abitato di Ussassai classificate Bo, B1 e B2 sono da considerarsi ambiti prevalentemente soggetti al recupero architettonico e paesistico; in queste zone possono essere predisposti piani di recupero per salvaguardare tutti gli elementi e i caratteri dell'habitat e del patrimonio edilizio tradizionale (vecchie tipologie tipiche del luogo, elementi di arredo, piazze, nonché l'assetto viario esistente).

In generale, poichè il tessuto insediativo più vecchio è integrato da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti, gli interventi di recupero, partendo dall'esigenza di una riqualificazione complessiva, dovranno dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento delle piazzole, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.

Gli interventi di recupero dovranno, altresì, valorizzare la eventuale presenza di attività non residenziale e di servizio, anche attraverso un attento studio di caratterizzazione degli affacci delle stesse attività su percorsi o spazi pubblici o semipubblici.

Gli interventi di recupero, per migliorare le condizioni di utilizzo o ripristinare l'immagine tradizionale dei luoghi, devono in ogni caso essere coerentemente rapportati alle caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive del contesto.

Al fine di armonizzare il tessuto viario con il tessuto urbano, per le opere di sistemazione delle strade, dei vicoli e delle piazze, si raccomandano progettazioni esecutive che adottino materiali (per es. lastre in pietra naturale) e tecnologie adeguati.

Massima cura è richiesta per la conservazione e per il ripristino degli elementi architettonici presenti.

Nelle aree pubbliche o private in cui esistono elementi storico-monumentali da salvaguardare è vietato qualsiasi intervento di demolizione e di costruzione.

Al fine di salvaguardare l'inquadramento storico-ambientale del monumento, qualsiasi intervento edilizio risultante entro un contorno di m.30 deve dimostrare la compatibilità volumetrica e ambientale attraverso apposita documentazione (schizzi prospettici, fotomontaggi etc.).

Nel caso in cui si riscontri la presenza, nel territorio comunale, di tipologie tradizionali integralmente conservate, si prescrive il recupero urbanistico ed edilizio dell'esistente; pertanto gli unici interventi saranno tesi alla conservazione e mantenimento sia dell'edificio originario (caratteri architettonici tradizionali), che degli spazi di pertinenza (corti, cortili, etc.).

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione storica, fotografica e grafica (piante, sezioni-prospetto, inserimento nel contesto ambientale etc.) dell'esistente e della situazione al contorno, al fine di definire meglio e in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

In generale per qualunque intervento di nuova edificazione si dovrà rispettare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente nel rispetto delle caratteristiche tipo - morfologiche di tale tessuto.

Per quanto concerne il recupero dell'assetto paesaggistico ed il rispetto dei valori ambientali è prescritto che:

- tutti gli spazi privati interni ai lotti e non occupati da edifici devono essere mantenuti a giardino;
- nelle aree verdi di interesse ambientale deve essere mantenuta la vegetazione esistente e reintegrata in caso di deterioramento.

ART.36 - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ TERRITORIALI MINIME DA ASSOGGETTARE ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Punto f. art.19 L.R.45/89).

Il PUC nelle diverse zone e sottozone definisce, facendo riferimento anche alla cartografia di piano, le unità minime territoriali da assoggettare alla pianificazione attuativa ed in particolare:

Zone B0, B1 e B2 (Vedi art.16.1 delle presenti N.A.)	3.000 mq
Zone C1 e C2 di espansione residenziale	indicato in cartografia
Zona D2	indicato in cartografia
Zona F	3 ha
Zona G3 (Vedi art.25.3 delle presenti N.A.)	indicato in cartografia
Zona G4 (Vedi art.25.4 delle presenti N.A.)	3 ha

ART.37 - VALIDITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PRECEDENTE

Stati di fatto o provvedimenti in atto, ovvero in vigore, anche se non richiamati dalle presenti norme, o non indicati negli elaborati grafici del PUC, devono intendersi riferiti alla data di adozione del PUC stesso.

Resta valida la disciplina urbanistica prescritta da strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata, ove non modificata espressamente dal PUC.

Si applicano i relativi criteri di misurazione delle grandezze, dei parametri urbanistici e delle categorie d'intervento.

Pertanto gli interventi avvengono in conformità a detta disciplina ed alle relative convenzioni.