

COMUNE DI LOIRI - PORTO SAN PAOLO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

FASE 2		PROGETTO
D	Elaborato 4	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A CURA DI:

Ing. Sebastiano Chiodino

Prof. Giuseppe Scanu

Dott.ssa Paola Mancini

PER IL COMUNE:

Giuseppe Meloni - Sindaco

Giuseppe Maludrottu - Consigliere delegato all'Urbanistica

Ing. Davide Molinari - Responsabile dell'Area Urbanistica

Dott.Agr. Francesco Biancu, Ing. Simona Lepori, Dott.For. Salvatore Nieddu - Ufficio del Piano



Via Sauro, 3 - 07021 Arzachena
Tel. e Fax 0789/82159

Società di Servizi per l'Assistenza allo Sviluppo Territoriale

Via Casula, 7 - 07100 Sassari
Tel. 079/290159 Fax 079/295999



SSAST S.r.l.

Delib. C.C. n.71 del 21 Nov. 2011 - adozione Delib. C.C. n.15 del 24 Apr. 2014 - adozione
Delib. C.C. n.31 del 23 Apr. 2012 - approvazione Delib. C.C. n. 38 del 27 Lug. 2015 - adozione

Rev.0:

Rev.1:

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

NORME DI ATTUAZIONE

Indice

CAPITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI	3
Art. 2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	4
CAPITOLO 2 - DISCIPLINA URBANISTICA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	7
Art. 3 - ZONIZZAZIONE	7
Art. 4 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE B4 A CONCESSIONE DIRETTA	8
Art. 5 - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	9
Art. 6 - SOTTOZONA B1 COMPRENDENTI I CENTRI DI ANTICA E \ FORMAZIONE	11
Art. 8 - SOTTOZONA B2 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	16
Art. 9 - SOTTOZONA B3 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVO DEI CENTRI CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI	17
Art. 10 - SOTTOZONA B4 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI	17
Art. 11 - SOTTOZONA C1 DI ESPANSIONE PIANIFICATA	17
Art. 12 - SOTTOZONA C2 DI ESPANSIONE SPONTANEA	17
Art. 13 - SOTTOZONA C3 DI ESPANSIONE IN PROGRAMMA	17
Art. 14 - SOTTOZONA D2 DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	19
Art. 15 - SOTTOZONA D5 DI AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA	20
Art. 16 - ZONA E AGRICOLA	22
Art. 17 - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E	23
Art. 18 - SOTTOZONA E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA	27
Art. 19 - SOTTOZONA E3 – AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO	29
Art. 20 - SOTTOZONA E4 - AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE INSEDIATIVE	30
Art. 21 - SOTTOZONA E5 - AREE MARGINALI PER ATTIVITÀ AGRICOLA	31
Art. 22 - NORME PER L'ATTIVITÀ DI TURISMO RURALE E PUNTI DI RISTORO	33
Art. 23 - NORME PER L'ATTIVITÀ AGRITURISTICA	34
Art. 24 - NORME PER LE STRUTTURE ADIBITE AL RECUPERO TERAPEUTICO	34
Art. 25 - SOTTOZONA F1 DI INSEDIAMENTI TURISTICI PIANIFICATI	35
Art. 26 - SOTTOZONA F2 DI INSEDIAMENTI TURISTICI SPONTANEI	35
Art. 27 - SOTTOZONA F3 CAMPEGGI	36
Art. 28 - SOTTOZONA F4 DI INSEDIAMENTI TURISTICI IN PROGRAMMA	39
Art. 29 - SOTTOZONA G1 ATTREZZATURE DI SERVIZIO	42
Art. 30 - SOTTOZONA G2 PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	43
Art. 31 - SOTTOZONA G4 INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA	44
Art. 32 - ZONA H DI SALVAGUARDIA	45
Art. 33 - SOTTOZONA H1 ARCHEOLOGICA	45
Art. 34 - SOTTOZONA H2 DI PREGIO PAESAGGISTICO	47
Art. 35 - SOTTOZONA H3 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	49
Art. 36 - AREE DI RISPETTO Ar	49
Art. 37 - AREA DI RISPETTO Ar1 ARCHEOLOGICA	50
Art. 38 - AREA DI RISPETTO Ar3 PAESAGGISTICA	50
Art. 39 - AREA DI RISPETTO Ar4 DEI BENI IDENTITARI	51

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Art. 40 - AREA DI RISPETTO Ar5 CIMITERIALE	52
Art. 41 - AREA DI RISPETTO Ar6 STRADALE	52
Art. 42 - AREA DI RISPETTO Ar7 DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	53
Art. 43 - AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	53
Art. 44 - AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ DA FRANA	53
Art. 45 - AREE PERCORSE DA INCENDIO	53
Art. 46 - AREE A FORTE ACCLIVITÀ.....	55
Art. 47 - AREA PER SERVIZI PUBBLICI	55

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

CAPITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Ai fini della presente normativa si intende per:

1) **COSTRUZIONE**

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei vincoli.

2) **MANUTENZIONE ORDINARIA:** qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

4) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

5) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

6) **RICOSTRUZIONE:** qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o parte di essa, demolita.

7) **AMPLIAMENTO:** l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- 8) **SOPRAELEVAZIONE:** l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
- 9) **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:** qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Ai fini del presente regolamento si intende per:

- 1) **DISPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI:** è uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PUC che non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.
E' opportuno che venga formulata in maniera flessibile, tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio costruite presumibilmente in archi temporali di una certa entità.
In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva nella successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base". Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.
- 2) **St - SUPERFICIE TERRITORIALE (mq):** quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto delle strade statali o la superficie oggetto di un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.
- 3) **It - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq):** rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici attuativi.
- 4) **Sf - SUPERFICIE FONDIARIA (mq):** in caso di strumento urbanistico attuativo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.
In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria.
- 5) **If - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (mc/mq):** rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- 6) Sm - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq): è quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
- 7) Su1 - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq): comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 8) Su2 - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq): comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 9) Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq): rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro (Sf) e per superficie coperta quella di seguito definita.
- 10) Sc - SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (mq): area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc..
- 11) Sut - SUPERFICIE UTILE (mq): la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entroterra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.
- 12) Su - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq): la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.
- 13) Snr - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE / SERVIZI ACCESSORI: superficie utile dei servizi accessori che riguarda:
 - a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 - b) autorimesse singole o collettive;
 - c) androni di ingresso e porticati liberi;
 - d) logge e balconi.
- 14) V - VOLUME DI UN EDIFICIO (mc): il volume totale dell'edificio, compresi tutti i piani fuori terra ed interrati.

Non si comprendono in detto computo le parti aggettanti senza soprastanti corpi chiusi come poggiali, pensiline, scale esterne aperte su almeno due lati,

Sono parimenti esclusi i portici assoggettati al pubblico transito, le pergole e i cannicciati previsti sia in aderenza al fabbricato che staccati, mentre vengono conteggiate

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

nel volume le eccedenze di portico privato con qualunque tipo di copertura stabile, se in misura superiore al 30% della superficie coperta. La verifica di tale norma è applicabile non solamente per singolo piano ma anche per la somma di più piani .

15) Vft - VOLUME FUORI TERRA (mc): ai fini del calcolo dei volumi fuori terra e della conseguente densità edilizia viene assunta come altezza la distanza fra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale (o la media dei punti d'imposta di solai inclinati) e la media fra i piani di campagna a monte e a valle, considerando la quota più bassa tra il piano di campagna preesistente e la sistemazione post-operam, limitatamente a coperture aventi pendenze inferiori al 30%. In caso di pendenze maggiori verrà computato l'intero volume ottenuto moltiplicando la proiezione orizzontale del tetto per l'altezza sul colmo.

L'altezza è determinata per fabbricato o per porzione di esso la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

16) FRONTE: la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne di una costruzione, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

17) H - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (m): è stabilita dalle norme per le varie zone individuate dal PUC.

Ai fini della definizione dell'altezza massima si misura la differenza di quota fra il punto d'intersezione di ciascuna parete a valle con l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o inclinato e il punto di intersezione fra la stessa parete a valle con la linea del terreno naturale o della sistemazione esterna, qualora questa risulti più bassa della prima. Se il tetto ha una inclinazione superiore al 30% l'altezza precedentemente misurata deve essere incrementata dell'altezza del tetto fino al colmo.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

CAPITOLO 2 - DISCIPLINA URBANISTICA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 3 - ZONIZZAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), parte integrante e sostanziale del presente Regolamento suddivide l'intero territorio comunale nelle seguenti zone e sottozone omogenee:

- | | |
|----|---|
| B1 | SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO COMPRENDENTE I CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE |
| B1 | SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO ESTERNA AI CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE |
| B2 | SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE |
| B3 | SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVO DEI CENTRI CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI |
| B4 | SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI |
| C1 | SOTTOZONA DI ESPANSIONE PIANIFICATA |
| C2 | SOTTOZONA DI ESPANSIONE SPONTANEA |
| C3 | SOTTOZONA DI ESPANSIONE IN PROGRAMMA |
| D2 | SOTTOZONA DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO |
| D5 | SOTTOZONA DI AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA |
| E2 | SOTTOZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA |
| E3 | SOTTOZONA CARATTERIZZATA DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO |
| E4 | SOTTOZONA CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE INSEDIATIVE |
| E5 | SOTTOZONA MARGINALE PER ATTIVITA' AGRICOLA |
| F1 | SOTTOZONA DI INSEDIAMENTI TURISTICI PIANIFICATI |
| F2 | SOTTOZONA DI INSEDIAMENTI TURISTICI SPONTANEI |

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

F3	SOTTOZONA CAMPEGGI
F4	SOTTOZONA DI INSEDIAMENTI TURISTICI IN PROGRAMMA
G1	SOTTOZONA DI ATTREZZATURE DI SERVIZIO
G2	SOTTOZONA DI PARCHI, STRUTTURE PER SPORT E TEMPO LIBERO
G4	SOTTOZONA DI INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA
H1	SOTTOZONA ARCHEOLOGICA
H2	SOTTOZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO
H3	SOTTOZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE
Ar1	AREA DI RISPETTO ARCHEOLOGICA
Ar3	AREA DI RISPETTO PAESAGGISTICA
Ar4	AREA DI RISPETTO DEI BENI IDENTITARI
Ar5	AREA DI RISPETTO CIMITERIALE
Ar6	AREA DI RISPETTO STRADALE
Ar7	AREA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE
S	AREA PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 4 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE B4 A CONCESSIONE DIRETTA

1. Nelle zone omogenee attuabili a mezzo di concessione diretta, in caso di realizzazione di più di un corpo di fabbrica è d'obbligo la presentazione e la successiva approvazione di un piano di utilizzo esteso ad una superficie non inferiore a mq 5.000 preliminarmente alla realizzazione dell'intervento proposto. L'Amministrazione Comunale, su giustificata richiesta della Proprietà, può consentire l'estensione di detto piano all'intero isolato interessato dall'intervento così come individuato dallo strumento urbanistico comunale. Nei comparti delle zone di completamento B4, nel caso in cui l'isolato stesso abbia una superficie maggiore di 5.000 mq, l'estensione alle porzioni di isolato ancora inedificate è obbligatoria. Il piano di utilizzo va approvato dalla Giunta Comunale in seguito al parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

2. Successivamente all'approvazione di detto piano, gli interventi sono assoggettati alla procedura della concessione diretta. La concessione edilizia degli immobili relativi all'intervento è subordinata alla preliminare realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se mancanti, a cura e spese della Proprietà. Qualora le opere di urbanizzazione primaria, se mancanti, vengano realizzate a cura e spese del richiedente, si potrà ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previa approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
3. Nel piano di utilizzo, qualora la configurazione del lotto lo renda necessario, verrà individuata compiutamente la viabilità interna estesa all'intera area di intervento: queste aree interessate dalla viabilità produrranno volumetria secondo i parametri della zona omogenea in cui ricadono e saranno cedute, prima dell'emissione delle concessioni edilizie, a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. Le spese di frazionamento, le spese del rogito notarile, le spese di registrazione e trascrizione dell'atto, saranno a carico del richiedente.
4. Nell'attuazione del piano di utilizzo di cui al presente articolo saranno rispettate tutte le prescrizioni e le norme relative alla zona omogenea in cui ricade l'area, comprese quelle sulle distanze.
5. Nei lotti superiori a 5.000 mq, il piano di utilizzo dovrà prevedere la cessione al Comune di una superficie non inferiore al 10% dell'area interessata dal piano, esclusa la viabilità.

Art. 5 - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. VOLUMI

Le quantità planimetriche e volumetriche relative ai fabbricati esistenti all'interno delle singole sub-zone omogenee, indicate nelle Tabelle allegate, sono suscettibili di ulteriori precisazioni da parte delle specifiche committenze. In questo caso le stesse dovranno, eventualmente, produrre l'esatto computo dei volumi, documentato anche graficamente, mediante dichiarazione autocertificata di un Professionista abilitato ai sensi delle Leggi vigenti.

2. Qualora i Comparti delimitati dalla cartografia del PUC ricomprendano aree appartenenti a Zone Omogenee diverse da quelle di riferimento (D, E, H ecc.) le stesse dovranno essere parimenti cedute al Comune alla stipula della Convenzione relativa al Piano Attuativo interessato. In questi casi lo sviluppo e l'eventuale utilizzo delle Zone D, E, H ecc. così determinate avverrà secondo le Norme di Attuazione approvate e nel rispetto della Legislazione vigente.

2. DISTANZE

Ogni nuova costruzione deve rispettare la distanza minima di mt. 5.00 dai confini di proprietà, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza agli stessi confini, limitatamente alle zone "B", qualora ricorrano i presupposti, e fatta salva la verifica della distanza fra i corpi di fabbrica.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Le distanze vanno misurate sempre e in ogni caso rispetto alle proiezioni verticali dei fronti di fabbrica degli edifici stessi, normate secondo i seguenti casi:

- la distanza minima fra pareti appartenenti a locali di categoria S non deve essere inferiore a 1.50 metri;
- distanza minima fra pareti (finestate e non) appartenenti ad unità immobiliari diverse, facenti parte di uno stesso edificio = 5.00 metri;
- distanza minima fra pareti (di cui almeno una finestrata) e appartenenti a corpi di fabbrica diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto = 10.00 metri;
- distanza minima fra pareti non finestrate appartenenti a corpi di fabbrica diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto = 8.00 metri.

I collegamenti fra i corpi di fabbrica, per consentire la riduzione della distanza fra gli stessi, devono essere realizzati con elementi fissi non amovibili. Le relative superfici coperte soggiacciono alle regole edilizie vigenti delle verande coperte.

Gli elementi aggettanti non rientrano nel calcolo delle distanze se la loro sporgenza è contenuta in 1.00 metri. In caso di misura superiore verrà conteggiata l'eccedenza superiore al metro;

Fatta salva la verifica con l'osservanza delle distanze secondo le modalità sopra citate, in ogni caso dovrà comunque sempre essere garantita una distanza minima fra due corpi di fabbrica non inferiore a 5.00 metri, qualunque sia il loro orientamento planimetrico sul terreno. Tale verifica dovrà essere fatta all'interno di un cerchio di raggio di 5.00 metri con centro nel punto dell'erigendo fabbricato più prossimo ai fabbricati esistenti al contorno.

Tali limiti di distanza tra corpi di fabbrica, non sussistono nel caso di realizzazione di pergolati da adibire a posto auto.

Nelle aree attualmente edificate alla data di adozione delle presenti norme, classificate nel vigente strumento urbanistico come zone omogenee "B1" e "B2", che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai 24.00 metri, nel caso di ampliamenti della volumetria esistente, dimostrata l'impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti, di cui una almeno finestrata, comporti soluzioni tecnicamente e qualitativamente inaccettabili, è prescritta la distanza minima dal confine di 5.00 metri, qualunque sia lo stato edificatorio sul lotto confinante. Detta distanza potrà essere applicata limitatamente ad un incremento massimo del 30% della volumetria esistente. Nel caso che nessuna delle due pareti presenti aperture, le distanze minime non potranno essere inferiori a quelle previste dal Codice Civile. In ogni caso dovrà, comunque, essere garantito l'ottenimento dell'assenso del confinante rispetto al quale è stato richiesto il beneficio della deroga con la riduzione delle distanze.

Dalle aree di rispetto (Ar1÷Ar7) devono essere mantenute le distanze prescritte dalla normativa specifica relativa all'area interessata qualora individuata negli elaborati di PUC.

3. STRADE

Quando non espressamente specificato le strade di nuova apertura non dovranno essere mai inferiori a m 10,00 di larghezza complessiva salvo diversa imposizione da organi di Tutela Paesaggistica.

4. PARCHEGGI

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Nei casi di nuova edificazione, nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque tali da garantire almeno un posto macchina effettivo per ciascun appartamento, al netto degli spazi di manovra. Nelle zone B, in caso di carenza di spazi da asservire a parcheggi, è possibile procedere alla monetizzazione degli stessi con tariffe da stabilirsi a cura della Giunta Comunale.

Per le altre destinazioni gli spazi riservati a parcheggi vanno calcolati nel rispetto della normativa di settore individuando eventualmente anche aree contigue al lotto interessato dall'intervento.

Della quantità totale della superficie per parcheggi di utilizzo pubblico da asservire all'immobile, una percentuale della stessa va ubicata in spazi esterni e ben fruibili dalla viabilità pubblica. La suddetta percentuale viene stabilita: pari al 50% per le Zone B.

In ogni caso l'accesso ai parcheggi deve avvenire in maniera tale da non asservire la viabilità antistante a spazio di manovra, bensì mediante una o più rampe adeguatamente posizionate.

5. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Ai sensi dell'art. 61 comma 2 del PPR il richiedente la Concessione Edilizia dovrà sottoscrivere un atto unilaterale all'atto del rilascio, a garanzia del completamento delle opere e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili, nella consapevolezza che in caso di inadempimento il Comune non potrà rilasciare sullo stesso immobile e per un periodo di vent'anni rinnovi o nuove concessioni edilizie, e potrà eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario.

6. AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA O DA FRANA

In tutte le sottozone previste dal PUC come aree a pericolosità idraulica o da frana, si applica quanto previsto dalle NTA del PAI vigenti.

Art. 6 - SOTTOZONE B1 COMPRENDENTI I CENTRI DI ANTICA E \ FORMAZIONE

1. Sono le parti del territorio comunale coincidenti con i tre "Centri di Antica e Prima Formazione", approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/09/2007 e di cui alla Determinazione RAS n. 48/DG del 23/01/2008.
2. Gli interventi sulle costruzioni esistenti devono tendere all'eliminazione degli elementi incongrui con il tessuto edilizio storico, mediante l'eliminazione dei particolari costruttivi in contrasto con la tradizione come ad esempio le coperture piane, i serramenti metallici, gli intonaci non tradizionali, i rivestimenti.
3. Nel rispetto delle tipologie edilizie e delle caratteristiche costruttive tradizionali, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo (prescritto in modo integrale nel caso di presenza di elementi tipologici e materiali costruttivi di valore storico tradizionale, fatta salva la possibilità di adeguamento ad esempio per la realizzazione di

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

servizi igienici o ascensori finalizzata all'abbattimento delle barriere architettoniche;

- d) ristrutturazione edilizia;
 - e) demolizione e ricostruzione (nel caso di pericolo di crollo o di impossibilità tecnica al recupero statico, asseverata dal progettista);
 - f) nuova edificazione.
4. In caso di opere esterne (rifacimento di colori delle tinteggiature, recinzioni, canali di gronda, pluviali, infissi, inferriate, parapetti, elementi decorativi) dovrà essere preventivamente richiesta l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..
7. Gli interventi di riqualificazione e recupero previsti devono riguardare:
- a) i corpi di fabbrica storico-tradizionali eventualmente da restaurare qualora degradati;
 - b) i corpi di fabbrica storico-tradizionali eventualmente contenenti elementi incongrui rispetto al tessuto edilizio tradizionale;
 - c) i corpi di fabbrica di epoca recente, incongrui rispetto al tessuto edilizio tradizionale;
 - d) le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità;
 - e) il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Le modificazioni delle costruzioni tradizionali saranno sottoposte all'attenzione della Commissione Urbanistico-Edilizia al fine di stabilire l'ammissibilità dell'intervento proposto.

8. Devono essere previste, oltre al recupero, forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.

9. DESTINAZIONE

In dette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti.

10. ATTUAZIONE

Singole concessioni.

11. DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità fondiario si applica su singole porzioni di superficie individuate da mappali interi, anche aggregati, frazionati alla data di adozione delle presenti Norme, purchè gli stessi non risultino già asserviti a costruzioni esistenti. Lo stesso non può superare quello della subzona di appartenenza nel caso di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione o nuova edificazione; per interventi di restauro e risanamento conservativo non deve essere superata la volumetria preesistente computata escludendo le superfetazioni di epoca recente.

12. DISTANZE

Trattandosi di zone con tessuto urbano già definito, se possibile l'edificazione dovrà essere realizzata a filo strada in adiacenza alle costruzioni vicine. Diversamente le

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

distanze fra le costruzioni non possono essere inferiori a quelle previste per le sottozone B1.

13. ALTEZZE

L'altezza massima consentita è di m 9,00

14. RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,6 \text{ mq/ mq}$.

Fanno eccezione le eventuali preesistenze originarie con eventuale rapporto di copertura superiore, computate escludendo le superfetazioni di epoca recente.

15. FRAZIONAMENTI

Sono generalmente vietati nel caso di unità edilizie originarie storico tradizionali, mentre possono essere ammessi nel caso di costruzioni con tipologie non originarie, interessate da interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione o nuova edificazione, ovviamente migliorativi per quanto attiene l'armonioso inserimento nel tessuto urbanistico del nucleo storico e previa dimostrazione del rispetto di tutti i parametri urbanistico-edilizi di zona.

16. LOTTI LIBERI

In caso di lotti liberi o resi liberi in seguito a demolizione di fabbricati incongrui preesistenti oppure di ruderi, dovrà essere prodotta un'adeguata documentazione delle preesistenze in sede di rilievo sia grafico che fotografico.

La ricostruzione nel caso di demolizione di ruderi di unità edilizie storico tradizionali sarà subordinata alla riproposizione di un analogo tipo edilizio.

17. TUTELA DEGLI ELEMENTI TRADIZIONALI

Dovranno essere mantenuti e salvaguardati i caratteri costruttivi originari e dovranno essere adeguatamente documentati in sede di rilievo sia grafico che fotografico; nel caso in cui volessero venire rimossi elementi specifici quali colori di facciata, portali, balconi, cornici, gronde, oppure modificati i prospetti le aperture, etc, il progetto dovrà essere attentamente valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalla Commissione Urbanistico-Edilizia anche per questo specifico aspetto. L'eventuale parere favorevole all'approvazione del progetto dovrà fare esplicito riferimento agli aspetti così esaminati.

18. RIPROPOSIZIONE DEGLI ELEMENTI TRADIZIONALI

In caso di nuova edificazione o di qualsiasi altro intervento interessante anche singoli elementi edilizi dovrà essere previsto l'utilizzo di elementi non in contrasto con il tessuto storico, pertanto di seguito verranno specificate alcune regole essenziali da rispettare.

18.1 FACCIATE

Dovranno avere aperture simmetriche e per quel che riguarda la forma dovranno rispettare se non le dimensioni almeno le proporzioni di quelle tradizionali. I colori, unici per un'intera costruzione tranne che per i cornicioni etc., dovranno rispettare le tinte originarie degli edifici tradizionali o i colori delle terre. I cornicioni, le fasce marcapiano, etc. dovranno possibilmente rispettare gli allineamenti con quelli delle costruzioni adiacenti. Eventuali rivestimenti dovranno essere fatti solo con pietra

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

locale lavorata in cantonetti parallelepipedi, con esclusione, in particolare, della pietra da campo. I balconi potranno essere eventualmente realizzati, purché di piccole dimensioni, cioè stretti (non più di 60 cm) e non più larghi di 30 cm rispetto alla portafinestra che ne consente l'accesso; la ringhiera potrà essere realizzata in legno, in ferro battuto o in ghisa fusa.

17.2 COPERTURE

Dovranno essere ad una falda, a due falde o a padiglione con pendenza non superiore al 30% e manto di tegole tipo coppo o similari. In alcuni casi può essere ammessa la copertura a terrazza per locali accessori ad un piano fuori terra o per costruzioni residenziali purché non superiore al 25% della superficie coperta e con pavimentazioni preferibilmente in laterizio.

17.3 INFISSI

Dovranno essere in legno color naturale o verniciato con colori adeguati al nucleo storico; non sono ammessi quelli in alluminio o pvc. La tipologia dovrà essere unica per un'intera costruzione.

17.4 RECINZIONI

Dovranno essere realizzate in pietra locale a vista oppure in muratura adeguatamente intonacata e tinteggiata a giorno con elementi metallici al di sopra di un metro di altezza. L'altezza complessiva non dovrà superare i 2 m. Sia la tipologia che l'altezza dovranno essere stabilite tenendo conto delle recinzioni dei lotti contigui al fine di pervenire ad una certa uniformità del profilo viario.

17.5 ELEMENTI TECNOLOGICI

Al fine di pervenire ad un'armoniosa percezione dei nuclei storici in tutti i casi di installazione di apparecchi tecnologici si deve cercare di evitare la visibilità dalla pubblica via, nel caso in cui ciò non fosse possibile si dovrà cercare di evitare al massimo l'impatto visivo; l'intervento dovrà essere adeguatamente documentato fotograficamente (sia prima che dopo) con la dimostrazione del corretto inserimento nella costruzione.

Nel caso in cui i pannelli solari termici e fotovoltaici venissero installati sulla copertura dovranno essere disposti parallelamente ed in aderenza con la copertura stessa.

Nel caso in cui i climatizzatori venissero installati su facciate prospettanti sulla pubblica via, se le unità esterne non potessero in alcun modo essere mascherate, dovranno essere installate macchine prive di unità esterne.

- 18 Qualsiasi intervento edilizio riguardante la modifica della sagoma esteriore e anche uno solo dei prospetti degli edifici è soggetto ad autorizzazione paesaggistica preventiva, compresi quelli riguardanti le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Art. 7 - SOTTOZONE B1 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNE AI CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

1. DESTINAZIONE

In dette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti.

2. ATTUAZIONE

Singole concessioni.

3. DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità fondiario max è $I_f = 2 \text{ mc/ mq}$, fatta salva diversa indicazione nella tavola allegata.

4. DISTANZE

Fermo restando le disposizioni di cui al punto 2 art 5 del presente Regolamento, trattandosi di zone di completamento con tessuto urbano già definito, sono estese a tutte le situazioni le possibilità consentite dal punto 4 dell'art. 5 zona B del D. P. G. R. 9743/271 con le modalità seguenti:

- dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore di m 10; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le predette limitazioni non sussistono; non è consentita l'edificazione al confine quando il lotto confinante ricade in area S per standard, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggi pubblici, nel qual caso tuttavia è vietato il ricorso ad aperture di infissi di qualsiasi tipo; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- dalle strade: la distanza dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore a m 6,00 salvo si tratti di strada urbana già definita su entrambi i lati; in quest'ultimo caso è data la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.

5. ALTEZZE

L'altezza massima consentita è $H = 9.50 \text{ m}$, con non più di 3 piani fuori terra.

6. RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,6 \text{ mq/ mq}$.

7. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Solo per le nuove costruzioni e solo per Piani Attuativi di cui Art. 4 comma 1
 $S_m = 200 \text{ mq}$ per costruzioni in linea o a schiera,
 $S_m = 300 \text{ mq}$ per costruzioni isolate.

8. PROSPETTI AL CONFINE CON I CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Al fine di non creare dissonanze nel contesto storico i prospetti delle costruzioni ricadenti in Zona B che fronteggiano quelle ricadenti nei Centri di Antica e Prima Formazione dovranno uniformarsi a questi ultimi almeno per quanto riguarda i colori,

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

le finiture, i particolari costruttivi quali gronde, balconi, lesene, tipologie degli infissi ecc. ecc..

Art. 8 - SOTTOZONA B2 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

1. DESTINAZIONE

Fermo restando le disposizioni di cui al punto 2 art 5 del presente Regolamento, in dette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti.

2. ATTUAZIONE

Singole concessioni.

3. DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità fondiario max è $I_f = 2,00$ mc/mq, fatta salva diversa indicazione nella tavola allegata.

4. DISTANZE

Fermo restando le disposizioni di cui al punto 2 art 5 del presente Regolamento, trattandosi di zone di completamento con tessuto urbano già definito, sono estese a tutte le situazioni le possibilità consentite dal punto 4 dell'art. 5 zona B del D. P. G. R. 9743/2271 con le modalità seguenti:

- dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore a m. 10; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le predette limitazioni non sussistono; non è consentita l'edificazione a confine quando il lotto confinante ricade in area S per standard; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- dalle strade: la distanza dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore a m 6,00 salvo si tratti di strada urbana già definita su entrambi i lati; in quest'ultimo caso è data la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;
- dalle aree di rispetto (Ar1÷Ar7): devono essere rispettate le distanze prescritte dalla normativa specifica relativa all'area interessata

5. ALTEZZE

L'altezza massima consentita è $H = 9.00$ m.

6. RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,6$ mq/ mq

7. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Solo per le nuove costruzioni previste all'interno dei piani di utilizzo di cui all'Art. 4;

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Sm= 200 mq per costruzioni in linea o a schiera, Sm= 300 mq per costruzioni isolate.

Art. 9 - SOTTOZONA B3 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVO DEI CENTRI CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI

Come per le sottozone B2, salvo l'indice fondiario che non può essere superiore a quanto indicato nelle rispettive tabelle e l'altezza che non può essere superiore a m. 6,50.

Art. 10 - SOTTOZONA B4 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI

Come per le sottozone B2, salvi l'indice fondiario che non può essere superiore a quanto indicato nelle rispettive tabelle e l'altezza che non potrà superare i m. 6,50. Per distanze dal mare inferiori ai 50 metri sono consentiti solamente interventi di restauro e di manutenzione, oltre ad eventuali ampliamenti per cause igienico-sanitarie comunque non superiori al 20% della volumetria preesistente ricadente all'interno della fascia dei 50 metri medesimi.

In ogni caso tale ampliamento non potrà avanzare più a valle del filo del muro esistente più vicino al mare e dovranno essere verificati gli standard sull'intero comparto nella misura di 18 mq/ab.

Inoltre non potrà essere superato, per singolo mappale frazionato alla data del 21 Novembre 2011 o per aggregazione degli stessi, l'indice fondiario massimo previsto nell'elaborato D.2.

Art. 11 - SOTTOZONA C1 DI ESPANSIONE PIANIFICATA

1. Sono le aree di espansione residenziale previste nel precedente Piano di Fabbricazione e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione.

2. Comprendono undici Piani di Lottizzazione convenzionati in Zona C, per i quali rimangono in vigore le specifiche norme dei piani stessi, a cui si rimanda a tutto quanto espressamente indicato in convenzione.

Art. 12 - SOTTOZONA C2 DI ESPANSIONE SPONTANEA

Sono le aree oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione. Eventuali interventi di completamento sono subordinati alla redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica con previsione dell'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.

Art. 13 - SOTTOZONA C3 DI ESPANSIONE IN PROGRAMMA

1. Sono le aree previste nel PUC destinate a nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di cubatura utilizzata

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

richiesti per le Zone B. Tali zone devono provvedere a ricucire le diverse aree urbanizzate dando coerenza ed unitarietà al tessuto urbano.

2. DESTINAZIONE

In dette zone sono ammesse le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti.

3. ATTUAZIONE

Piani di Lottizzazione da convenzionare per i quali verranno redatte specifiche norme, che dovranno rispettare i seguenti elementi minimi:

- comparto minimo di lottizzazione esteso all'intero isolato definito dal PUC. In caso di dimostrata impossibilità ad estendere il piano di lottizzazione all'intera sub-zona, potrà comunque essere predisposto un Piano di Lottizzazione avente superficie non inferiore a Ha 2, nel quale sia garantita la piena funzionalità ed autonomia delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree standard.
- In questo caso di appartenenza ad un Comparto di cui all'elaborato D.2 dovrà comunque avvenire, con la stipula della convenzione, la cessione della totalità delle aree standard S, H ed E previste nel Comparto medesimo secondo le modalità e le quantità stabilite al punto 8. del presente articolo. Con la stipula della convenzione saranno inoltre cedute le aree standard interne alla superficie fondiaria in misura proporzionale all'area in lottizzazione.
- Il lotto minimo sarà $S_m = 400$ mq;
- volumetrie realizzabili pari a 100 mc/abitante insediabile ripartite in: 70 mc/ab per la residenza, 20mc/ab per i servizi strettamente connessi con la residenza e 10mc/ab per i servizi pubblici;
- tipologia edilizia: costruzione isolata o a schiera con massimo 2 piani fuori terra.

4. DENSITA' EDILIZIA

Sono indicati nelle tabelle di riferimento le volumetrie complessive per singolo isolato, al lordo di quelle per i servizi pubblici e privati, o, in alternativa, l'indice territoriale massimo.

L'indice fondiario massimo dovrà essere inferiore a 2,5 volte quello territoriale indicato o comunque risultante dalla volumetria massima prescritta. (Es. per indice territoriale dato o risultante = 0,50 mc/mq si avrà indice fondiario max = 1,25 mc/mq).

5. DISTANZE

Le distanze dall'asse stradale saranno stabilite in ogni specifico Piano di Lottizzazione, con un minimo di metri 2,00 dal filo di proprietà. Dai confini privati si avrà la distanza minima di m 5,00, ferma restando, in ogni caso, che la distanza minima tra pareti finestrate sarà sempre almeno di 10,00 m.

6. ALTEZZE

L'altezza massima consentita è $H = 6,50$ m, con non più di 2 piani fuori terra.

7. RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,6$ mq/ mq.

8. STANDARD

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Le aree da cedere al Comune dovranno essere pari al 30% della superficie territoriale (esclusa la viabilità); salvo diverse richieste del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:

- | | |
|------------------------------|-----|
| a) Istruzione | 5% |
| b) attrezzature di int. com. | 5% |
| c) aree verdi attrezzate | 15% |
| d) parcheggi | 5% |

Per i Comparti individuati nelle tavole del PUC le aree in cessione dovranno essere di dimensione pari a quelle stabilite all'interno degli stessi, la loro posizione è indicativa e potrà essere variata in fase di redazione del piano di attuazione. In questo caso, in aggiunta alle aree standard così individuate, saranno ulteriormente assoggettate a cessione pubblica ulteriori aree interne alle superfici fondiari, nella misura del 10% di queste, da destinarsi a parcheggi pubblici.

9. STRADE

- strade principali: 8 m di carreggiata più 2 m di marciapiede per lato;
- strade secondarie: 7 m di carreggiata più 1,50 m di marciapiede per lato.

10. SCHEMA DI PIANO ATTUATIVO

I Piani di Lottizzazione in programma, qualora delimitati in Comparti nelle tavole di PUC, sono stati studiati in forma preferenziale al fine di proporre un'articolazione interna in lotti privati, viabilità e cessioni per standard. Essi costituiscono parte integrante del PUC, ma i lottizzanti potranno presentare, in variante ai piani stessi, soluzioni progettuali migliorative purchè palesemente più funzionali rispetto a quelle proposte.

In particolare la redazione dei Piani di Lottizzazione così composti dovrà prevedere lo studio delle aree: classificate quali Zone C, D, E, S ed H eventualmente comprese nei singoli comparti e/o la loro acquisizione al patrimonio pubblico..

Art. 14 - SOTTOZONA D2 DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

1. Sono le aree previste nel PUC destinate a:

- nuovi insediamenti produttivi, inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente abbia suggerito la localizzazione di un insediamento produttivo.
- aree previste nel precedente Piano di Fabbricazione e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione comprendenti due Piani di Lottizzazione convenzionati e un Piano per gli Insediamenti Produttivi in Zona D, per i quali rimangono in vigore le specifiche norme dei piani stessi a cui si rimanda e tutto quanto espressamente indicato in convenzione.

2. DESTINAZIONE

Insediamenti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilabili; è vietata la costruzione di abitazioni fatta eccezione per i locali destinati al personale di custodia, in misura di un alloggio per lotto e la cui superficie lorda non potrà superare i 100 mq.

3. ATTUAZIONE

Per i nuovi piani:

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- singole concessioni mediante nuovi Piani di Lottizzazione convenzionati, in presenza delle infrastrutture primarie;
- nuovi Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

4. DISTANZE

Nei nuovi Piani non dovranno essere previste distanze inferiori a:

- 5 m dai confini e dalle strade interne;
- 10 m fra edifici;
- 8 m dalle strade pubbliche.

Sono escluse le costruzioni a confine, fatta eccezione per quelle destinate al controllo e alla sorveglianza degli accessi o a volumi tecnici per l'alloggiamento degli allacci alle reti di approvvigionamento.

5. ALTEZZE

Nei nuovi Piani l'altezza massima consentita è $H = 8,00$ m, con non più di 2 piani fuori terra.

6. RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto max di copertura sarà pari a $R_c = 0,5$ mq/ mq.

7. STANDARD

Nei nuovi Piani, di iniziativa pubblica o privata, dovranno essere riservate superfici da destinare a spazi pubblici, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti. Il 50% di questi spazi devono essere destinati e sistemati a parcheggi pubblici. Le strade di nuova apertura non dovranno essere inferiori a 12 m di larghezza.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Dovranno in ogni caso rispettarsi le norme di cui alla deliberazione D.G.R. 55/108 del 29/12/2000.

Art. 15 - SOTTOZONA D5 DI AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA

Le aree estrattive sono quelle interessate da cave per la coltivazione di materiali di 2ª categoria (inerti per il settore delle costruzioni, per uso industriale locale e rocce ornamentali quali marmi e graniti).

L'estrazione avviene dietro autorizzazione (concessione se facente parte del patrimonio della Regione). La tipologia di lavorazione delle sostanze minerali di seconda categoria e per estensione il luogo fisico, con le opere e i mezzi per la loro coltivazione e trattamento, è definita cava.

Nelle aree estrattive è fatto obbligo di presentare progetti corredati da piani di sostenibilità delle attività, giustificativi delle esigenze di mercato, di mitigazione degli impatti durante l'esercizio e contenenti i piani di riqualificazione d'uso delle aree estrattive correlati al programma di durata dell'attività di estrazione, accompagnati da idonea garanzia fidejussoria commisurata al costo del programma di recupero ambientale.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

E' consentita la realizzazione di manufatti edilizi strettamente necessari per l'attività estrattiva (per esempio locali per le lavorazioni e lo stoccaggio dei materiali, uffici, alloggio custode nella misura non superiore a 100 mq lordi, ecc.).

In recepimento delle normative di settore si ha:

1. MISURE PROTETTIVE GENERALI

Le misure protettive generali consistono nell'adottare, durante l'esercizio industriale, le scelte tecniche atte a minimizzare le conseguenze generate dall'attività produttiva in corso di svolgimento e/o programmata. Le misure da adottare sono atte a proteggere l'ambiente di lavoro e il territorio circostante dagli effetti negativi e dai danni o disturbi generati dall'attività estrattiva, applicando soluzioni di continuità ("barriere", "filtri", ecc.) tra la sorgente dell'impatto e i soggetti esposti.

Le principali tipologie di misure protettive da adottare sono le seguenti:

- ricorrere a interventi di mascheramento;
- adeguare il ciclo produttivo alle condizioni reali incontrate e se necessario modificare l'impostazione originaria per minimizzare l'impatto;
- anticipare per quanto possibile gli interventi di risanamento;
- conservare i materiali necessari per il recupero o reperire materiali alternativi;
- curare la messa a dimora degli scarti;
- predisporre un buon monitoraggio ambientale.

2. DISTANZE DA OPERE E MANUFATTI

Le distanze minime degli scavi a cielo aperto ed in sotterraneo da opere e manufatti, fatte salve disposizioni di legge più restrittive, sono quelle previste dalle vigenti norme di polizia mineraria; non possono comunque essere autorizzate deroghe alle distanze di sicurezza da rispettare nei confronti delle strade ad alta densità di traffico.

La distanza minima dalle abitazioni deve essere determinata dalle previsioni di impatto acustico e delle vibrazioni, nonché sulla base di interventi atti a ridurre l'impatto visivo ed acustico e la dispersione delle polveri.

3. PISTE DI SERVIZIO

La larghezza minima e la pendenza massima delle piste di servizio per la circolazione di mezzi cingolati e/o gommati devono essere opportunamente dimensionate ed indicate in progetto, in funzione delle caratteristiche costruttive e d'impiego dei mezzi di scavo, di carico e di trasporto utilizzati, nonché delle esigenze di sicurezza dei lavori e degli addetti. Le piste devono essere realizzate in modo atto a consentire un regolare deflusso delle acque superficiali, attraverso adeguate pendenze trasversali e la realizzazione di canale di raccolta, che riduca le erosioni da ruscellamento. Per le piste principali vanno individuate soluzioni di compattamento e/o trattamento superficiale della piattaforma che riducano la polverosità indotta dal traffico pesante.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

4. DRENAGGIO DELLE ACQUE

L'ingresso delle acque di dilavamento nell'area estrattiva deve essere evitato attraverso la costruzione di adeguate opere di captazione e deflusso, collegate con la rete di smaltimento naturale e/o artificiale esistente.

Se necessario, le acque piovane ricadenti nell'area estrattiva devono essere smaltite tramite una adeguata rete di canali di drenaggio, mantenuta in efficienza e se necessario convogliate verso vasche di sedimentazione, prima di sottoporle ad un eventuale trattamento e di riversarle nel reticolo idrografico locale o utilizzarle per le esigenze del ciclo produttivo.

Qualora la morfologia dei luoghi non consenta di evitare l'ingresso negli scavi di acque superficiali, la rete interna deve essere adeguatamente dimensionata in modo da garantirne il corretto smaltimento.

Devono comunque essere garantiti i diritti d'acqua esistenti sui canali interferenti con le aree di intervento.

5. STOCCAGGI DI MATERIALI DI CAVA

Le aree di stoccaggio dei materiali devono essere definite e delimitate in modo da non compromettere la sicurezza del lavoro e le opere di recupero ambientale, evitando con misure idonee la dispersione di polveri.

E' comunque vietato lo scarico indiscriminato e diretto, dei cumuli di materiali sciolti, mediante autocarri, lungo le scarpate.

6. APERTURA DI NUOVI FRONTI DI SCAVO

I nuovi fronti di scavo devono essere aperti tenendo conto dell'impatto sul paesaggio e sull'ambiente. Se necessario, si dovranno prevedere idonee opere di mitigazione interne ed esterne all'area di cava, secondo modalità fissate dal progetto attuativo, oppure in assenza di queste ultime, individuando soluzioni di mascheramento o occultamento anche provvisorie, dove possibile.

7. FINALITÀ E MODALITÀ GENERALI DI RECUPERO

Il recupero deve essere finalizzato a riportare l'uso del suolo allo stato precedente l'inizio della coltivazione (si parlerà in questo caso di ripristino), oppure quella di migliorare dal punto di vista ambientale l'area di estrazione attraverso interventi che producano un assetto finale pregiato dal punto di vista ecosistemico e paesaggistico.

Qualora il recupero avvenga rimodellando siti geomorfologicamente degradati da interventi scadenti fatti in precedenza, si parlerà anche di restauro ambientale.

Le modalità di recupero dovranno favorire di regola assetti che prevedano la ricostruzione di manti vegetali, utilizzando per quanto possibile tecniche di ingegneria naturalistica.

In tali zone è fatto divieto di ubicare discariche di rifiuti solidi urbani (RSU).

Art. 16 - ZONA E AGRICOLA

1. DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Le zone agricole, denominate "E" secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

connessi al settore agro-pastorale, della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso i seguenti sistemi:

- a) il sistema agricolo dei seminativi;
- b) il sistema agricolo delle aree silvo – pastorali.

2. INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Loiri Porto S. Paolo si intende perseguire le seguenti finalità:

- a) valorizzare e salvaguardare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Loiri Porto S. Paolo;
- b) salvaguardare l'azione svolta dallo spazio agricolo come sistema connettivo ecologico diffuso tra gli insediamenti urbani, produttivi e le aree naturali;
- c) individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti di natura idrogeologica e pedologica;
- d) mantenere le condizioni storico – culturali di insediamento sparso nell'agro, salvaguardando comunque la destinazione agricola dei fondi;
- e) salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario, muri a secco, siepi, filari e aree alberate, al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra il paesaggio agricolo e il paesaggio naturale circostante;
- f) recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio rurale, favorendo il riutilizzo, anche a fini turistici, dei manufatti dismessi a scopo aziendale e abitativo;
- g) incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile proveniente dal settore turistico.

Nella zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente, vedi in particolare gli artt. 80-87) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E2b, aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui. es. seminativi in asciutto;
- E3a, aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica (es. orti familiari, agricoltura part-time);
- E4, aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, che sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- E5a, aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;
- E5c, aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Art. 17 - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E

Al fine di preservare la destinazione agricola del fondo, è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali, in coerenza rispetto

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

alle caratteristiche architettoniche ed edilizie del patrimonio edilizio e del valore paesaggistico.

La costruzione di nuovi edifici, ad esclusiva funzione agricola è consentita per opere indispensabili alla conduzione del fondo e per attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività aziendali secondo quanto stabilito dalle prescrizioni contenute nelle direttive di cui DPGR 3 agosto 1994 n° 228, previa verifica della necessità della nuova edificazione in relazione alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.

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

- limitare la possibilità di trasformare a carattere residenziale gli edifici esistenti;
- consentire l'ampliamento degli insediamenti esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;
- condizionare la realizzazione di nuovi complessi specializzati ad una dimensione minima del fondo specifica per singola sottozona.

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

Per i fabbricati esistenti presenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti accompagnati da interventi di miglioramento architettonico con restauro tendente al ripristino delle tipologie tradizionali e all'utilizzo di materiali locali, previa dimostrazione (anche con adeguati elaborati grafici, descrizioni testuali e foto - simulazioni) dell'inserimento dello stesso nelle linee del paesaggio, soprattutto in presenza di contesti paesaggistici degradati e di manufatti o elementi costruttivi considerati incongrui con il paesaggio circostante.

Per lo smaltimento delle acque provenienti dall'impiego dei fabbricati, sia ad uso agricolo che residenziale, dovrà essere redatto un elaborato grafico con l'indicazione e il dimensionamento dell'impianto di smaltimento impiegato sulla base delle vigenti norme in materia igienico - sanitarie; mentre per lo stoccaggio delle risorse idriche da impiegare per scopi igienico - sanitari, potabili ed irrigui è consentita la realizzazione di cisterne e vasche di accumulo, di capacità adeguata alle esigenze del fondo, interamente interrate.

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

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

Non è consentito raggiungere la smi richiesta con la sommatoria di più fondi.

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

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

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

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

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

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

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

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

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

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

2. CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

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

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare i manufatti tradizionali, i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

agli aspetti paesistico - percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno, privilegiando, laddove possibile, ubicazioni ad una distanza adeguata rispetto agli elementi caratterizzanti i contesti paesaggistici locali, come ad esempio nicchie boscate, aree umide, elementi morfologici significativi.

Lo sbancamento previsto per l'edificazione deve essere limitato alla sola area di sedime del fabbricato.

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

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

Sono esclusi i cornicioni e le sporgenze. E' consentita la realizzazione di una struttura coperta, aperta su tre lati, di servizio al fabbricato, della dimensione massima di un quarto della superficie del fabbricato.

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

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

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

I soggetti legittimati sono i possessori di titolo di proprietà per gli interventi di recupero di immobili esistenti; imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal presente paragrafo, per le nuove edificazioni. Sono altresì legittimati per la realizzazione dei punti di ristoro e turismo rurale gli operatori di cui all' art. 9 L.R. 27/98, mentre per l'agriturismo in quanto attività collaterale a quella agricola i soggetti legittimati sono esclusivamente gli imprenditori agricoli di cui sopra.

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

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

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

Le categorie di intervento ammesse in agro sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e di risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- ricostruzione edilizia,
- sopraelevazione,
- ampliamento,
- nuova costruzione,
- opere interne.

I nuovi fabbricati con volumetria superiore ai mc 1.000, indipendentemente dalla sottozona urbanistica, sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

Al fine di consentire una corretta gestione dei fondi destinati all'attività agricola, anche in lotti di piccole dimensioni, comunque non inferiori a 5.000 mq, è consentita l'installazione di strutture a carattere precario da destinare al ricovero di attrezzature necessarie per la gestione del fondo. Tali strutture non potranno superare i 25 mq di superficie lorda e non potranno essere collegate stabilmente a terra. La stretta connessione tra la struttura e l'utilizzo ai fini agricoli del fondo, dovrà essere dimostrato con un apposito progetto di miglioramento fondiario. Tali strutture a carattere precario e temporaneo, dovranno essere rimosse al termine dell'attività agricola.

Art. 18 - SOTTOZONA E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA

Sono aree caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non irrigui con medio-elevate capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici. Le coltivazioni interessano i seminativi e le foraggere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti bovini da carne e ovicaprini estensivi e semintensivi da latte.

Nel territorio di Loiri P.S. Paolo è stata individuata la sola sottozona E2B.

La modalità di attuazione è per concessione diretta.

1. INTERVENTI

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

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

- Iff 0,20 mc/mq
- Smi 2,00 Ha

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

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

b) Per impianti serricoli:

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

c) Nuova edificazione – edifici residenziali a servizio di attività agropastorali parametri urbanistici ed edilizi.

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- Iff 0,03 mc/mq
- Smi 1,00 Ha
- Vol 325 mc massimo
- Dc 6 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- H 3,5 m con un piano fuori terra.

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

3. DESTINAZIONI AMMESSE

Sono ammessi solo ed esclusivamente:

- interventi atti a incentivare le coltivazioni e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/06/1998 n°18;
- fabbricati da adibire a punti di ristoro e turismo rurale;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Art. 19 - SOTTOZONA E3 – AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO

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

Sono caratterizzate da suoli con buone caratteristiche pedologiche e con diversa capacità d'uso, generalmente impiegati per l'agricoltura part-time delle aree periurbane o in porzioni di territorio prossimi al centro urbano.

Nel territorio di Loiri P.S. Paolo è stata individuata la sola sottozona E3B.

La modalità di attuazione è per concessione diretta.

1. INTERVENTI

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

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

- Iff 0,05 mc/mq
- Smi 2,00 Ha

Le distanze minime da rispettare dai confini e dai centri urbani nonché i parametri per le strutture serricole sono le medesime delle sottozone E2.

b) Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- Iff 0,03 mc/mq
- Smi 1,00 Ha
- Vol 325 mc massimo
- Dc 6 m; per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- H 3,5 m con un piano fuori terra.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

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

3. DESTINAZIONI AMMESSE

Sono ammessi solo ed esclusivamente:

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

Art. 20 - SOTTOZONA E4 - AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE INSEDIATIVE

Sono aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

All'interno della sottozona E4, è possibile delimitare ulteriori zone omogenee per la ristrutturazione e la razionalizzazione dell'aggregato urbano esistente e per la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi con la residenza turistica.

La modalità di attuazione è per concessione diretta.

1. INTERVENTI

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

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

- Iff 0,10 mc/mq
- Smi 2,00 Ha

Le distanze minime da rispettare dai confini e dai centri urbani nonché le altezze degli edifici sono le medesime delle sottozone E2.

b) Per impianti serricoli:

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- lff 0,35 mq/mq
- Smi 0,5 Ha

c) Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- lff 0,03 mc/mq
- Smi 1,5 Ha
- Vol 325 mc massimo

Le distanze minime da rispettare dai confini e dai centri urbani nonché le altezze degli edifici sono le medesime delle sottozone E3.

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

3. DESTINAZIONI AMMESSE

Sono ammessi solo ed esclusivamente:

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

Art. 21 - SOTTOZONA E5 - AREE MARGINALI PER ATTIVITÀ AGRICOLA

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

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

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

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

Nel territorio di Loiri P.S. Paolo sono state individuate le sottozone E5A e E5C.

La distinzione delle sottozone si riferisce alle caratteristiche agro-pedologiche; al fine delle presenti NTA le prescrizioni normative sono le stesse.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

La modalità di attuazione è per concessione diretta.

1. INTERVENTI

Recupero del patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione edifici e impianti connessi alla conduzione agro-silvicola e zootecnica.

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

- Iff 0,05 mc/mq
- Smi 3,00 Ha

Le distanze minime da rispettare dai confini e dai centri urbani sono le medesime delle sottozone E2.

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

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

b) Per fabbricati ed impianti serricoli:

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

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

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

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

c) Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

- Iff 0,03 mc/mq
- Smi 2,00 Ha
- Vol 325 mc massimo

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

- H 3,5 m con un piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato.

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

3. DESTINAZIONI AMMESSE

Sono ammessi solo ed esclusivamente:

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

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

Art. 22 - NORME PER L'ATTIVITÀ DI TURISMO RURALE E PUNTI DI RISTORO

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

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

1. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Art. 23 - NORME PER L'ATTIVITÀ AGRITURISTICA

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

Sono consentite le seguenti attività:

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

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

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

1. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

Art. 24 - NORME PER LE STRUTTURE ADIBITE AL RECUPERO TERAPEUTICO

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

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

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Art. 25 - SOTTOZONA F1 DI INSEDIAMENTI TURISTICI PIANIFICATI

1. Sono le aree per insediamenti turistici previste nel precedente Piano di Fabbricazione, fatta eccezione per i PdL dichiarati decaduti dal Consiglio comunale, e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione.
2. Comprendono dieci Piani di Lottizzazione convenzionati in Zona F, per i quali rimangono in vigore le specifiche norme dei piani stessi, a cui si rimanda, e a tutto quanto espressamente indicato nelle rispettive Convenzioni.
3. Potranno essere attuati interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi nonché di riconversione all'utilizzo ricettivo.
4. E' consentita la trasformazione delle seconde case in strutture ricettive, anche con un incremento di cubatura fino al 25% per le necessarie integrazioni funzionali, nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse.
5. Nei limiti previsti dalla disciplina regionale è consentita l'edificazione dei volumi ancora disponibili, secondo le modalità e i criteri contenuti nel Piano Paesaggistico Regionale..

Art. 26 - SOTTOZONA F2 DI INSEDIAMENTI TURISTICI SPONTANEI

1. Sono le aree per insediamenti turistici destinata alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.
2. Tali insediamenti dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi.
3. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.
4. **DESTINAZIONE**
Residenze, strutture ricettive e commerciali e servizi connessi con le attività turistiche a carattere preminentemente stagionale.
5. **ATTUAZIONE**
Piani di Riqualificazione, estesi a subcomparti come individuati nel PUC.
Sugli edifici esistenti potranno essere effettuati comunque interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nei limiti e nella modalità previste dal PPR.
6. **DENSITA' EDILIZIA**
Il Piano di Riqualificazione dovrà presentare le cubature legittimamente realizzate, le infrastrutture primarie esistenti, i servizi pubblici e privati eventualmente presenti.

E' consentita, oltre al riutilizzo delle volumetrie esistenti legittimamente realizzate, la trasformazione ai sensi delle vigenti leggi, delle seconde case in strutture ricettive, anche con un incremento di cubatura fino al 25% per le necessarie integrazioni funzionali, nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse.

Questo 25% di volumetria va calcolato sulla volumetria legittimamente realizzata.

In ogni caso deve essere rispettato l'indice fondiario massimo pari a i.f.f. = 0,75 mc/mq, escluse le tipologie sparse che non potranno superare l'i.f.f. = 0,50.

7. DISTANZE

- 10 m fra pareti di edifici prospicienti;
- 5 m dal confine e dalle strade principali di lottizzazione;
- 2 m dalla viabilità minore;

Trattandosi in genere di assetto urbanistico già definito è consentito, in questo caso, il mantenimento degli allineamenti preesistenti, salvo il rispetto delle norme del Codice Civile per i distacchi e le sopraelevazioni.

8. ALTEZZE

L'altezza massima prevista è H= 6,50 m, pari a n° 2 piani fuori terra.

9. STANDARD

Dove non già specificato nell'apposita tabella dovrà essere ceduto al comune il 30% della superficie territoriale; un altro 20% deve essere riservato a verde privato. In caso di dimostrata impossibilità di cedere l'intera quota degli standard è consentita la monetizzazione, ai valori di mercato, della parte di questi assolutamente non reperibile per la cessione.

10. STRADE

Strade principali: 6 m di carreggiata più 1,50 m di marciapiede per lato.

Nelle aree urbanisticamente definite, in caso di impossibilità di pervenire alle dimensioni suindicate, resta comunque l'obbligo di realizzare la sezione massima disponibile, fino al limite dei fili dei fabbricati legittimamente esistenti o di pertinenze indispensabili alla loro fruizione (ingressi, ballatoi, ecc.).

Art. 27 - SOTTOZONA F3 CAMPEGGI

1. GENERALITA'

I campeggi sono ammissibili soltanto nelle Zone F ed il numero dei posti letto va calcolato in funzione delle volumetrie ammesse nelle zone. Anche per la realizzazione dei campeggi è necessario lo studio di un preventivo Piano di Lottizzazione, secondo le procedure prescritte dalla vigente legge urbanistica e secondo la disciplina particolare delle zone interessate.

Nell'area destinata al campeggio esistente in località costiera potranno essere attuati interventi di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica, nonché il trasferimento verso localizzazioni più interne e la eventuale riconversione ad attività alberghiere.

2. ATTUAZIONE

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- Piani di Lottizzazione;
- Singole concessioni rilasciate successivamente all'approvazione e al convenzionamento del Piano Attuativo.

3. DOCUMENTAZIONE

A corredo della domanda di cui all'articolo precedente è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in cinque copie:

- a) corografia in scala 1:5000 e 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico;
- b) planimetria catastale del terreno e sue adiacenze, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- c) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1000 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto esistenti, delle zone di macchia e di sottobosco esistenti, delle colture esistenti, degli edifici o di ogni altro manufatto esistente, della larghezza delle strade esistenti, dei nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria come al precedente punto c) con indicate tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza con le quote principali sufficienti alla completa individuazione delle opere stesse;
- e) prospetti e piante delle opere murarie;
- f) dettagli esecutivi di tutti i servizi igienici, sanitari e dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc..

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda dovrà essere inoltre corredata da una relazione che indicherà la natura giuridica diritto di uso del suolo per cui si chiede la lottizzazione, il modo di alimentazione dell'acqua potabile ed il fabbisogno giornaliero, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione quotidiana e di conferimento quotidiano delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo dei campeggiatori, le descrizioni dei tipi di tende, cabine, tucul, ecc. adottati stabilmente; la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle rifiniture esterne dei fabbricati o delle opere murarie, le disposizioni adottate per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia nel camping, i modi di recinzione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere in merito il parere delle competenti autorità igienico-sanitario-forestale, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

4. OCCUPAZIONE E STATO DEL SUOLO

Edifici ed altre installazioni dovranno essere compresi in una parte dell'area deòl campeggio non superiore ad 1/3 dell'area totale.

Dei 2/3 restanti:

- 1/3 dovrà restare allo stato naturale salvo opere di piantumazione o di rimboschimento nel caso di cui al successivo comma.;
- 1/3 potrà essere attrezzato con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

E' fatto assoluto divieto di procedere a movimenti di terra, spianamento di dune, scavo di trincee, ecc..

E' vietato procedere all'abbattimento di alberi per più di 1/5 dell'area del camping.

Debbono essere ugualmente lasciati allo stato naturale, salvo in corrispondenza degli accessi, i primi 5 metri lungo i confini del camping.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Il terreno deve essere tenuto a prato secondo le caratteristiche vegetali del manto erboso naturale della zona.

Qualora il terreno destinato a camping non sia alberato, è fatto obbligo al gestore di provvedere alla sua sistemazione mettendo a dimora non meno di un albero di grande sviluppo ogni 100 mq, le cui essenze ed il suo raggruppamento dovranno figurare nel progetto ed avere ottenuto la preventiva autorizzazione dell'Autorità comunale.

5. STRADE E PARCHEGGI

Nell'area destinata a camping è consentita l'apertura di sentieri e di strade pedonali, mentre la transitabilità automobilistica deve essere prevista solo in caso di emergenza.

E' comunque vietato effettuare movimenti di terra o abbattere alberi per l'apertura di qualsiasi strada.

All'ingresso del camping dovranno essere predisposte uno a più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli dei campeggiatori.

La sosta degli automobili nel resto del camping sarà di regola vietata.

Le aree per parcheggio saranno situate in modo da non doversi procedere al taglio di alcuna alberatura. Per gli alberi che potrebbero essere danneggiati dalle manovre degli autoveicoli dovrà essere disposta adeguata protezione.

Nell'area destinata a camping dovranno essere appositamente indicate le zone in cui è consentito il passaggio e la sosta delle roulotte; tali zone saranno scelte in modo da non arrecare alcun danno alla vegetazione esistente.

Per le zone percorribili dalle roulotte dovrà indicarsi la dimensione massima delle roulotte ammesse.

6. DIMENSIONAMENTO DEL CAMPING DEI SERVIZI

L'area minima per l'attrezzatura di un camping è di mq 20.000.

Il numero massimo di campeggiatori presenti non può oltrepassare il rapporto numero di 200 per ettaro.

Il numero delle installazioni fisse o mobili di qualsiasi genere (tende, caravan, tukul, ecc.) deve essere in ragione di un'installazione ogni 100 mq dell'area effettivamente utilizzabile per il campeggio.

I servizi igienici dovranno comprendere al minimo:

- una doccia ogni 20 campeggiatori o frazione di 20;
- un lavabo o affine ogni 15 campeggiatori o frazione di 15;
- un wc ogni 15 campeggiatori o frazione di 15.

Nel camping in cui un certo numero di docce, lavabi, wc sono individuali, le quantità minime sopraindicate dovranno essere verificate per i campeggiatori senza servizi individuali.

L'approvvigionamento idrico dovrà essere totalmente ed esclusivamente di acqua potabile.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del camping è vietata.

In ogni camping dovrà esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 campeggiatori.

Gli estintori dovranno essere ubicati in modo da non distare più di 50 m dall'installazione più lontana. In ogni caso saranno rispettate tutte le norme di legge vigenti in materia di protezione e di sicurezza degli incendi, sia interni che provenienti dall'esterno.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

7. NORME IGIENICHE

Per quanto concerne i servizi igienico-sanitari del progetto dettagliato presentato secondo il Comune, dovrà risultare l'adozione dei più aggiornati ed efficienti sistemi atti a garantire:

- la distribuzione dell'acqua senza dispersioni;
- la massima pulizia e l'assoluta assenza di odori nei locali doccia, lavabi, wc, comunque disposti;
- la perfetta tenuta antiesalazione, antiodore, e nessuno spandimento nel sottosuolo delle fognie, pozzetti, fosse di raccolta, ecc..

L'emissione delle acque di scarico in acque pubbliche dovrà avvenire solo previa depurazione centralizzata di provato idoneo funzionamento e nei punti che saranno indicati dall'Amministrazione.

E' fatto comunque divieto di immettere acque di scarico non depurate nel mare o nelle acque pubbliche fluviali.

La fruizione turistica del territorio, salvo le zone destinate a campeggio, non può essere consentita con roulotte e camper per più di sei ore.

8. COSTRUZIONI FISSE

Le costruzioni fisse di qualsiasi tipo non potranno coprire più di 1/20 dell'area totale e non potranno comunque superare l'altezza massima di metri 3,50. Sono consentiti nelle costruzioni in muratura:

- servizi igienici;
- guardiana, custodia ed uffici connessi alla gestione del campeggio;
- ristorante, cucine, bar e servizi connessi;
- residenze per non più del 15% del totale dei campeggiatori;
- eventuali servizi tecnici connessi con attività speciali del camping.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le altre disposizioni del Regolamento Edilizio per i fabbricati in genere.

9. DIVIETI

E' vietato l'allestimento dei camping:

- lungo le strade statali, provinciali, comunali e locali ai sensi del D.M. 1.4.1968 per le distanze ivi stabilite;
- nelle zone differenti da quelle classificate come F;
- in un raggio di m 100 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile nonché da impianti di depurazione fognaria centralizzata.

E' vietato parimenti l'allestimento dei campeggi entro la fascia di 4 Km dal mare, fatta eccezione per quelli già preesistenti e regolarmente autorizzati.

Art. 28 - SOTTOZONA F4 DI INSEDIAMENTI TURISTICI IN PROGRAMMA

1. Sono le nuove aree turistiche individuate presso i centri abitati esistenti, o in prossimità di analoghe strutture ricettive o residenziali stagionali. In queste ultime è consentita la riconversione alla destinazione ricettiva alberghiera delle seconde case presenti, nei limiti e con le modalità previsti dalle vigenti normative.

2. DESTINAZIONE

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Residenze, strutture ricettive e commerciali e servizi connessi con le attività turistiche a carattere preminentemente stagionale, come eventualmente specificate nelle tavole di riferimento di zona.

4. ATTUAZIONE

Mediante Piani di Lottizzazione da estendere all'intero isolato come individuati nel PUC. Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad estendere il piano di lottizzazione all'intero isolato, il comparto minimo di lottizzazione potrà comunque essere predisposto con un piano di lottizzazione per una superficie non inferiore a Ha 5. Contestualmente alla stipula della convenzione dovranno essere cedute all'Ente Comunale le aree standard come quantificate nella Tabella allegata.

In particolare:

- a) le quantità delle superfici indicate sono suscettibili di variazione in funzione dei rilievi in scala adeguata. Qualora la superficie territoriale, della Subzona singola o dell'intero Comparto, risulti inferiore a quella espressa nelle tavole di PUC le volumetrie saranno ridotte proporzionalmente all'entità della superficie territoriale realmente misurata. Per superfici risultanti maggiori la volumetria non sarà comunque modificata, mentre saranno proporzionalmente adeguate le quantità di aree standard e di verde privato;
- b) potranno essere modificate le ubicazioni delle aree standard purché vengano mantenute le percentuali delle dotazioni indicate in tabella e purché presentino, in variante alle tavole di PUC, ipotesi di zonizzazione che portino a soluzioni progettuali migliorative, palesemente più funzionali rispetto a quelle proposte;
- c) qualora la sub-zona non individui anche le aree standard di cessione, queste devono essere quantificate nel 40% della superficie territoriale, da destinare ad attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Un ulteriore 20% della superficie territoriale dovrà essere riservata a verde privato;
- d) nel caso di Comparti compositi, oltre alla cessione delle Zone S specificamente individuate all'interno di questi, dovrà essere trasferita in proprietà al Comune una superficie ulteriore pari al 10% della Zona fondiaria con destinazione prevalente a parcheggi pubblici e attrezzature di interesse comune. Una superficie non minore del 20% della medesima superficie fondiaria dovrà essere riservata, inoltre, a verde privato.
- e) il P. di L. dovrà, in tutti i casi, rispettare i seguenti requisiti:
 - lotto minimo $S_m = 800$ mq;
 - tipologia edilizia:
 - residenze: costruzione isolata con un numero di unità immobiliari non superiore a quattro oppure costruzione a schiera con un numero di unità immobiliari non superiore a sei;
 - strutture ricettive: di tipo tradizionale o diffuse nel lotto, purché siano garantiti i requisiti di funzionalità e la dotazione, razionale e fruibile, di verde privato.

4. DENSITA' EDILIZIA

L'indice territoriale max, quando non espressamente indicato nelle tabelle di PUC, è stabilito in $I_t = 0,20$ mc/mq, con riserva del 20% per strutture ricettive. L'indice fondiario max è $I_f = 0,75$ mc/mq, escluse le tipologie sparse per le quali non dovrà essere superato l'indice fondiario pari a $0,50$ mc/mq.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Nella Tabella allegata sono riportati, per ciascuna sottozona, i parametri urbanistici di riferimento, al lordo delle volumetrie per i servizi e di quelle eventualmente da riservare, ai sensi delle norme vigenti, alle strutture ricettive.

5. DISTANZE

10 m fra pareti di edifici prospicienti;
5 m dal confine e dalle strade principali di lottizzazione;
2 m dalla viabilità minore;

6. ALTEZZE

L'altezza massima prevista è $H = 6,50$ m, con non più di 2 (due) piani fuori terra. Per le strutture ricettivo di tipo alberghiero è consentita, per una superficie non superiore al 50% del piano sottostante, la realizzazione di un terzo piano fuori terra. In tal caso l'altezza massima non dovrà in alcun punto superare i m 9,50, ad eccezione dei tratti di parete necessari all'accesso al piano interrato (fronti scale e rampe).

7. STRADE

Strade principali: 6 m di carreggiata più 1,50 m di marciapiede per lato.
Strade secondarie: 5 m di carreggiata più 1 m di marciapiede per lato.

8. COMPARTI COMPOSITI – NORME SPECIALI

- a) Il comparto n° 5 comprende al proprio interno le aree definite dal Piano di Lottizzazione Quidacciolu-Micheletti, per le quali l'utilizzo delle volumetrie è pure condizionato al completamento delle opere di urbanizzazione e della cessione delle aree standard contestualmente alla stipula della Convenzione estesa all'intero Comparto.
- b) Il comparto n° 7 comprende al proprio interno le aree classificate D.2.13 con obbligo della loro cessione al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al Piano di Lottizzazione esteso unitariamente all'intero comparto. Dette aree D.2 saranno oggetto di Studio di un P.I.P. da parte dell'Amministrazione Comunale.
- c) La sottozona F.4.6 dovrà riservare l'intera volumetria prevista a destinazione ricettiva di tipo alberghiero.
- d) La sottozona F.4.8 del Comparto 2 dovrà riservare almeno 15.000 metri cubi della volumetria prevista a destinazione ricettiva di tipo alberghiero.
- e) Nella sottozona F.4.21 il comparto minimo di lottizzazione potrà essere predisposto con un piano di lottizzazione per una superficie non inferiore a Ha 2, a condizione che lo studio venga esteso preliminarmente all'intera macchia della zona di F.4.21
- f) La sottozona F.4.23 del Comparto 6 potrà destinare la volumetria prevista, sia con destinazione di tipo ricettivo – alberghiero, sia residenziale. Le opere edilizie di qualsiasi genere dovranno collocarsi ad una distanza di almeno m. 80 dalla Strada Statale 125 e non potranno superare l'altezza massima di m 4,00 m fuori terra dalla quota originaria del terreno.
- g) La sottozona F.4.24 del Comparto 7 potrà destinare la volumetria prevista, sia con destinazione di tipo ricettivo – alberghiero, sia residenziale. Le opere edilizie di qualsiasi genere dovranno collocarsi ad una distanza di almeno m. 80 dalla Strada Statale 125 e non potranno superare l'altezza massima di m 4,00 m fuori terra dalla quota originaria del terreno.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- h) La sottozona F.4.30 del Comparto 12 dovrà riservare l'intera volumetria prevista a destinazione ricettiva di tipo alberghiero.
- i) Nella tabella allegata sono riportati le classificazioni e i parametri di ciascuna sottozona facente parte del Comparto Composito, con le aree standard di pertinenza.

Art. 29 - SOTTOZONA G1 ATTREZZATURE DI SERVIZIO

1. DESTINAZIONE

Comprendono le strutture per la sanità, la cultura, direzionali, portuali di interesse territoriale, le aree destinate all'edilizia cimiteriale, per le quali si applicano le specifiche norme vigenti in materia. Una percentuale non superiore al 15% della cubatura massima prevista può essere destinata ad alloggi per il personale di servizio strettamente necessario per il funzionamento delle strutture insediate.

2. ATTUAZIONE

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- singole concessioni;
- progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

3. DENSITA'

Di norma l'If massimo è uguale a 0,01 mc/mq con intervento diretto, incrementabile fino a 1 mc/mq previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

4. ALTEZZE

L'altezza massima prevista è pari a due piani fuori terra, salvo diverse indicazioni contenute nel piano attuativo in funzione delle specifiche destinazioni, e comunque non oltre i m 10, 50

5. STANDARD

In caso di piano attuativo saranno cedute al Comune aree pari ad almeno il 30% della superficie territoriale. Salvo diverse richieste da parte del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:

- | | | |
|----|-----------------------------------|-----|
| a) | per istruzione e interesse comune | 5% |
| b) | per aree verdi attrezzate | 15% |
| c) | per parcheggi | 10% |

6. AREA PORTUALE DI PORTO SAN PAOLO

a) L'intera area portuale, individuata nella cartografia del PUC, sarà disciplinata da un Piano Attuativo esteso all'intero Comparto 2, comprensivo delle aree C3 e delle Aree Standard individuate all'interno di esso, con l'applicazione dei parametri e l'attribuzione delle volumetrie e delle destinazioni specifiche come indicate e descritte nell'elaborato relativo al dimensionamento piano volumetrico.

Le aree standard, dimensionate almeno come da comma 5 di questo articolo, comprenderanno tutte quelle individuate all'interno del Comparto 2 anzidetto ed, eventualmente, su quelle fondiari relative a ciascuna sottozona edificabile del medesimo Comparto fino alla concorrenza delle quantità previste.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

In aggiunta alle aree standard come dal comma precedente saranno tuttavia individuate e cedute, in ciascuna subzona fondiaria, aree standard da destinare a parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie rispettiva, al netto della viabilità di accesso agli stessi.

L'esecuzione dei lavori per le opere di urbanizzazione deve avvenire prioritariamente rispetto ai manufatti edilizi di ogni tipo e destinazione. La Convenzione allegata al Piano Attuativo dovrà esplicitamente prevedere la sequenza delle attività costruttive con precedenza alla realizzazione delle opere portuali vere e proprie, anche contemporaneamente a quelle infrastrutturali. L'esecuzione delle opere edilizie ricettive, residenziali e di servizio nelle Zone G.1 e C.3 del Comparto 2 potrà avvenire solo dopo l'avvenuto completamento di quelle portuali sia a terra che a mare come previste dal Piano Attuativo e dai successivi Progetti Esecutivi.

La successione dei lavori di cui al comma precedente potrà essere stabilita con uno specifico cronoprogramma facente parte integrante della Convenzione; in questa saranno previste, ad ogni scadenza, visite di collaudo tecnico-amministrativo per la verifica delle opere eseguite in conformità alle progettazioni esecutive e la conseguente autorizzazione al proseguimento delle attività di cantiere.

Al fine di creare le giuste sinergie tra le strutture previste in comuni contermini e di limitare al massimo le modificazioni morfologiche e ambientali della linea di costa, per la realizzazione dell'intervento dovrà prevedersi una pianificazione coordinata di livello sovra comunale.

7. AREA DI INTERESSE SANITARIO

E' costituita da una vasta zona compresa fra la S.S. 125 Orientale Sarda e il centro abitato di Porto San Paolo lato mare, al confine con il territorio comunale di Olbia, da destinarsi a strutture sanitarie e parasanitarie per la degenza, il recupero e la riabilitazione.

- L'attuazione dovrà avvenire mediante la redazione e la successiva stipula di una convenzione di un Piano Attuativo da estendersi all'intero Comparto 1

La volumetria massima edificabile assegnata all'insieme delle opere previste è pari a mc 20.000. Nell'ambito di questa potranno essere realizzati alloggi di servizio per il personale addetto al funzionamento della struttura in quantità non superiore al 15%.

- a) La Convenzione allegata al Piano Attuativo dovrà, fra l'altro, prevedere la cessione contestuale di tutte le aree standard individuate nel Comparto 1, la cessione delle aree per la viabilità e la realizzazione di questa preliminarmente all'inizio delle opere edilizie.
- b) L'altezza massima consentita è di m 9,50, con non più di tre piani fuori terra.

8. ZONA G1 "MICHELETTI" a Porto Taverna - Zona con indice 0,01 mc/mq incrementabile a 0,05 mc/mq a mezzo di piano attuativo.

Art. 30 - SOTTOZONA G2 PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

1. DESTINAZIONE

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Costituiscono le grandi aree urbane ed extraurbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale.

2. ATTUAZIONE

Sono consentite tutte le costruzioni pubbliche o di uso pubblico a servizio delle aree circostanti o di attrezzature di notevole interesse presenti nell'immediato tessuto territoriale.

3. DENSITA'

La densità è stabilita dall'applicazione di un $I_t = 0,01$ mc/mq, elevabile fino a 0,05 mc/mq in caso di redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata con successiva stipula, in questo secondo caso, di relativa Convenzione.

4. ALTEZZE

L'altezza massima prevista è di m 4,00, con un solo piano fuori terra. In caso di attrezzature destinate al pubblico è consentito il secondo livello fuori terra, fino ad un'altezza massima totale di m 6,50, per una superficie non superiore al 50% di quella del primo livello.

5. STANDARD

In caso di pianificazione attuativa di iniziativa privata il 50% delle aree interessate, estese comunque all'intera sottozona, dovranno essere riservate a verde. Il 60% di queste saranno cedute al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione.

Per quanto riguarda la realizzazione delle strutture golfistiche, al fine di creare le giuste sinergie tra le strutture previste in comuni contermini e di limitare al massimo il consumo di suolo, minimizzare le modificazioni morfologiche ed ambientali del territorio, per la realizzazione di tali interventi dovrà prevedersi una pianificazione coordinata di livello sovra comunale.

Art. 31 - SOTTOZONA G4 INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA

1. DESTINAZIONE

Aree adeguatamente perimetrate negli elaborati di PUC in funzione delle attività già esistenti nel territorio, destinate agli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti di trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, di sollevamento e di distribuzione delle reti idriche, impianti di depurazione, centrali elettriche, ecc., ecc.), nonché le aree destinate ai distributori di carburanti, adeguatamente perimetrate nelle tavole del PUC e anch'esse assoggettate alle norme rispettivamente in vigore.

2. ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione con il quale si provvederà alla definizione dei dati tecnici necessari per la redazione di un progetto definitivo, in elaborati di scala adeguata.

Intervento diretto per le opere che non costituiscono volumi urbanistici.

3. DENSITA'

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

L'indice di fabbricabilità territoriale max è $I_f = 0,01$ mc/mq, con intervento diretto, incrementabile fino a 1 mc/mq previo piano attuativo.

4. ALTEZZA

Sono consentiti due piani fuori terra, salvo diverse indicazioni del planovolumetrico e comunque non oltre i 10,50m.

Art. 32 - ZONA H DI SALVAGUARDIA

1. Sono le aree più sensibili del territorio, comprendono i beni paesaggistici ambientali e storico culturali, le aree classificate pericolose dal P.A.I. e quelle di inedificabilità per legge.

2. ATTUAZIONE

L'Amministrazione Comunale, nelle zone umide e nel rispetto della funzione idrogeologica che tali aree assolvono potrà prevedere un piano di bonifica e di sistemazione degli spazi interessati.

3. INTERVENTI AMMISSIBILI

L'edificazione di nuovi edifici è consentita solo in alcune sottozone H2 ed H3, previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Per gli eventuali edifici legittimi esistenti sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- dotazione di servizi igienici;
- copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente;
- demolizione totale o parziale senza ricostruzione (per i soli edifici incongrui e di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico).

4. DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità territoriale max è $I_t = 0,001$ mc/mq con possibilità di deroga per attrezzature e impianti pubblici.

5. ALTEZZE

L'altezza massima consentita è $H = 4$ m, pari a n° 1 piano fuori terra.

6. RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,3$ mq/ mq.

Art. 33 - SOTTOZONA H1 ARCHEOLOGICA

1. DESTINAZIONE

Aree che rivestono particolare valore archeologico, adeguatamente perimetrate negli elaborati di PUC in funzione dei seguenti beni archeologici individuati nel territorio:

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- H1.1 – Nuraghe Zappallì Mannu;
- H1.2 - Nuraghe Loiri;
- H1.3 – Forno da calce Decandia;
- H1.4 – Forno da calce di Cala Finanza;
- H1.5 - Chiesa San Paolo;
- H1.6 - Nuraghe Lu Monti Lisciu.

2. ATTUAZIONE

In tali aree destinate alla fruizione culturale sono consentite attività legate all'uso dei monumenti, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione dei beni.

Nei confronti dei beni archeologici sono dettate le seguenti prescrizioni:

- divieto assoluto di edificabilità, anche precaria;
- divieto assoluto di arature di qualsiasi genere sia profonde che superficiali;
- divieto di taglio e dicioccamento della vegetazione;
- divieto di attività di qualunque genere che comportino la manomissione dello stato attuale dei terreni, salvo autorizzazione del competente organo del MiBAC, che verrà rilasciata secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia, in caso di attività compatibili.

Al fine di valorizzare l'area sono ammesse le attività di studio e di ricerca, nonché gli eventuali interventi di scavo archeologico e restauro, sotto la supervisione della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nell'intorno dei beni invece sono ammessi i seguenti interventi volti alla conservazione, all'accessibilità e alla fruizione degli stessi:

- realizzazione di infrastrutture leggere quali sentieri e percorsi pedonali da attuarsi mediante terre stabilizzate o con materiali tradizionali;
- apposizione di segnaletica specialistica, esclusa la cartellonistica pubblicitaria, da realizzarsi con tipologia e materiali da concordare con gli uffici competenti.

Qualsiasi intervento di trasformazione, compresi gli scavi e l'apposizione di manufatti anche temporanei o precari, è assoggettato ad autorizzazione del competente organo del MiBAC, che verrà rilasciata secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

E' preclusa l'edificazione di nuovi edifici.

Eventuali rinvenimenti archeologici che venissero alla luce devono essere denunciati immediatamente alla Soprintendenza o al Sindaco o all'autorità di pubblica sicurezza e si devono lasciare al proprio posto, fino all'ispezione del personale incaricato.

Le presenti norme non sostituiscono ma integrano ed ampliano eventuali vincoli già esistenti sul patrimonio archeologico.

Qualora per la realizzazione di opere fosse necessario realizzare scavi preventivi il costo degli stessi potrà essere a carico dei richiedenti la concessione edilizia o altra autorizzazione; nel caso in cui si tratti di intervento di iniziativa di soggetti pubblici il costo dello scavo graverà integralmente sul soggetto stesso.

La presente normativa si applica nei confronti di qualsiasi soggetto privato o pubblico ivi compresa l'Amministrazione Comunale.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Art. 34 - SOTTOZONA H2 DI PREGIO PAESAGGISTICO

1. Aree che rivestono particolare valore paesaggistico, individuate negli elaborati di PUC in funzione di beni paesaggistici ambientali individuati nel territorio quali sistemi di spiaggia, campi dunari e zone umide, oltre ad un tafone avente anche valenza archeologica (Lu Scalumbrinu).
2. I sistemi di spiaggia sono costituiti da depositi sabbiosi e/o ciottolosi in equilibrio con la retrostante zona dunare e la spiaggia sommersa, se presente.
3. I campi dunari sono sistemi naturali strettamente legati alle spiagge, da cui traggono origine, di notevole importanza ambientale e paesaggistica. Ecosistemi estremamente fragili si trovano in equilibrio con la spiaggia antistante e la zona retrodunale e sono facilmente alterabili dalle trasformazioni dei sistemi circostanti.
4. Le zone umide sono le aree, costiere e interne, sommerse temporaneamente o costantemente da acque con caratteristiche di salinità medio-elevata e presenza di vegetazione alofila.

5. ATTUAZIONE

Entro tali zone deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi.

Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 e ss.mm.ii., i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- 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) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
- il recupero di strutture esistenti;
- apertura e sistemazione di stradelli e piste strettamente necessarie alla gestione del bene;
- l'installazione di strutture strettamente necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

E' preclusa l'edificazione di nuovi edifici.

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

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

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

In ogni caso dovranno prevedersi usi coerenti e compatibili con l'ambiente naturale esistente ed il mantenimento, il ripristino e/o la piantumazione, nelle aree con suscettività forestale, di essenze arboree tradizionalmente insediate.

Per lo svolgimento di eventuali attività temporanee è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi e nel rispetto delle procedure in materia edilizia.

Le trasformazioni in tali aree sono consentite previa autorizzazione paesaggistica e giustificate con un appropriato ed approfondito studio relativo alle componenti geologiche, pedologiche, vegetali e faunistiche.

L'intero litorale del Comune ricade all'interno dell'Area Marina Protetta di Tavolara Punta Coda Cavallo, istituita ai sensi della Legge 979/82, pertanto dovrà essere rispettato sia il Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL) sia il Piano di Gestione dell'Area Marina Protetta (AMP).

Il Comune ricomprende nel suo territorio una Zona di Protezione Speciale (ZPS) delle isole di Tavolara, Molara e Molarotto facente parte della "Rete Natura 2000".

A) Sistemi di Spiaggia e Campi Dunari

1. ATTUAZIONE

Le modalità di intervento sono contenute nel PUL e nel Piano di Gestione dell'Area Marina Protetta qualora le aree ricadano all'interno del relativo perimetro.

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

Sono ammessi:

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

Nei sistemi di spiaggia normati nel PUL sono ammesse strutture di supporto alla balneazione da realizzare conformemente alle prescrizioni qualitative e dimensionali contenute nel suddetto Piano. In tali aree conformemente alle prescrizioni del PUL è consentito il posizionamento di strutture amovibili stagionali.

B) Zone Umide

1. ATTUAZIONE

Nelle zone umide temporanee sono vietati tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente possano comportare rischi di erosione, interrimento e

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

di inquinamento e negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva Habitat (Direttiva 92/43 CEE) e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali se non a scopo conservativo.

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

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

Le modalità di intervento sono contenute nel PUL e nel Piano di Gestione dell'Area Marina Protetta qualora le aree ricadano all'interno del relativo perimetro.

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

Art. 35 - SOTTOZONA H3 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

1. Aree di tutela adeguatamente perimetrate negli elaborati di PUC in funzione delle aree da riqualificare, aree di rispetto cimiteriale in località Loiri, area di rispetto fluviale in località Porto San Paolo.
2. **ATTUAZIONE**
Per le aree da riqualificare si rimanda alle norme dei piani attuativi e/o ai progetti di recupero.
Nelle aree compromesse per le attività estrattive dismesse, discariche dismesse e altre di riqualificazione sono ammessi:
 - interventi riguardanti operazioni di bonifica;
 - interventi di messa in sicurezza e recupero;
 - interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio.
3. In tale sottozona per il resto trovano integrale applicazione le norme relative alla zona H.

Art. 36 - AREE DI RISPETTO Ar

1. Sono aree nelle quali non viene modificata la destinazione di zona, comprendenti i beni paesaggistici sia ambientali che storico culturali, le aree di particolare pregio paesaggistico e le aree di inedificabilità per legge.
2. I beni sia archeologici che architettonici sono classificati in diverse zone omogenee, in funzione dell'uso reale.
3. Gli interventi possibili sono quelli compatibili con le relative sottozone omogenee, fatte salve le eventuali limitazioni previste per ogni area di rispetto riportate negli articoli seguenti.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Art. 37 - AREA DI RISPETTO Ar1 ARCHEOLOGICA

1. DESTINAZIONE

Aree considerate a rischio archeologico non classificate come sottozona H1.

Tali aree coincidono con il perimetro a tutela condizionata "secondo perimetro" dei seguenti beni archeologici individuati nel territorio:

Ar1.1 - Lu Scalumbrinu;

Ar1.2 – Area Romana La Piraccia;

Ar1.3 – Area Romana Tumasedda;

Ar1.4 - Insediamento Funtanaccia.

2. ATTUAZIONE

Per quanto concerne l'attuazione:

- sino alla verifica della entità ed estensione dei beni, mediante campagna di scavo archeologico, in tali aree trovano integrale applicazione le norme relative alla sottozona H1; in caso di esecuzione di lavori i titolari degli atti autorizzativi dovranno dare comunicazione almeno venti giorni prima del loro inizio alla Soprintendenza Archeologica al fine di poter eventualmente vigilare durante l'esecuzione degli stessi;
- successivamente alla campagna di scavo, gli interventi saranno gli stessi previsti per le rispettive zone omogenee di appartenenza (E, H2, S3).

Art. 38 - AREA DI RISPETTO Ar3 PAESAGGISTICA

1. DESTINAZIONE

Sono le aree individuate come:

- laghi e invasi artificiali e relativa fascia di 300 m dalla battigia;
- acque pubbliche vincolate, considerando le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150m ciascuna;
- aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n°3267/1923 e relativo regolamento RD n°1126/1926.
- beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata "secondo perimetro" dei seguenti beni architettonici (chiese, cimiteri e stazzi) individuati nel territorio:

Ar3.1 – Chiesa San Pietro (Enas);

Ar3.2 – Chiesa San Pasquale Baylon (Montelittu);

Ar3.3 – Chiesa Sant'Antonio (Vaccileddi);

Ar3.4 – Chiesa San Nicola di Bari (Loiri);

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- Ar3.5 – Chiesa San Michele (Azzani);
- Ar3.6 – Chiesa La madonna della Pace (La Sarra);
- Ar3.7 – Cimitero di Loiri;
- Ar3.8 – Cimitero di Porto San Paolo;
- Ar3.9 – Complesso Santa Giusta;
- Ar3.10 – Stazzo Santu Juanni;
- Ar3.11 – Stazzo Lu Stazzareddu;
- Ar3.12 – Stazzo La Ruda;
- Ar3.13 – Stazzo Buleddu;
- Ar3.14 – Stazzo Bagnu Decandia;
- Ar3.15 – Stazzo Careddu;
- Ar3.16 – Stazzo Lu Palazzeddu Brusgiatu;
- Ar3.17 – Stazzo Giagheddu;
- Ar3.18 – Stazzi Vaddi Altana;
- Ar3.19 – Stazzo Decandia;
- Ar3.20 – Stazzo Giagheddu;
- Ar3.21 – Stazzo Porto San Paolo.

2. ATTUAZIONE

Gli interventi sui beni architettonici devono rispettare quanto indicato nell' elaborato n°4 *Mosaico dei beni paesaggistici e identitari* della sezione del PUC denominata Riordino delle Conoscenze - Assetto Storico Culturale a cui si rimanda.

Tutti gli interventi devono essere compatibili con le relative sottozone omogenee e assoggettati ad autorizzazione da parte della Soprintendenza competente.

L'Amministrazione Comunale, nel rispetto della funzione idrogeologica che le zone umide assolvono, potrà prevedere un piano di bonifica e di sistemazione degli spazi interessati.

Art. 39 - AREA DI RISPETTO Ar4 DEI BENI IDENTITARI

1. DESTINAZIONE

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Sono le aree individuate come beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata dei seguenti beni architettonici (casa cantoniera, mulino) individuati nel territorio:

Ar4.1 – Casa Cantoniera (Monte Petrosu);

Ar4.2 – Lu Mulinu.

2. ATTUAZIONE

Gli interventi sui beni architettonici devono rispettare quanto indicato nell'elaborato n° 4 *Mosaico dei beni paesaggistici e identitari* della sezione del PUC denominata Riordino delle Conoscenze - Assetto Storico Culturale a cui si rimanda.

Tutti gli interventi devono essere compatibili con le relative sottozone omogenee e assoggettati ad autorizzazione da parte della Soprintendenza competente.

Art. 40 - AREA DI RISPETTO Ar5 CIMITERIALE

1. DESTINAZIONE

Aree individuate nell'intorno dei tre cimiteri, secondo quanto previsto dalle norme di settore.

2. ATTUAZIONE

E' preclusa l'edificazione di nuove costruzioni e gli interventi possibili sono quelli compatibili con le relative sottozone omogenee poiché non viene modificata la destinazione di zona.

L'area di rispetto del cimitero di Loiri è stata riproposta come quella già individuata nella variante al Piano di Fabbricazione di cui alla determinazione 1494/DG del 28.07.2010.

Art. 41 - AREA DI RISPETTO Ar6 STRADALE

1. DESTINAZIONE

Aree limitrofe al confine stradale, così come definito dal Codice della Strada (D. Lgs. n° 285/1992 e ss.mm.ii.).

2. ATTUAZIONE

E' preclusa l'edificazione di nuove costruzioni e gli interventi possibili sono quelli compatibili con le relative sottozone omogenee.

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

E' preclusa l'edificazione di nuove costruzioni poiché tali aree sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti e della rete stradale.

Per gli edifici legittimi esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade sono consentite le seguenti opere:

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente.

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione in area adiacente.

Art. 42 - AREA DI RISPETTO Ar7 DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. DESTINAZIONE

Sono le fasce di 100 m intorno ai depuratori che potranno essere ridefinite a seguito di apposita richiesta dell'Amministrazione Comunale presso la ASL competente.

2. ATTUAZIONE

E' preclusa l'edificazione di nuove costruzioni ad esclusione delle strutture destinate alla recinzione ed alla sistemazione dei terreni.

Gli interventi possibili sono quelli compatibili con le relative sottozone omogenee.

Art. 43 - AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Sono le aree classificate Hi3 ed Hi4 secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

1. ATTUAZIONE

Per gli interventi in tali aree si rimanda alle relative norme del PAI.

Nei casi previsti dalle NTA del PAI i progetti proposti dovranno essere accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto stabilito nel PAI stesso.

Art. 44 - AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ DA FRANA

Sono le aree classificate Hg3 ed Hg4 secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

1. ATTUAZIONE

Per gli interventi in tali aree si rimanda alle relative norme del PAI.

Art. 45 - AREE PERCORSE DA INCENDIO

1. DESTINAZIONE

Sono le aree interessate da eventi incendiari in cui le fiamme hanno danneggiato gli ecosistemi e le specie vegetali esistenti. L'utilizzo di queste aree è regolato dalle leggi vigenti.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

2. ATTUAZIONE

Le operazioni di ricostituzione boschiva verranno attuate inizialmente al fine di valutare l'efficacia e l'opportunità delle stesse. Le aree oggetto di intervento eventualmente classificabili come sugherete sono quelle individuate ai sensi del Decreto legislativo 227/2001 e della Legge regionale n. 4 del 9 febbraio 1994 comprese anche quelle non formalmente individuate con Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente.

Sono ammesse le operazioni relative alla ricostituzione della copertura boschiva di aree di proprietà pubblica e privata da eseguirsi mediante operazioni di:

- potatura e taglio di rigenerazione;
- taglio di "succisione" e "tramarratura" per stimolare la capacità pollonifera della ceppaia;
- operazioni di demaschiatura e di estrazione del sughero fiammato;
- recinzione e perimetrazione delle aree al fine di garantire l'interdizione al pascolo.

Gli interventi di ricostituzione boschiva potranno essere eseguiti dai privati, dal Comune, Unione di Comuni, Comunità Montane nonché dall'Ente Foreste e saranno consentiti solo previa predisposizione di progetti da approvarsi presso le sedi Ripartimentali del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale.

La scelta delle aree di intervento verrà effettuata in funzione dei seguenti parametri:

- indice del rischio incendio boschivo;
- numero di incendi verificatisi negli anni precedenti;
- caratteristiche ambientali delle aree oggetto di intervento.

L'Ente Foreste potrà operare anche fuori dai perimetri gestiti, previa specifica convenzione da stipularsi con il proprietario dell'area e con la Regione Autonoma della Sardegna.

Nelle aree percorse da incendio sono valide le indicazioni previste dalla normativa vigente, sono tuttavia ammessi:

- interventi che devono promuovere, ove possibile, il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico-ambientale e produttiva tenendo conto della valenza storica e culturale del paesaggio;
- interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti in relazione agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

Per gli eventuali edifici legittimi esistenti sono consentite le seguenti opere subordinate al rilascio della autorizzazione paesaggistica:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- dotazione di servizi igienici;
- copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- demolizione totale o parziale senza ricostruzione (per i soli edifici incongrui e di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico).

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

Art. 46 - AREE A FORTE ACCLIVITÀ

1. DESTINAZIONE

Sono le aree aventi pendenza superiore al 40%.

2. ATTUAZIONE

- Nelle aree a forte acclività è preclusa l'edificazione di nuove costruzioni.
- Gli interventi ammessi sono subordinati alla richiesta dell'autorizzazione paesaggistica e sono orientati principalmente alla valorizzazione ed alla tutela dei beni, limitando al massimo le trasformazioni.
- Sono consentiti gli usi agricoli o silvo-pastorali.

Art. 47 - AREA PER SERVIZI PUBBLICI

Le aree da cedere al Comune dovranno essere pari a 18,00 mq/ab insediato o da insediare, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, assumendo il parametro 100 mc/ab; salvo diverse richieste del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - istruzione (S1) | 4,5 mq/ab |
| - attrezzature di int. com. (S2) | 2,0 mq/ab |
| - aree verdi attrezzate (S3) | 9,0 mq/ab |
| - parcheggi (S4) | 2,5 mq/ab |

1. DESTINAZIONE

Servizi pubblici realizzati dagli enti istituzionalmente competenti localizzati nelle aree pubbliche delle Zone Urbanistiche B e C.

2. ATTUAZIONE

Singole concessioni. Tutti gli interventi dovranno essere conformi alla specifica normativa dell'erigenda opera. Queste norme potranno essere derogate con semplice Delibera del Consiglio Comunale.

3. DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità fondiario max è $I_f = 2$ mc/mq nelle aree S1 ed S2.

L'indice di fabbricabilità territoriale max è $I_t = 0,10$ mc/mq nelle aree S3.

4. DISTANZE

Ferma restando la possibilità di costruire in aderenza, dovranno essere rispettati i seguenti distacchi minimi:

- 10 m fra pareti di edifici prospicienti;
- 5 m dai confini.

5. ALTEZZE

L'altezza massima consentita è $H = 9,50$ m nelle aree di pertinenza delle zone B1, pari a n° 3 piani fuori terra.

Allegato alla deliberazione di C.C. del 27 luglio 2015, n. 38

L'altezza massima consentita è $H= 7,50$ m in tutte le altre zone, pari a n° 2 piani fuori terra.

6. RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura max è $R_c= 0,5$ mq/ mq.