

I N D I C E

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Finalità - Normativa sovraordinata	1
Art. 2 - Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale	1
Art. 3 - Zone territoriali omogenee – Tabella dei Tipi Edilizi	2
Art. 4 - Norme comuni di attuazione	2
a) Le densità edilizie	2
b) La riserva di aree per l'Edilizia Economica e Popolare	2
c) Le minime unità territoriali per l'attuazione	2
d) Gli stralci funzionali di Piani attuativi	3
e) I Piani di Lottizzazione d'Ufficio	3
f) Gli accordi di programma	3
g) Ristrutturazione delle stazioni di distribuzione di carburanti	4
h) L'uso dei manufatti in cemento amianto	4
Art. 5 - Requisiti dei Piani Attuativi	4
Art. 6 - Dotazione, per zone omogenee, delle aree da destinare a spazi pubblici e delle volumetrie	5
Art. 7 - Parametri urbanistici	7
Art. 8 - Destinazioni d'uso	8
Art. 9 - Tipi d'intervento	10
a) Manutenzione ordinaria	10
b) Manutenzione straordinaria	11
c) Restauro e risanamento conservativo	12
d) Ristrutturazione edilizia	12
e) Ristrutturazione urbanistica	13
f) Ricostruzione edilizia	13
g) Sopraelevazione	13
h) Ampliamento	14
i) Nuova costruzione	14
l) Demolizione totale o parziale	14
m) Nuova urbanizzazione	14

CAPO II - STRUMENTI DI CONTROLLO

Art. 10 - Regolamento edilizio	15
Art. 11 - Studio di Compatibilità' Paesistico Ambientale.....	15
11.1 - Contenuti e procedure dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale per i Piani Attuativi di cui all'art.21 della L.R. n°45/89	15
11.2 - Contenuti e procedure dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale per gli interventi di trasformazione del territorio	16
Art. 12 - Piano Territoriale Paesistico n°10	19
12.1 - Regime autorizzatorio L.R. N° 28/98	19
12.2 - Ambiti di tutela	20
12.3 - Usi compatibili con i gradi di tutela paesistica per le aree interessate dal PTP n°10	20
12.4- Tabella degli usi compatibili	21

CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 13 - Destinazioni di zona	25
--------------------------------------	----

PARTE I – CENTRO URBANO

Art. 14 - Zona A - Centro storico	25
Art. 15 - Zona B - Di completamento - Disposizioni generali	26
Art. 16 - Zona B - Sottozona B1 - Con ambiti di tutela - (Parti dell'ex B1 e dell'ex B2)	29

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO COMUNALE AGGIORNATE A MAGGIO
2014**

Art. 17 - Zona B - Sottozona B2 - Residenziale intensivo (Ex B2 ripermetrato)	30
Art. 18 - Zona B - Sottozona B3	30
Art. 19 - Zona B - Sottozona B5	30
Art. 20 - Zona B - Sottozone B* - Da assoggettare a Piani Particolareggiati	31
20.1 - Ambito per il quale si ravvisa la necessità di una speciale tutela urbanistico-architettonica – Comparto B1*A	31
20.2 - Area interessata dal complesso architettonico “Palazzo Fanni” – Comparto B1*F	31
20.3 - Area interessata dalle “Ex Fornaci Scanu – Comparto B2*F” – (Da assoggettare a Piano Particolareggiato unitamente al comparto C2*F)	31
Art. 21 - Zona C - Di espansione residenziale - Disposizioni generali	31
Art. 22 - Zona C - Sottozona C1Z	33
Art. 23 - Zona C - Sottozona C2 - Comparti C2E - C2M	33
Art. 24 - Zona C - Sottozona C* - Da assoggettare a Piano Particolareggiato	34
24.1 - (Espansione aree standards PEEP, comparti C2E e C3E)	34
24.2 - Area interessata dalle “Ex Fornaci Scanu – Comparto C2*F” – (Da assoggettare a Piano Particolareggiato unitamente al comparto B2*F)	34
Art. 25 - Zona C - Sottozona C3 - Comparti C3E - C3V	34
Art. 26 - Zona C – Sottozona C4	35
26.1 - Cave dismesse di via Giardini – Comparto C4A	35
26.2 - Fascia prospiciente il parco urbano di “Cuccuru Zeppara” – Comparto C4B	35
Art. 27 - Zona D - Industriale e artigianale e commerciale - Disposizioni generali	36
Art. 28 - Zona D - Sottozona D1 – Fornaci Scanu - (Parte dell'ex D1)	38
Art. 29 - Zona D - Sottozona D2 - Comparti D2NU (Ex D2N + D2U) - D2S	38
Art. 30 - Zona D - Sottozona D4 – Commerciale e direzionale (Ex C2S)	38
Art. 31 - Zona G - Servizi generali - Disposizioni generali	38
Art. 32 - Zona G - Sottozona G1 - Parco urbano di “Cuccuru Zeppara”	39
Art. 33 - Zona G - Sottozona G2 - Attrezzature ed impianti di interesse generale di “Su Legau”	40
Art. 34 - Zona G - Sottozona G3 - Parco urbano di “Su Ziru - Colle Seddas”	40
Art. 35 - Zona G - Sottozona G4 - Casa per anziani “Sa Tella”	40
Art. 36 - Zona G - Sottozona G6 - Attrezzature ed impianti di interesse generale e sportivi di “Serra Murdegu”	40
Art. 37 - Zona G – Ulteriori sottozone G	41
37.1 - Sottozona GN2 - Servizi generali di “Sa Tella”	41
37.2 - Sottozona GD - Impianto di depurazione	41
37.3 - Sottozona GE - Sede ENEL di Guspini	41
37.4 - Sottozona GT - Sede TELECOM di Guspini	41
37.5 - Sottozona GC - Stazioni di distribuzione carburanti	41
37.6 - Sottozona GS - Vasche di accumulo per la distribuzione idrica	41
37.7 - Sottozona GCIM - Area cimiteriale	41
Art. 38 - Zona H - Disposizioni generali	42
38.1 - Sottozona HC - Rispetto cimiteriale	42
38.2 - Sottozona HD - Rispetto ambientale	42
Art. 39 - Fasce di rispetto in genere	42
39.1 - Rispetto stradale	43
39.2 - Rispetto igienico sanitario	43
39.3 - Rispetto dei beni ambientali e culturali	43
39.4 – Obbligo di nulla osta preventivo	43
PARTE II – TERRITORIO	
Art. 40 - Zona D - Sottozona D3 - Piano per gli Insedimenti Produttivi	44
Art. 41 - Zona E - Agricola - Disposizioni generali	44
Art. 42 - Zona E – Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata	
42.1 - Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata (orti e piante arboree da frutto in aree collinari)	46
42.2 - Sottozona E1/r - Aree di rispetto in prossimità dell'abitato	47
Art. 43 - Zona E – Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata	
43.1 - Sottozona E1/s – Seminativi intensivi in genere in asciutto, piante erbacee foraggiere	

	e cerealicole, con interventi irrigui sporadici e in genere di soccorso in terreni pianeggianti	48
43.2 - Sottozona E1/p - Aree di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni)		49
Art. 44 - Zona E - Aree di primaria importanza.....		51
44.1 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza – Già adibite a coltura estensiva con presen- za elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovi- no con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggiere.		51
44..2 - Sottozona E2/p - Aree di primaria importanza di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni)		53
Art. 45 - Zona E - Sottozona E2/pt - Aree di primaria importanza soggette a tutela vincolante di PTP (ambito 2a)		54
Art. 46 - Zona E - Sottozona E3 - Aree con produzione agricola specializzata caratterizzate da un alto frazionamento fondiario		55
Art. 47 - Zona E - Sottozona E3/r - Aree di rispetto in prossimità dell'abitato. Già adibite a produzio- ne agricola specializzata caratterizzate da un alto frazionamento fondiario		57
Art. 48 - Zona E - Sottozona E4 - Aree di primaria importanza agricola caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative aziendali sparse		57
Art. 49 - Zona E - Sottozona E4/a - Aree caratterizzate dalla presenza di un agglomerato di preesistenze insediative rurali (Sa Zeppara).		59
Art. 50 - Zona E - Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale		60
Art. 51 - Zona E - Sottozona E5/r - Aree di rispetto intorno all'abitato, già aree marginali per attività Agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale		61
Art. 52 - Zona E - Sottozona E5/pt - Aree comprese in ambito vincolante di PTP, già aree marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale		62
Art. 53 - Zona E - Sottozona E5/p - Aree di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni)		64
Art. 54 - Zona E - Sottozona E5/n - Aree a spiccata vocazione naturalistica. Già zona EP nel prece- dente strumento urbanistico. Caratterizzate da macchia mista e macchia mista con rimboschimento.....		65
Art. 55 - Zona E - Sottozona E5/i - Aree degradate da inquinamento industriale		66
Art. 56 - Zona E - Sottozona E5/m - Aree marginali per attività agricola, caratterizzate dalla presenza di macchia mista a rimboschimento, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.		68
Art. 57 - Zona F - Turistica - Insediamenti abitativi di tipo stagionale		70
Art. 58 - Zona G - Sottozona G7 - Parco territoriale "Gentilis"		71
Art. 59 - Zona G - Sottozona G8 - Parco archeologico "Neapolis"		72
Art. 60 - Zona H – Disposizioni generali per il territorio		73
Art. 61 - Zona H - Sottozona Hf - Area di rispetto fluviale.....		74
Art. 62 - Zona H – Aree di rispetto		
62.1 - Sottozona Hg - Area di rispetto geomorfologico.....		75
62.2 - Sottozona Hm - Area di rispetto geomorfologica e archeologica		76
Art. 63 – Fasce di rispetto in genere.....		77
63.1 - Rispetto stradale.....		77
63.2 - Rispetto igienico sanitario.....		78
63.3 - Rispetto dei beni ambientali e culturali.....		78
63.4 – Obbligo di nulla osta preventivo.....		78

PARTE III – BACINO MINERARIO DI MONTEVECCHIO

Art. 64 - Bacino minerario - (Ex comparto D4) – Modalità di attuazione e disposizioni generali		79
65 - Zona AM – Aree residenziali e servizi		80
65.1 - Sottozona AM1 - Genna Serapis		80

*NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO COMUNALE AGGIORNATE A MAGGIO
2014*

65.2 - Sottozona AM2 - Sciria	80
Art. 66 - Zona DM – Artigianato locale - Sciria	80
Art. 67 - Zona G – Servizi generali	80
67.1 - Sottozona GM1 - Residenze “Cameroni” – Attività ricettive e pararicettive	81
67.2 - Sottozona GM2 - Complesso minerario di levante - Attività didattico-museali e culturali, per servizi multimediali e ricettività connessa	81
67.3 - Sottozona GM3 - Piccalinna – Attività ricettive, culturali, sportive e ricreative	81
67.4 - Sottozona GM4 - Villaggio Righi - Attività ricettive	81
67.5 - Sottozona GM5 - Albergo Sartori - Attività ricettive	81
67.6 - Sottozona GM6 - Complesso minerario di ponente - Attività didattico-museali ...	81
67.7 - Sottozona GM7 - Case Zely - Attività ricettive	82
Art. 68 - Zona E - Sottozona E5/n - Aree a spiccata vocazione naturalistica. Già zona EP nel precedente strumento urbanistico. Caratterizzate da macchia mista e macchia mista con rimboscimento	82
Art. 69 - Zona HM – Sottozona HMg – Area di rispetto di valenza geomorfologica	82
Art. 70 - Deroghe	83

* * *

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art.1 - FINALITA' - NORMATIVA SOVRAORDINATA

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

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

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

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

Art.2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

- a) Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata quali:
 - Piano Particolareggiato;
 - Piano di Lottizzazione convenzionata;
 - Piano di Lottizzazione d'ufficio;
 - Piano per Insediamenti Produttivi;
 - Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare;
 - Piano di Risanamento Urbanistico;
 - Piano di Recupero;
 - Accordo di Programma;

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

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

Art.3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - TABELLA DEI TIPI EDILIZI

Le zone territoriali omogenee individuate come detto nel precedente art.1, sono classificate secondo i tipi e le nomenclature indicati nella vigente normativa, allo scopo di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi di sviluppo urbanistico dell'Amministrazione Comunale.

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

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

I parametri ad esse relativi, ed i più significativi aspetti normativi sono sintetizzati nella Tabella dei Tipi Edilizi che si allega in appendice alle presenti NTA.

Art.4 - NORME COMUNI DI ATTUAZIONE

E' opportuno individuare la specificazione di alcune norme comuni per tutte le zone, finalizzate a rendere più agevole l'attuazione delle previsioni del PUC, in particolare merito a:

- a) le densità edilizie;
- b) la riserva di aree per l'Edilizia Economica e Popolare;
- c) le minime unità territoriali per l'attuazione;
- d) gli stralci funzionali dei Piani Attuativi;
- e) i piani di lottizzazione d'ufficio;
- f) gli accordi di programma;
- g) ristrutturazione delle stazioni di distribuzione di carburanti;
- h) l'uso dei manufatti in cemento amianto;

norme che giova sinteticamente richiamare.

a) Le densità edilizie

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

Nella tabella dei Tipi Edilizi per le singole zone sono indicate separatamente entrambe le densità unitarie, espresse in mc di volume vuoto per pieno da misurare secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio; sono indicate inoltre separatamente le superfici con destinazione residenziale, produttiva, per servizi connessi alla residenza e per servizi pubblici.

b) La riserva di aree per l'Edilizia Economica e Popolare

Viene riservata una quota delle volumetrie ammesse per la realizzazione dell'Edilizia Economica e Popolare, ad eccezione delle nuove zone C di Via Giardini (C4A) e di Cuccuru Zeppara (C4B).

Tale norma sarà operativa dall'approvazione dei singoli Piani Attuativi, ma l'aliquota viene predeterminata nel quadro generale comunale, così come le altre norme d'attuazione (densità, incidenza della dotazione di spazi pubblici, ecc.).

La misura dell'aliquota è indicata nella tabella dei Tipi Edilizi per le singole zone.

c) Le minime unità territoriali per l'attuazione

Nelle zone in cui l'atto edificatorio è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo, questo deve essere esteso all'intera area minima di intervento identificandola con la perimetrazione delle varie sottozone individuate negli elaborati del PUC, che costituiscono comparti edificatori (ai sensi della Legge n°1150/42).

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

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

d) Gli stralci funzionali di Piani Attuativi

Qualora i proprietari interessati alla attuazione di un Piano esecutivo approvato a alla sua formazione non raggiungessero la quota del 75% del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, prescritta per attivare la procedura di attuazione del comparto prevista dall'art.23 della Legge n° 1.150 /1942, potranno chiedere l'autorizzazione per l'attuazione di uno stralcio funzionale.

Tale domanda dovrà essere accompagnata:

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

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

e) I Piani di Lottizzazione d'Ufficio

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

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

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

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

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

f) Gli accordi di programma

I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico-territoriale (Regione, Province, Comuni) potranno stipulare con soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

La serie di opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma dovrà essere finalizzata all'obiettivo primario di crescita economica e produttiva del territorio interessato ed in particolare all'incremento della base occupativa diretta ed indiretta.

Accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, diverrà uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale se munito delle approvazioni previste dalla normativa vigente.

g) Ristrutturazione delle stazioni di distribuzione di carburanti

Per le stazioni di distribuzione di carburanti è ammessa la ristrutturazione (con eventuale ampliamento) dei manufatti esistenti e la sistemazione dell'area di pertinenza con variazione di destinazione d'uso, purché riservata ad attività d'uso e d'interesse collettivo.

h) L'uso dei manufatti in cemento amianto

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

Art.5 - REQUISITI DEI PIANI ATTUATIVI

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

- a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista nelle Tabelle dei Tipi Edilizi allegate alle presenti Norme di Attuazione, e con riferimento alle definizioni di cui al precedente art.4, lett. C, 1° comma;
- b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

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

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- scuole materne e asili nido;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati e centri commerciali pubblici;
 - uffici pubblici;
 - edifici di culto;
 - impianti sportivi;
 - centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
 - aree verdi di interesse comunale.
- c) inquadarsi nelle previsioni del PUC, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.
 - d) i piani attuativi sono obbligatori nelle zone omogenee A, C, D, F, G.
 - e) le procedure di approvazione sono quelle previste nella vigente legislazione.
 - f) i Piani attuativi devono comprendere i seguenti elaborati:
 - stralcio degli strumenti urbanistici sovraordinati;
 - planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:1000;
 - zonizzazione, in scala 1:1000 da cui risulti la destinazione delle aree per la viabilità, i parcheggi, i servizi pubblici, il verde, i lotti e le eventuali diverse destinazioni d'uso.
 - planivolumetria, in scala 1:500 o superiore, con le quote del terreno, in cui siano indicate le dimensioni planimetriche indicative e quelle di massimo ingombro, le cubature edificabili e le altezze massime dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e degli spazi per la sosta, le aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali.
 - sezioni e profili stradali;
 - tipologie edilizie in scala 1:200;

- relazione illustrativa e preventivo di spesa;
- norme tecniche di attuazione;
- schema di convenzione, in cui siano previste le modalità ed i criteri fissati dalla legislazione vigente, con particolare riguardo alle garanzie a copertura degli impegni finanziari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le forme di loro adeguamento automatico al variare del costo della vita;
- altri elaborati necessari per meglio identificare le previsioni progettuali in sintonia con le disposizioni legislative specifiche;
- relazioni geologica e geotecnica.

Art.6 - DOTAZIONE, PER ZONE OMOGENEE, DELLE AREE DA DESTINARE A SPAZI PUBBLICI E DELLE VOLUMETRIE

Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima espressa in metri quadri per abitante per le zone A, B e C ed in percentuale di territorio per le altre zone.

Per le zone D destinate ad insediamenti Industriali ed Artigianali, nonché nelle zone classificate G, Servizi Generali, dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi varie), in ragione percentuale dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. I rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel PUC; attraverso la loro individuazione particolareggiata i rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nello stesso decreto, attraverso la loro individuazione particolareggiata.

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

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

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

Per le zone residenziali, nella ripartizione fra le varie destinazioni pubbliche, devono essere rispettate le quantità minime indicate dalle vigenti normative, fermo rimanendo il raggiungimento di 24 mq per abitante per le zone B e C. Gli indici relativi alle varie destinazioni saranno maggiorati, ove occorra, per il rispetto di eventuali norme particolari relative ai vari servizi. Gli indici stessi, fermo restando il rispetto del valore globale, potranno essere modificati in sede di pianificazione particolareggiata in relazione all'eventuale esigenza di raggiungere dimensioni ottimali per complessi relativi ai vari tipi di servizi, purché, al di fuori del piano particolareggiato o altro strumento attuativo vi sia la compensazione e questa sia adeguatamente documentata.

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

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

La dotazione volumetrica per ogni abitante é diversificata per zone omogenee, tenuto conto dei dati statistici rilevati dallo stato di fatto e dagli atti approvati, secondo quanto riportato nella

tabella che segue, nella quale sono anche espresse le dotazioni minime per servizi connessi con la residenza e per servizi pubblici:

ZONA	A	B1	B2	B3	C
Dotazione	292	226	247	251	100
Uso abitativo	262	196	217	221	70
Servizi connessi	20	20	20	20	20
Servizi pubblici	10	10	10	10	10

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

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

Qualora alla realizzazione del singolo comparto si debba provvedere mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata ed interessando solo parte del comparto, è consentito - fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria - procedere al convenzionamento della sola parte interessata purché essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comparto.

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

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

Gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici debbono rispettare la quantità minima prevista negli articoli relativi a ciascuna zona o sottozona; al fine del raggiungimento di detta quantità minima va tenuto conto degli spazi pubblici già eventualmente realizzati.

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

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

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

Art.7 - PARAMETRI URBANISTICI

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

1) SUPERFICIE TERRITORIALE (espressa in mq)

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

2) SUPERFICIE FONDIARIA (espressa in mq)

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

3) SUPERFICIE COPERTA (espressa in mq)

E' la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi.

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

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

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

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

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

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

7) VOLUME EDIFICABILE (espresso in mc/mq)

Indica il volume che può essere realizzato sulla base dei parametri urbanistici, computato secondo le modalità riportate nel Regolamento Edilizio (art.35).

8) INDICE TERRITORIALE (espresso in mc/mq)

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

9) INDICE FONDIARIO (espresso in mc/mq)

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

10) DOTAZIONE MINIMA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

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

11) DOTAZIONE VOLUMETRICA PER ABITANTE INSEDIABILE

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

12) NUMERO DEI PIANI

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

13) DISTACCO FRA GLI EDIFICI

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

E' stabilito in m 10.00, fra le finestre e pareti antistanti e m 5 fra pareti, salvo per la zona B dove è consentito altresì un minimo inderogabile di m 3, per i casi diversi previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione.

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

14) DISTACCO DAI CONFINI

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

E' fissato un minimo di m 5, fatti salvi i diversi casi previsti dalle norme delle singole zone omogenee.

ART.8 - DESTINAZIONI D'USO

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

- 1) I piani particolareggiati di esecuzione e degli altri strumenti di attuazione del P.U.C. di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dalla normativa comunale vigente (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione).
- 2) I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del Piano Urbanistico Comunale, sulla base delle prescrizioni indicate, negli articoli seguenti, dovranno indicare la destinazione d'uso obbligatorie e, nel caso in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Le conseguenti, specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi devono risultare dai disegni di progetto, o in mancanza di questi da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione nonché delle autorizzazioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

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

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

a) Destinazioni residenziali

- a.1 Residenziale abitativa
- a.2 Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.)
- a.3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale

b) Destinazioni complementari alla residenziali

- b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici)
- b2 Uffici o studi privati
- b3 Uffici pubblici di livello urbano
- b4 Uffici pubblici di livello sovraurbano
- b5 Banche
- b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)
- b7 Autorimesse e depositi veicolari privati
- b8 Autorimesse pubbliche

c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali

- c1 Asili
- c2 Scuole
- c3 Biblioteche, musei
- c4 Attrezzature culturali e ricreative
- c5 Teatri, cinema, oratori
- c6 Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.)
- c7 Attrezzature religiose
- c8 Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)

d) Destinazioni produttive

- d1 Agricole
- d2 Artigianali
- d3 Industriali
- d4 Commerciali
 - d4.1 ingrosso
 - d4.2 medie strutture di vendita
 - d4.3 grandi strutture di vendita (commerciali e grandi magazzini)
 - d4.4 magazzini e depositi
 - d4.5 centri commerciali
 - d4.6 distributori di carburante

e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero

- e.1 Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)
- e.2 Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
- e.3 Turistico-ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi)
- e.4 Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
- e.5 Campeggi ed attrezzature connesse
- e.6 Agriturismo
- e.7 Punti di ristoro
- e.8 Capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti
- e.9 Parco giochi acquatico

f) Destinazioni sanitarie

- f.1 Ambulatori pubblici e privati
- f.2 Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
- f.3 Attrezzature sanitarie pubbliche

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

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

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

- Titolo di disponibilità dell'immobile,
- Tavole delle destinazioni d'uso attuali,
- Tavole delle destinazioni d'uso di progetto;

- Tabella delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.

ART. 9 - TIPI D'INTERVENTO

I tipi di intervento sono così classificati:

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano *le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.*

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

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

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

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

Gli interventi di restauro e intervento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne conservano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

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

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

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

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

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;

- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un'edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- aperture di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

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

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

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

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

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici.

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

e) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

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

- ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;
- riorganizzazione ed integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie;

- recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni.

f) RICOSTRUZIONE EDILIZIA

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

g) SOPRAELEVAZIONE

E' il complesso degli interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

h) AMPLIAMENTO

E' il complesso degli interventi non rientranti nella definizione di sopraelevazione che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari.

i) NUOVA COSTRUZIONE

E' il complesso degli interventi che realizzano nuove costruzioni o manufatti operanti su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione.

l) DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

E' il complesso degli interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente.

m) NUOVA URBANIZZAZIONE

E' il complesso degli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di costruzioni su aree ancora non utilizzate a tali fini.

* * *

CAPO II

STRUMENTI DI CONTROLLO

Art.10- REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art.11- STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE

Negli ambiti di efficacia vincolante del PTP N° 10 lo SCPA costituisce requisito fondamentale di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti , piani e programmi.

Per le aree interne alla complessiva perimetrazione del PTP N° 10, ma ricadenti all'esterno degli specifici ambiti territoriali vincolanti, lo SCPA costituisce in via generale quadro di riferimento, da ritenersi vincolante in tutti quei casi in cui l'Amm.ne comunale ravvisi possibile pregiudizio dell'equilibrio paesistico-ambientale, escluso gli interventi ricadenti nelle zone A-B-C-D-G contermini all'abitato.

Valgono le seguenti indicazioni:

11.1 - CONTENUTI E PROCEDURE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE PER I PIANI ATTUATIVI DI CUI ALL'ART.21 DELLA L.R. N° 45/89

Lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale (S.C.P.A.) a corredo dei piani attuativi di cui all'articolo 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, deve consentire la valutazione degli effetti sul paesaggio-ambiente da parte degli interventi proposti, al fine di dimostrarne la compatibilità con il contesto in cui sono inseriti.

Lo S.C.P.A. di cui sopra deve contenere gli elaborati illustrativi e di indagine che seguono.

- a) Localizzazione nello strumento urbanistico vigente dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento proposto;
- b) Descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dello specifico intervento proposto, avuto particolare riguardo, per il contesto in considerazione, ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico.

In relazione all'entità ed alle caratteristiche della proposta dovranno essere evidenziati gli aspetti sottoindicati.

- c) Le caratteristiche del progetto, piano o programma proposto, con l'illustrazione delle possibili configurazioni alternative.
- d) La simulazione degli effetti di almeno una delle soluzioni della iniziativa proposta sul paesaggio e sulle componenti ambientali mediante viste assonometriche, realtà virtuali, fotomontaggio, plastico, ecc..
- e) Le valutazioni degli effetti dell'intervento in relazione ai fattori paesaggistici, strutturali, infrastrutturali e di servizio, e l'individuazione delle concrete misure per minimizzare gli impatti negativi.

INDICAZIONI SULLA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE DELLA VULNERABILITA' DELLE COMPONENTI PAESISTICO-AMBIENTALI.

Ricordando che le componenti del paesaggio-ambiente potenzialmente soggette ad un impatto significativo sono : paesaggio nel suo complesso, il territorio e le implicazioni sul patrimonio storico, il suolo, la flora, la fauna, la popolazione umana, in considerazione della scala a cui si è chiamati ad operare in questa sede e degli obiettivi di pianificazione territoriale prefissati, risulta importante dotarsi di uno strumento che consenta di misurare un certo grado di compromissione.

Lo strumento scelto è quello della valutazione della vulnerabilità paesistico-ambientale attraverso una procedura di interazione che tenga conto sia della vulnerabilità intrinseca delle diverse componenti prima elencate, sia del potenziale impattante dell'intervento in oggetto. Per ogni componente si dovranno strutturare appositi "indicatori" i quali andranno a comporre "l'indice di qualità paesistico-ambientale" in generale e quindi di raffronto.

Particolare risalto deve essere attribuito al "valore economico e sociale" che può essere associato alla componente paesistica, intesa come risorsa del territorio.

Nello specifico dovranno essere studiati anche gli indicatori :

-sul valore "erosione e classi di capacità d'uso dei suoli" di cui alla TAV. T.6 di indagine geologica;

-sul valore "pericolosità geoambientale" di cui alla TAV. T.8 di indagine geologica;

-sul valore "valenza geomorfologica" di cui alla TAV. T.9 di indagine geologica;

-sul valore "unità di paesaggio" derivante dall'analisi delle TAV. T.11 di indagine agronomica, T.14 di indagine beni culturali, T.15 vincoli di legge, T.19 tutela ambientale.

Tale riferimento pertanto sarà alla base delle liste di indagine (check-list) secondo le attività previste dal piano e le componenti ambientali; così come della formazione delle matrici per categorie delle attività e delle componenti e, per ogni posizione di incrocio, fornirà gli elementi di metodo, i presupposti scientifici, i valori dei parametri, le soglie ammissibili, ecc. della sua valutazione, renderà conto delle semplificazioni adottate e richiamerà infine sinteticamente le singole valutazioni di incrocio nella matrice per una valutazione complessiva, evidenziando le posizioni di rischio.

Le presenti indicazioni generali di metodo valgono anche per il successivo punto 11.2, dove ovviamente lo studio andrà riferito agli interventi di trasformazione del territorio in esso elencati.

Lo S.C.P.A. è adottato con delibera consiliare ed è trasmesso alla Giunta Regionale per le valutazioni di competenza, preventivamente acquisito il parere del CTRU.

11.2 - CONTENUTI E PROCEDURE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

La valutazione della compatibilità ambientale (art.19/1/i) dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale (diversi dai piani di attuazione del P.U.C.) avverrà con le procedure che seguono.

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

- 6) Proposte conclusive da parte dell' U.T.C. o del consulente esterno a ciò designato dalla G.M.
- 7) Esame del progetto, dell'istruttoria, osservazioni, deduzioni proposte conclusive da parte del C.C. e approvazione, approvazione condizionata o non approvazione del progetto di trasformazione.

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

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

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

Si considerano progetti di trasformazione urbanistica e territoriale da assoggettare a M.C.A. (Misura di Compatibilità Ambientale) i seguenti tipi di interventi di rilevante trasformazione del territorio:

- gli interventi edificatori, escluso quelli ricompresi nell'art. 5) punti 2. e 4., e nell'art. 9) punto 4. delle N.A. del PTP N° 10., nonché nel punto 4. della circolare dell'Assessore Enti Locali Finanze e Urbanistica n° 1 del 11.03.1996,
- le infrastrutture della mobilità, e cioè strade, ferrovie e connessi;
- le opere idrauliche;
- le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili;
- le attività estrattive ed opere connesse;
- le discariche per rifiuti solidi e fanghi;
- le opere di trasformazione e di bonifica agraria.

La localizzazione, progettazione ed esecuzione di tali interventi deve osservare modalità atte ad assicurare il rispetto delle preesistenze ed i valori ambientali messi in evidenza negli elaborati del P.U.C., secondo le indicazioni che seguono.

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

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

a) Interventi edificatori.

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

- massima aderenza dei volumi ai profili naturali del terreno, conseguibile mediante specifica ubicazione del sedime alle giaciture dei siti ed il trattamento superficiale dei tagli del terreno con manti erbacei e cespugliati, privilegiando essenze locali;
- contenimento della dimensione delle altezze, conseguibile mediante distribuzione in orizzontale dei volumi, meglio se raccordati col profilo del terreno circostante;

- adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio, conseguibile mediante il rispetto delle unità ambientali in modo da presentare contenuta incidenza visiva (volumi dilatati orizzontalmente, materiali ecologici tradizionali, pitture della famiglia delle terre, coperture in laterizio, reimpianto di essenze persistenti);
- eventuale ricostituzione di elementi naturalistici ed ambientali integrati alle visuali paesaggistiche;

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

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

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

c) Opere idrauliche

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

- mantenimento dei profili naturali delle rive, degli alvei e del microambiente rivierasco, conseguibile mediante la conservazione e tutela attiva degli elementi specifici del sito di tipo naturale e di tipo antropico;
- contenimento delle opere idrauliche, volte al rivestimento cementizio delle sponde dei fiumi, alla difesa riparia, alla regolazione dei corsi d'acqua, limitandole a situazioni di massima pericolosità non risolvibili con altre provvidenze, e privilegiando invece l'uso di sbarramenti con materiali incoerenti locali o di argini in terra piantumati;
- ricostruzione delle continuità floristiche riparie anche con nuove piantumazioni di essenze locali;
- contenimento delle nuove opere di derivazione e captazione, limitandone l'incidenza paesistica;
- adozione di interventi volti a ricomporre la continuità e a ricostituire i caratteri di naturalità degli arenili.

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

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

d) Opere tecnologiche

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

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

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

e) Attività estrattiva

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

I progetti di attuazione del piano di settore devono:

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

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

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

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

f) Discariche di rifiuti solidi

Le discariche di rifiuti solidi sono distinte in:

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

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

- l'idoneità idrogeologica e la morfologia dei siti anche negli aspetti vegetazionali e faunistici;

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

g) Trasformazione e bonifica agraria

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

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

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

Art.12 - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N° 10.

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

12.1 - REGIME AUTORIZZATORIO L.R. 12 AGOSTO 1998 N° 28 (Art. 7 L. N° 1497/39)

All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante di PTP, in quelle ricomprese nell'ambito esterno di perimetrazione (escluso le sottozone E2-E3), qualsiasi intervento sul territorio é assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla Legge Regionale 1 Agosto 1998 n° 28 .

Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27.12.1988, l'autorizzazione di cui alla L.R. N° 28 /98 é rilasciata a condizione che la previa verifica di compatibilità paesistico ambientale abbia avuto esito favorevole. Tale verifica, in particolare, é obbligatoria per:

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

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

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

12.2 - AMBITI DI TUTELA

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

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

Essi determinano quelle aree che, presentando eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni allo stato dei

luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

- Ambiti 2 di “trasformazione”, che si articolano in cinque progressivi gradi di trasformabilità attribuiti ad aree distinte e contrassegnate con le sigle 2a, 2b, 2c, 2d, 2e.
- Ambiti 3 di “restauro e recupero ambientale, che si articolano in due progressivi gradi di recupero, attribuiti ad aree distinte e contrassegnate con le sigle 3a, 3b.

12.3 - USI COMPATIBILI CON I GRADI DI TUTELA PAESISTICA PER LE AREE INTERESSATE DAL P.T.P. N°10

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

Nell’ambito territoriale del comune di Guspini, il PTP n°10 individua:

- Ambiti 1 “di conservazione integrale”

Usi compatibili:

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

- Ambiti 2a di “trasformazione”

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

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

- Ambiti 2d di “trasformazione”

Comprende le aree già antropizzate e compromesse, pur se caratterizzate dalla presenza di emergenze meritevoli di essere tutelate e preservate; in esse l’attività di trasformazione deve accompagnarsi a quella di recupero, restauro e riqualificazione.

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

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

12.4 - TABELLA DEGLI USI COMPATIBILI

A - USO DI AREA PROTETTA

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

USI COMPATIBILI

- A.a - Attività scientifiche, comprendenti l’insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali.
- A.b - Fruizione naturalistica, comprendente l’insieme di attività di fruizione dell’ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturalistici, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche.

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

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

B - USO RICREATIVO - CULTURALE

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

USI COMPATIBILI

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

C - USO SILVO-FORESTALE

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

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

USI COMPATIBILI

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

D - USO TECNOLOGICO

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

USI COMPATIBILI

- D.a - Opere antincendio e di protezione civile.
- D.b - Impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature.
- D.c - Strade, ferrovie, impianti a rete.
- D.d - Traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti.
- D.e - Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

E - USO AGRICOLO

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

USI COMPATIBILI

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

F - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

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

USI COMPATIBILI

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

G - USO ESTRATTIVO

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

USI COMPATIBILI

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

H - USO TURISTICO

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

USI COMPATIBILI

- H.a - Infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi.
- H.b - Infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione.
- H.c - Recupero del patrimonio edilizio esistente.
- H.d - Strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow.
- H.e - Strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta.
- H.f - Strutture residenziali stagionali.
- H.g - Puntini di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.

I - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

USI COMPATIBILI

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

L - USO INSEDIATIVO

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

USI COMPATIBILI

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

* * *

CAPO III

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 13 - Destinazioni di zona

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

Le relative Norme di Attuazione sono riportate negli articoli seguenti, con riferimento al "Centro Urbano", al "Territorio" ed al "Bacino Minerario di Montevicchio".

PARTE I - CENTRO URBANO

N.B.: Il PUC ripropone la medesima designazione per le zone omogenee che non si differenziano da quelle già individuate dal P. di F. vigente.
Questo motiva il fatto che le sigle identificative non sono sempre consecutive (Manca, ad esempio, la sottozona B4).

Art.14- ZONA A - CENTRO STORICO

La zona omogenea A individua l'ambito urbano, ricadente all'interno della perimetrazione dell'abitato al 1844 (Lamarmora - De Candia), che comprende gli edifici più significativi del Comune di Guspini sotto il profilo storico e artistico (quali la Chiesa Parrocchiale, il Palazzo Comunale, la Chiesa di S. Maria, ecc.) e che conserva caratteri tipologici tradizionali in buono stato di conservazione in quantità sufficiente a costituire un "continuum" urbano tradizionale complessivamente meritevole di tutela, e tale da consigliare di subordinare qualsivoglia intervento urbanistico all'approvazione di uno specifico Piano Particolareggiato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui ai punti a-b-c-e-f del precedente art.8, con le precisazioni seguenti:

- le destinazioni b7 e b8 sono ammesse solo se ricavate nel sottosuolo;
- le destinazioni e3 sono ammesse solo se caratterizzate da dimensioni contenute ed armonicamente inserite nel contesto urbanistico che le accoglie;
- le destinazioni da e4 a e9 non sono consentite;
- le destinazioni f2 ed f3 non sono consentite.

La densità fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto di sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

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

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

In attesa della definizione del Piano Particolareggiato che dovrà disciplinare gli interventi futuri, sono consentiti gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo, secondo le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale e delle presenti Norme Tecniche di attuazione.

Al fine di incentivare detti interventi, oltre alle agevolazioni di cui all'art.33 della Legge 05.08.1978, n°457, si applicano quelle derivanti dalle deliberazioni in merito assunte dal Consiglio Comunale.

Allo scopo di promuovere e sollecitare gli interventi volti alla conservazione dei fabbricati in condizioni di stabilità precaria, che per incuria rischiassero di essere demoliti perché irrecuperabili, sarà consentita la loro ricostruzione con la medesima consistenza volumetrica (escluse le superfetazioni, ma compresi i volumi strettamente necessari per gli adeguamenti di legge) solo quando gli aventi diritto notificheranno preventivamente al Comune (col supporto di adeguata ed esauriente documentazione fotografica corredata da elaborati grafici e da una relazione a firma di tecnico abilitato) lo stato di fatto.

La concessione per la ricostruzione potrà però essere rilasciata solo allo scadere di cinque anni a decorrere dall'evento della demolizione.

A decorrere dall'evento della demolizione, la superficie di pertinenza del fabbricato demolito in assenza della documentazione preventiva suindicata, sarà utilizzabile dal Comune quale area per servizi di uso e di interesse pubblico per un periodo di cinque anni.

Nel caso di mancata utilizzazione da parte del Comune, allo scadere del citato periodo di cinque anni potrà essere riacquisita la piena titolarità dell'area, per cui solo successivamente potrà essere proposto un progetto di nuova costruzione, nel rispetto delle tipologie e dei parametri della zona di competenza.

Gli ambiti di tutela indicati nella Tav. CU2 (Censimento delle presenze architettoniche con caratteri tradizionali) ricadenti in zona A vanno intesi come indicazione di massima; in merito ad essi competerà ai Piani Attuativi l'approfondita valutazione della loro effettiva rilevanza urbanistica e architettonica al fine dell'eventuale conservazione o comunque della circostanziata precisazione delle modalità degli interventi ammissibili.

Art.15- ZONA B – DI COMPLETAMENTO – DISPOSIZIONI GENERALI

La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee.

Al loro interno vengono individuati gli ambiti per i quali si ritiene opportuno far precedere gli interventi di modificazione urbanistica da Piani Particolareggiati finalizzati alla definizione delle diverse problematiche di ciascuno.

La zona di completamento é pertanto suddivisa nelle sottozone:

- Sottozona B1
- Sottozona B2
- Sottozona B3
- Sottozona B5

Al loro interno vengono individuati le seguenti sottozone da assoggettare a specifici Piani Particolareggiati:

- Comparto B1*A
- Comparto B1*F
- Comparto B2*F

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

E' in generale consentito attuare gli interventi non in contrasto con la normativa specifica della sottozona anche per concessione o autorizzazione singola.

Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o dallo strumento urbanistico attuativo.

Nelle aree inedificate sulle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui al successivo comma, secondo le più idonee destinazioni d'uso.

Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, rendere di uso collettivo alcune parti dell'area oggetto dell'intervento, opportunamente sistemate ed attrezzate dai proprietari, il volume edificabile potrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originaria.

Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purchè non moleste ed inquinanti.

Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna sottozona.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6.00.

Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico.

Le aree relative potranno essere computate ai fini della determinazione della volumetria ammissibile.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media di quelli preesistenti nella zona, ad eccezione di quella relativa ad edifici che formino oggetto di piani attuativi. Essa comunque è determinata in funzione del numero dei piani ammessi, come indicato nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Sul fronte strada l'altezza degli edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano.

L'altezza minima non potrà essere inferiore a metri 3.60, e sarà misurata piano viabile (o dal marciapiede se esistente) per gli edifici a filo strada, e dal piano di sistemazione del terreno che lo collega con la strada per gli edifici arretrati.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

Fanno eccezione gli edifici che formino oggetto di piano esecutivo con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno 10 metri; la distanza minima dai confini non sarà inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (minimo metri 5.00), salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima di cui sopra tra i fabbricati medesimi.

Comunque i cortili (esclusi quelli fronte strada) dovranno avere profondità minime mai inferiori a metri 4.00.

Il rapporto di copertura si calcola sulla superficie effettiva, rimanente al netto degli arretramenti stradali.

E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni. Le pareti non finestrate avranno distacco minimo di 5.00 metri.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione; tale dotazione si raddoppia per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, esercizi pubblici, uffici, ecc..., mentre per il commerciale di cui l'art.2 del regolamento comunale per

l'insediamento di esercizi commerciali in zona A, B1*A e B si applica l'art.3 del medesimo. Deve essere dimostrata l'effettiva fruibilità dei parcheggi per gli autoveicoli. Potranno essere utilizzate a questo scopo gli spazi inediti risultanti tra il ciglio stradale e il filo di fabbricazione arretrato.

Le recinzioni sul fronte strada e verso i passaggi pedonali non potranno superare i 2,20 mt, misurati a partire dalla quota del piano stradale;

I muri tra ditte confinanti non potranno superare l'altezza di metri 2,40, misurati a partire dalla quota di spiccato maggiore quando il terreno presenti un dislivello in corrispondenza delle facce contrapposte della muratura di recinzione.

Le coperture dei fabbricati saranno a tetto a due o più falde inclinate con pendenza minima del 25% e imposta non sopraelevata rispetto al piano di estradosso dell'ultimo solaio. E' ammessa la copertura piana (terrazza).

Nel caso di coperture piane esistenti, chiuse da parapetto completamente cieco, è ammesso realizzare nuove falde inclinate di copertura (a volume tecnico) con aumento della quota della linea di gronda, ma con soluzione geometrica tale da garantire che il canale di gronda sia completamente interno al prospetto e a quota inferiore della sommità del parapetto esistente.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza (qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile) è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per soluzione tecnica inaccettabile s'intende quella per cui, senza la deroga per le distanze minime, non sia possibile raggiungere il 70% della volumetria potenziale riferita all'intera area ed il 40% della superficie coperta del lotto.

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

La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di zona riportate nella tabella dei Tipi Edilizi.

Non sono ammessi manufatti su pilotis, ma si dovrà prevedere quanto più possibile di conservare le tipologie locali.

Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato. Nel primo caso la superficie libera dei patii al netto delle proiezioni delle gronde o aggetti non dovrà essere minore di 1/4 della somma delle superfici perimetrali, misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti. La dimensione del lato minimo di superficie libera non sarà inferiore a m. 4,00. E' previsto il caso di costruzione su due piani, purché su non più di due lati per una altezza massima di m 7,00. In questo caso la superficie libera del patio dovrà essere uguale o maggiore ad 1/5 delle superfici prospicienti.

Nel caso di predisposizione di Piano Particolareggiato è data a questo strumento urbanistico la facoltà e l'obbligo di reperire al suo interno le aree minime necessarie per fare fronte al maggiore fabbisogno di standards urbanistici causati dall'eventuale aumento di indice.

In caso di demolizione di edifici con densità superiore a quelle previste per le singole sub-zone, la loro ricostruzione può superare i limiti di zona fino a un massimo del 70% del volume preesistente, purché previsto dal Piano Particolareggiato.

Art.16- ZONA B – SOTTOZONA B1 – Con ambiti di tutela – (Parti dell'ex B1 e dell'ex B2)

S'identifica con la parte del centro urbano pressoché compiutamente edificato e definito sotto il profilo urbanistico, caratterizzata da preesistenze tradizionali ("Ambiti di tutela") che, seppure isolate, insistono in un tessuto viario urbano tradizionale sviluppatosi dalla seconda metà dell'800 e per le quali è necessaria l'adozione di particolari norme di salvaguardia.

Tali preesistenze sono quelle censite (Elabb.45-46 - Tavv.DF1-DF2), evidenziate nella apposita planimetria di piano (Elab.30 - Tav.CU2) e di seguito indicati come Ambiti di Tutela, per i quali sono ammessi gli interventi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo, secondo le definizioni della legge 457/1978, ed alla ristrutturazione dei fabbricati con la possibilità di realizzare nuovi volumi esclusivamente per impianti tecnologici o servizi igienico-sanitari o per l'adeguamento alle speciali normative vigenti (sicurezza, impiantistica, ecc.). In ogni caso il rilascio della concessione sarà subordinato alla presentazione di elaborati progettuali corredati da specifica documentazione fotografica, atta a rappresentare la situazione di fatto dell'esistente a cui si riferisce la proposta d'intervento.

Al fine di incentivare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed in particolare per promuovere e sollecitare quelli volti alla conservazione dei fabbricati in condizioni di stabilità precaria, che per incuria rischiassero di essere demoliti perché irrecuperabili, si applica la normativa di cui agli ultimi cinque commi del precedente art.14.

Nella sottozona B1 si potrà operare anche con appositi Piani di Recupero (di iniziativa pubblica o privata) degli ambiti che meglio conservano i caratteri tradizionali, estesi alla minima unità d'intervento caratterizzata dalla contemporanea presenza di più Ambiti di Tutela (quali architetture monumentali e tessuto viario originario, aggregazioni di tipologie edilizie significative e conformazioni originarie dei lotti), identificabile nell'isolato che li comprende.

In tal caso saranno ammissibili anche i volumi necessari per la riqualificazione urbanistica, determinati dai predetti Piani nei limiti della densità edilizia fondiaria media dell'isolato.

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

- 1 - Qualora le opere da realizzare dovessero interessare parti esterne dell'edificio, i progetti dovranno essere integrati da un elaborato grafico o fotografico tale da rappresentare sia i prospetti dell'edificio in esame che quelli degli edifici adiacenti.
- 2 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente si dovrà presentare uno o più elaborati progettuali (grafici o fotografici) atti a rappresentare le tecniche costruttive ed i particolari architettonici della situazione esistente.
- 3 - Negli interventi su aree libere, la nuova edificazione é ammessa soltanto a completamento dell'impianto urbanistico esistente al fine di concludere o collegare in modo organico corpi di fabbrica con testate cieche o incompiute, ed i progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni che seguono.

FACCIAE

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

VOLUME

Non dovrà essere superiore a 3,0 mc/mq. L'edificio non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti e comunque non sarà mai superiore a mt 8,50.

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

ALLINEAMENTO STRADALE

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

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

COPERTURE

Saranno a tetto a due o più falde per quanto possibile contrapposte che dovranno raccordarsi o armonizzarsi ai profili degli edifici adiacenti, e dovranno essere completate dal manto di tegole curve di laterizio. La sporgenza max della falda dovrà essere di cm 30. E' ammessa la copertura piana (terrazza).

COLORITURE ESTERNE

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

SERRAMENTI

Si dovranno adottare elementi di forma, colore e materiale non contrastanti con l'ambiente. L'oscuramento sarà ottenuto prevalentemente con l'uso di scuretti interni. E' tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato, degli avvolgibili o delle serrande ad elementi metallici. Sono ammesse le serrande metalliche con soluzione a maglia.

Art.17- ZONA B - SOTTOZONA B2 - Residenziale intensivo (Ex B2 ripерimetrato)

Comprende la parte del centro urbano a levante di via Roma che, sviluppatosi a partire dalla prima metà del novecento, presenta un impianto urbanistico già definito ed in prevalenza edificato.

Sostanzialmente coincidente con la zona B2 dello strumento urbanistico comunale vigente, destinata alla residenza, ai servizi pubblici di zona, alle attività commerciali, artigianali, ecc., con esclusione di quelle moleste o inquinanti.

Comprende il comparto:

- B2Z Piano Particolareggiato approvato Delibera CC n° 64 del 16.12.1997

Si applicano le disposizioni generali di Zona B (art.15) nel rispetto dei parametri indicati nella tabella dei Tipi Edilizi.

Art.18- ZONA B - SOTTOZONA B3

E' la parte del centro urbano nella quale si è costituita la zona di completamento, già individuata nello strumento urbanistico comunale vigente, mediante lottizzazione della proprietà comunale di Viale Di Vittorio, destinata alla residenza e relativi servizi pubblici di zona, con esclusione dei laboratori artigianali che possano produrre molestia e dei ricoveri degli animali.

Sono ammessi i Tipi Edilizi di cui alla tabella allegata in appendice.

Art.19- ZONA B - SOTTOZONA B5

E' la parte del centro urbano che comprende la zona di completamento, già individuata nello strumento urbanistico comunale vigente, costituita dall'espansione avvenuta attorno a via Genova ed interessata dall'Edilizia Economica e Popolare spontanea.

L'indice volumetrico ammissibile è quello indicato nella tabella dei Tipi Edilizi allegata in appendice.

Art.20 - ZONA B – SOTTOZONA B* - Da assoggettare a Piani Particolareggiati

Negli ambiti della zona B di cui ai commi seguenti, in attesa della definizione degli specifici Piani Particolareggiati (che dovranno essere elaborati in funzione delle particolarità in questa sede

solo accennate per ciascuno), valgono rispettivamente le prescrizioni e le indicazioni di cui ai precedenti art.14 (per il comparto B1*A) e art.15 (comparti B1*F e B2*F).

20.1 – Ambito per il quale si ravvisa la necessità di una speciale tutela urbanistico-architettonica – Comparto B1*A

Comprende la parte del centro urbano nel quale é ancora presente (sia nello sviluppo planimetrico del tracciato viario che nella conformazione dei lotti), l'impianto urbanistico della seconda metà dell'ottocento suggerito dal percorso originario della direttrice per Gonnosfanadiga, il cui primo tratto conduceva dalla Chiesa di S.Maria alla sorgente "Sa Mitza de S. Maria" (ancora efficiente pur se con acque non più potabili).

L'intera sottozona è interessata dal Piano Particolareggiato approvato con deliberazione C.C. n. 47 del 27.07.2004.

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline del piano.

20.2 – Area interessata dal complesso architettonico "Palazzo Fanni" - Comparto B1*F

S'identifica con l'area di pertinenza del "Palazzo Fanni" (tipologicamente anomalo nel contesto urbano di Guspini), per la quale qualunque proposta d'intervento (fatta eccezione per le manutenzioni e gli adeguamenti tecnologici) sarà subordinata a uno specifico Piano Particolareggiato con verifica degli standards per parcheggi relativi alle volumetrie interessate ed alle destinazioni d'uso previste, secondo i criteri da concordare con l'Amministrazione comunale.

20.3 – Area interessata dalle "Ex Fornaci Scanu" - Comparto B2*F – (Da assoggettare a Piano Particolareggiato unitamente al comparto C2*F)

E' la zona di completamento interessata da parte delle "Ex Fornaci Scanu" (già individuata nello strumento urbanistico comunale vigente come comparto B2F), da assoggettare a Piano attuativo di iniziativa privata per il recupero del patrimonio edilizio esistente unitamente al comparto C2*F.

Art. 21 - ZONA C - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE - DISPOSIZIONI GENERALI

Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge il rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

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

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

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

L'estensione delle zone C che il PUC prevede, rispetto a quella del precedente strumento urbanistico comunale, è complessivamente ridotta in quanto quella dei nuovi comparti individuati C4A e C4B non compensa quella dell'ex comparto C2S, ora convertito nel D4, salvo il tassello C2*E.

La peculiarità dell'ambito interessato dalle Ex Fornaci Scanu suggerisce di confermare la scelta dello strumento urbanistico comunale vigente, che vincola il suo utilizzo al preventivo studio di uno specifico Piano Particolareggiato che comprenda anche la parte classificabile come zona B, il comparto B2*F.

La zona C è pertanto suddivisa nelle sottozone:

- | | | |
|-------|---------------|--|
| • C1Z | | Piano di lottizzazione convenzionato |
| • C2 | Comparto C2E | PEEP in fase di attuazione |
| | Comparto C2M | Piano di lottizzazione convenzionato |
| | Comparto C2*E | (Da assoggettare a P.P. - Espansione aree per standards urbanistici PEEP,comparti C2E e C3E) |
| | Comparto C2*F | (Da assoggettare a P.P unitamente al comparto B2*F) |
| • C3 | Comparto C3E | PEEP in fase di attuazione |
| | Comparto C3V | Piano di lottizzazione convenzionato |
| • C4 | Comparto C4A | Da assoggettare a P.P. o P.L. |
| | Comparto C4B | Da assoggettare a P.P. o P.L. |

Le zone C2 e C3 sono in parte destinate all'edilizia economica e popolare da attuarsi mediante il Piano di Zona redatto ai sensi della Legge 18 .04.1962, n°167 e successive ed approvato con DPGR 07.07.1975, n°223, ed in parte all'edilizia residenziale di iniziativa privata.

I piani di attuazione dovranno destinare almeno le quote della superficie complessiva indicata nella tabella dei Tipi Edilizi per i servizi (primari e secondari) e per parcheggi, e riservare le aree occorrenti per la realizzazione della quota di volumetria destinata all'edilizia economica e popolare.

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

L'attuazione degli interventi in zona C avverrà secondo le norme che seguono, integrate dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti.

- Le carreggiate delle strade veicolari, senza tenere conto di eventuali marciapiedi e fasce di parcheggio, dovranno avere una larghezza minima di m 6.00 - 6.60 - 7.20 secondo l'importanza del traffico previsto.
- La larghezza complessiva delle strade di lottizzazione dovrà essere almeno di 10.00 metri, comprendendo i marciapiede larghi non meno di 1.70 metri.
- L'altezza massima degli edifici non può superare la misura indicata nella tabella dei Tipi Edilizi e l'altezza minima non può essere inferiore a 3.60 metri.
- La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a 10 metri.
- Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni dieci metri cubi di costruzione.
- Le recinzioni, a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare i metri 2.50 dal piano di campagna o stradale.

- La densità edilizia è espressa in mc di volume abitabile per mq di superficie del terreno (dell'intera zona per la zona territoriale) e ne è indicato il limite nella tabella dei Tipi Edilizi di ogni singola zona.
- La densità fondiaria, le superfici dei lotti, i volumi accessori, i rapporti di copertura, le altezze sono definiti nel piano di lottizzazione.
- La tipologia edilizia da adottarsi dovrà essere del tipo isolata, binata o a schiera.

Si dovranno osservare gli standards di cui agli articoli 6 e 7 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20/12/1983 n. 2266 U.

S1	=	istruzione	4.50 mq/ab.
S2	=	interesse comune	2.00 mq/ab.
S3	=	verde attrezzato	9.00 mq/ab.
S4	=	parcheggi	2.50 mq/ab.

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

L'individuazione degli standards urbanistici deve essere effettuata sulla base di una dotazione volumetrica di 200 mc/ab.

Gli arretramenti saranno stabiliti, eventualmente, dai piani attuativi. Sui confini diversi da quelli fronte strada è consentita l'edificazione in aderenza o in arretramento; in tal caso il distacco non deve essere inferiore a m 5.

Art.22- ZONA C - SOTTOZONA C1Z

E' la zona di espansione prevista alle pendici del "Colle Seddas", destinata all'edilizia residenziale e relativi servizi pubblici e ad attività commerciali ed artigianali di zona, con esclusione di quelle moleste o inquinanti.

L'intera sottozona è interessata da un piano di lottizzazione approvato con deliberazione CC n°5 del 21.01.1998, per la cui attuazione è stata stipulata la convenzione coi lottizzanti.

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline di piano.

Art.23 -ZONA C - SOTTOZONA C2 - Comparti C2E - C2M

E' la zona di espansione disposta a levante della via Gramsci - SS 126 ed a Nord della via Matteotti, destinata alle residenze, ai servizi pubblici di zona ed attività commerciali con l'esclusione li laboratori artigianali, attrezzature commerciali, ricoveri degli animali e depositi, interessata anche dalla parte ovest del P.E.E.P "Santu Perdu".

Comprende i comparti:

- C2E P.E.E.P Delibera CC n° 140 del 24.10.1994
- C2M Piano di lottizzazione approvato Delibera CC n° 67 del 18.11.1996

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline di piano.

Art.24- ZONA C – SOTTOZONE C* - Da assoggettare a Piano Particolareggiato

24.1 - Parte dell'ex comparto C2S" - Comparto C2*E
- (Espansione aree standards, comparti C2E e C3E)

E' il tassello dell'ex comparto C2S (convertito ora nel comparto D4) compreso tra il campo sportivo di via Anna Frank e la parte residuale del comparto C2E del PEEP "Santu Perdu", ritagliata

dalla medesima via nel tratto che, servito dal sottopassaggio dell'asse mediano, lo connette con il comparto C3E.

Ad esso si associa un valore nullo dell'indice territoriale, date le finalità della sua individuazione quale elemento integrativo dell'adiacente PEEP, utilizzabile per la ridefinizione dei suoi standards urbanistici e/o delle volumetrie di piano ancora da realizzare (senza aumento della cubatura complessiva).

24.2 - Area interessata dalle "Ex Fornaci Scanu" - Comparto C2*F - (Da assoggettare a Piano Particolareggiato unitamente al comparto B2*F)

E' l'area costituita dalla zona di espansione residenziale interessata da una parte delle "Ex Fornaci Scanu" (coincidente con quella già individuata nello strumento urbanistico comunale vigente come comparto C2F), da assoggettare a Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il recupero del patrimonio edilizio esistente unitamente al comparto B2*F precedentemente definito.

Poiché concorrono a formare l'unità territoriale di attuazione parti di diverse zone territoriali omogenee, ognuna di queste contribuisce a determinare il carattere complessivo dell'insediamento ed, in base alla sua superficie ed alla propria normativa di PUC, a determinare il cumulo complessivo delle volumetrie edificabili per le varie destinazioni e delle superfici delle aree da edificare, da cedere per i servizi pubblici e la viabilità e/o da riservare per l'edilizia economica e popolare.

Per il carattere unitario del comparto edificatorio individuato, tale cumulo sarà poi ridistribuito secondo un unico disegno che terrà conto delle vocazioni dell'area, degli obiettivi di assetto e dalla gestione urbanistica del territorio.

Si specifica comunque che non potrà essere superato l'indice territoriale previsto per ciascuna delle due sottozone.

Art.25- ZONA C - SOTTOZONA C3 - Comparti C3E - C3V

E' la zona di espansione prevista a Sud della strada vicinale di Santu Perdu, a levante della via Laconi e a Sud di viale di Vittorio, destinata alla residenza, ai servizi pubblici di zona e comunali, ad attività commerciali, artigianali e uffici con la esclusione dei laboratori artigianali che possono produrre molestia, e ricoveri degli animali, interessata anche dalla parte est del P.E.E.P "Santu Perdu".

Comprende i comparti:

- | | | |
|-------|---------------------------------|-----------------------------------|
| • C3E | P.E.E.P | Delibera CC n° 140 del 24.10.1994 |
| • C3V | Piano di lottizzazione adottato | Delibera CC n° 6 del 21.01.1998 |

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline di piano.

Art.26- ZONA C - SOTTOZONA C4

Nel PUC sono state introdotte due nuove zone C da assoggettare a P.P. o P.L., col preciso obbiettivo di favorire la risoluzione delle particolari problematiche riscontrate per esse, facendo ricorso ad un'operazione di perequazione urbanistica.

26.1 – Cave dismesse di via Giardini – Comparto C4A

Coincide con l'estrema porzione dell'area che lo strumento urbanistico comunale vigente destina a servizi e che include anche gli edifici scolastici esistenti tra la via Bonomi e la via Giardini, interessata dalle vistose modificazioni determinate dalle dismesse cave di inerti con fronte su via Giardini, per la quale la possibilità di nuova edificazione residenziale viene proposta quale incentivo per la riqualificazione ambientale del contesto.

I parametri urbanistici (vedi anche tabella dei Tipi Edilizi) sono i seguenti:

- indice territoriale = 0.6 mc/mq
- indice fondiario = secondo le disposizioni di P.L.
- indice di copertura = 0.50 mq/mq
- altezza massima = due piani fuori terra (H=6.50 m)
- distanza fronte strada \geq 1.50 m
- distanza dal confine posteriore \geq 8.00 m
- tipologia dei fabbricati = a schiera
- è esclusa la riserva per l' Edilizia Economica e Popolare

26.2 – Fascia prospiciente il parco urbano di “Cuccuru Zeppara” – Comparto C4B

S'identifica con la fascia che raccorda il Parco Urbano di Cuccuru Zeppara con la parte della Zona B3 che lo strumento urbanistico comunale vigente individua a levante dell'asse mediano, per la quale la possibilità di nuova edificazione residenziale viene proposta quale incentivo per conseguire un determinante contributo alla valorizzazione del Parco attraverso la migliore fruibilità che il nuovo impianto viario comporta, facilitandone l'accesso ed agevolandone l'osmosi con l'abitato grazie al nuovo fronte dell'edificazione proposto.

- indice territoriale = 0.9 mc/mq
- indice fondiario = secondo le disposizioni di P.L.
- indice di copertura = 0.50 mq/mq
- altezza massima = due piani fuori terra (H=6.50 m)
- distanza fronte strada \geq 5.00 m
- tipologia dei fabbricati = a schiera o isolati
- è esclusa la riserva per l' Edilizia Economica e Popolare

L'intera sottozona è interessata dal Piano di lottizzazione approvato con deliberazione C.C. n. 30 del 12.05.2004.

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline del piano.

Art.27- ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE E COMMERCIALE DISPOSIZIONI GENERALI

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

La zona D comprende le sottozone:

- | | | | |
|------|------------------------------|-----------------|-------------|
| • D1 | | (Centro urbano) | Vedi Art.28 |
| • D2 | Comparto D2NU (Ex D2N + D2U) | (Centro urbano) | Vedi Art.29 |
| | Comparto D2S | (Centro urbano) | Vedi Art.28 |
| • D3 | PIP | (Territorio) | Vedi Art.40 |
| • D4 | (Ex C2S) | (Centro urbano) | Vedi Art.30 |

L'attuazione dei comparti è subordinata all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera sottozona, e potrà aver luogo anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente (vedi art.4.d).

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

Fatta sempre salva la facoltà di formare un piano regolatore particolareggiato concessa al Comune con l'art.21 della Legge R.A.S 22.12.1989, n.45, nonché con l'art.27 della Legge 22.10.1971, n.865, le indicazioni del PUC si attuano esclusivamente:

- mediante proposta e approvazione nei modi di legge di piani di recupero secondo la Legge 5 agosto 1978, n°457 per l'intera zona D1 e per le unità territoriali minime individuate nella zona D2, da parte dei proprietari o consorzi di proprietari;
- a seguito di proposta e approvazione come sopra di un piano particolareggiato d'iniziativa comunale per gli insediamenti produttivi nelle unità territoriali (fasi) individuate nella zona D3.

In mancanza di tali piani saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione, consolidamento e bonifica igienica dei fabbricati esistenti, oltre all'attuazione del piano di lottizzazione vigente.

Per il fabbricato residenziale Spano in via Gramsci sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con aumento della volumetria fino al 20% dell'esistente, limitatamente all'unità abitativa connessa con l'attività produttiva; la medesima norma potrà essere estesa anche alle rimanenti unità abitative, ma soltanto nel caso di cambiamento della destinazione ad attività produttive (laboratori, uffici, ecc.).

Nel piano esecutivo si dovranno rispettare le quote di incidenza della superficie complessiva indicate nella tabella dei Tipi Edilizi per gli spazi pubblici attrezzati e per parcheggi, con le destinazioni e specificazioni indicate nella tabella degli spazi pubblici, e per l'edilizia di interesse generale.

Nelle zone D le prescrizioni del PUC possono attuarsi mediante formazione di un piano particolareggiato (PIP) ai sensi dell'art.927 della Legge 22.10.1971, n°865.

Per agevolare la presenza dell'operatore di interesse pubblico (Telecom, ENEL, centro artigianato, cooperative, industria turistica, ecc.) o il trasferimento delle aziende artigiane già operanti nel comune che si trovano ubicate in contrasto con le indicazioni del presente PUC, una quota dell'edilizia prevista avrà caratteristiche di interesse generale e sarà riservata per gli scopi suddetti e convenzionata con il Comune, nella misura minima indicata nella tabella dei Tipi Edilizi.

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

Ogni tipo di edificio, secondo la propria natura e destinazione dovrà rispettare le norme igieniche vigenti per la categoria di attività praticata.

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

Le attività che possono produrre molestia con rumori, odori, esalazioni e radiazioni nocive, dispersioni atmosferiche di polveri, ecc., saranno isolate da apposite fasce alberate di profondità stabilita caso per caso dall'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia ed la competente Autorità Sanitaria.

Nelle zone D1, D2 e D4 non sono ammesse attività inquinanti e moleste rispetto all'insediamento abitativo del centro urbano.

Valgono le seguenti norme tecniche:

- a) La densità edilizia é limitata dal rapporto di copertura (mq di superficie coperta per mq di lotto edificabile), ed é definita nella tabella dei Tipi Edilizi di ogni singola zona.
- b) La dotazione per spazi pubblici avrà l'incidenza minima della superficie territoriale indicata nella tabella dei Tipi Edilizi per le singole zone, e sarà ripartita secondo le destinazioni e specificazioni indicate nella tabella degli spazi pubblici.

- c) Il limite delle superfici dei lotti, dei rapporti di copertura , delle altezza e di allineamento sono definiti nel piano di lottizzazione.
- d) I distacchi minimi delle costruzioni devono essere di 30 metri dal ciglio delle strade statali, di 20 metri da quello delle strade provinciali e comunali, di 10 metri da quello delle strade interne, di 12 metri tra i fabbricati e di 6 metri dai confini laterali.
- Sono ammesse le costruzioni in aderenza, purché non vi siano praticate lavorazioni inquinanti o moleste in quanto producenti vibrazioni, scosse o rumori eccessivi.
- e) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq 0.10 per ogni mc di costruzione.
- f) All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree adeguate per consentire la manovra degli automezzi, anche pesanti e speciali che saranno interessati dall'attività del complesso produttivo, nonché il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico e per il parcheggio.
- g) Le recinzioni dovranno essere eseguite in muratura intonacata o a faccia vista o con cancellate o reti metalliche di adeguata consistenza, dell'altezza massima complessiva di 2.40 metri.
- h) I singoli lotti edificabili avranno accesso dalla viabilità interna, che sboccherà sulle strade statale e provinciali nei punti e nei modi da concordare rispettivamente con l'ANAS e con la Provincia di Cagliari.

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

Sono vietate le industrie di I^a 2^a classe "A: Sostanze chimiche" di cui al D.M.5 settembre 1994.

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

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

Art.28- ZONA D - SOTTOZONA D1 – Fornaci Scanu

E' l'area occupata dalle attuali Fornaci Scanu, già individuata nello strumento urbanistico comunale vigente.

E' ammessa la riconversione previa predisposizione di apposito Piano di ristrutturazione con l'indice territoriale di 1.20 mc/mq. Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline di piano. Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici e sulle strutture esistenti, nonché quelli di adeguamento connessi con le attività in essere, legati ad eventuali norme di legge.

Art.29- ZONA D - SOTTOZONA D2 - Comparti D2NU (Ex D2N + D2U) - D2S

E' l'area (già definita nello strumento urbanistico comunale vigente) destinata alle attività produttive e artigianali esistenti, commerciali e di servizio, ubicata a ponente della SS 126 per Terralba.

Comprende i comparti:

- D2NU (Ex D2N + D2U) attività produttive-artigianali-commerciali e di servizio
- D2S attività produttive-commerciali e di servizio

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline di piano.

Art.30- ZONA D - SOTTOZONA D4 – Commerciale – Direzionale e Artigianale - (Ex C2S)

E' l'area per attività commerciali (con esclusione della grande distribuzione alimentare), direzionali, di servizio, artigianali non moleste e non nocive rispetto all'abitato e di superficie complessiva (S.C.) non superiore a 250 mq, già individuata nello strumento urbanistico comunale precedente come C2S, ubicata a Nord dell'abitato, a levante della strada statale 126 per Terralba e fronteggiante la precedente zona D2.

I parametri urbanistici (vedi anche tabella dei Tipi Edilizi) sono i seguenti:

- indice territoriale	=	1.20	mc/mq
- indice fondiario	=	secondo le disposizioni di P.P. o P.L.	
- indice di copertura	=	0.40	mq/mq
- altezza massima	=	secondo le disposizioni di P.P. o P.L.	
- distanza fronte strada	=	"	"
- distanza dai confini	=	"	"
- distanza tra fabbricati	=	"	"
- distanza tra pareti finestrate	=	"	"

Art.31- ZONA G - SERVIZI GENERALI - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

Sarà consentito soltanto la costruzione di impianti a carattere sportivo, ricreativo, culturale e turistico o assistenziale, sanitario o igienico e comunque di interesse collettivo.

Salvo il caso di piani attuativi di iniziativa pubblica, per i quali potranno essere modificati i Tipi Edilizi, non dovrà essere superata la densità edificatoria indicata per ciascuna sottozona, né potranno essere realizzati edifici con più di due piani fuori terra,

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

Lo studio di piano attuativo dovrà prevedere la verifica di compatibilità paesistico ambientale di cui al precedente art.11.

Agli effetti della definizione delle destinazioni e caratteri degli impianti ed attrezzature previste, si distinguono le seguenti sottozone:

- G1 Parco urbano di "Cuccuru Zeppara" (Centro urbano) Vedi Art.32
- G2 Attrezzature ed impianti di interesse generale di "Su Legau" " Vedi Art.33
- G3 Parco urbano di "Su Zirru - Colle Seddas" " Vedi Art.34
- G4 Casa per anziani di "Sa Tella" " Vedi Art.35
- G6 Attrezzature ed impianti di interesse generale e sportivi di "Serra Murdegu" " Vedi Art.36

• GN2	Servizi generali di "Sa Tella"	"	Vedi Art.37.1
• GD	Impianto di depurazione	"	Vedi Art.37.2
• GE	Sede ENEL di Guspini	"	Vedi Art.37.3
• GT	Sede TELECOM di Guspini	"	Vedi Art.37.4
• GC	Stazioni di distribuzione carburanti	"	Vedi Art.37.5
• GS	Vasche di accumulo per la distribuzione idrica	"	Vedi Art.37.6
• GCIM	Area cimiteriale	"	Vedi Art.37.7
• G7	Parco territoriale "Gentilis"	(Territorio)	Vedi Art.58
• G8	Parco archeologico "Neapolis"	"	Vedi Art.59

Art.32- ZONA G - SOTTOZONA G1 - Parco urbano di "Cuccuru Zeppara"

E' costituita dall'area a ponente dell'asse mediano e contornata dalle zone B2 e B3, che per l'ubicazione nel contesto urbano (a ponente dell'asse mediano), la conformazione a colle (Cuccuru Zeppara) ed i contenuti (Formazioni basaltiche colonnari - Biblioteca Comunale - Area idonea per verde attrezzato di uso pubblico) vede riconosciuta già dallo strumento urbanistico comunale vigente la naturale vocazione di parco urbano.

Sono ammessi interventi esclusivamente finalizzati alla valorizzazione ambientale mediante sistemazione a verde attrezzato (eventualmente integrato da impianti sportivi minori quali il tennis, basket, ecc. e relativi servizi), con individuazione di aree marginali per il parcheggio (in prossimità del Viale di Vittorio e dell'asse mediano), di percorsi pedonali tematici serviti da piazzole di sosta e punti di ristoro col supporto di strutture leggere (chioschi con servizi igienici).

Si applicano le disposizioni generali di Zona G.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 0.05 mc/mq, previa predisposizione di apposito piano attuativo.

L'altezza dei fabbricati non potrà essere maggiore di quella corrispondente ad un solo piano fuori terra.

Art.33- ZONA G - SOTTOZONA G2 - Attrezzature ed impianti di interesse generale di "Su Legau"

Già individuata dallo strumento urbanistico comunale vigente e compresa tra le Zone B3 e B5 ed i piani di lottizzazione adottati C2M e C3V, costituisce la naturale estensione (in località "Su Legau") a levante dell'asse mediano della precedente G1, destinata ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati di interesse generale. La destinazione prevalente sarà orientata alla realizzazione di impianti per lo sport ed attività ricreative (anche al coperto), attività ricettive.

Si applicano le disposizioni generali di Zona G.

L'intera sottozona è interessata dal Piano Particolareggiato di attuazione approvato con deliberazione C.C. n. 52 del 16.07.2003.

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline del piano.

Art.34- ZONA G - SOTTOZONA G3 - Parco urbano di "Su Ziru - Colle Seddas"

Già individuata dallo strumento urbanistico comunale vigente, ubicata tra la zona B2 ed il piano di lottizzazione adottato C1Z, caratterizzata dalla valle che lega la zona B2 "Su Ziru" al nuovo polo di espansione residenziale "Colle Seddas, completa il sistema di zone d'interesse generale a levante del centro urbano, con destinazione a parco urbano di "Su Ziru - Colle Seddas", la cui fruizione sarà agevolata dalla bretella che il PUC propone quale soluzione alternativa a quella del ramo sud dell'asse mediano non realizzato, per il completamento del sistema viario di circonvallazione a ridosso dell'abitato.

La destinazione prevalente sarà orientata alla valorizzazione ambientale mediante la sistemazione a verde attrezzato, la realizzazione di strutture ricettive non accorpate calate nel verde

(residences), con individuazione delle aree per il parcheggio, di percorsi pedonali serviti da piazzole di sosta e punti di ristoro col supporto di strutture leggere (chioschi con servizi igienici).

Si applicano le disposizioni generali di Zona G.

L'indice territoriale potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq, previa predisposizione di apposito piano attuativo.

Art.35- ZONA G - SOTTOZONA G4 - Casa per anziani "Sa Tella"

E' l'area alle pendici del "Monti Mannu" in località "Sa Tella" che comprende la zona già individuata come G4 nello strumento urbanistico comunale vigente, che ospita una struttura per l'accoglienza degli anziani e campi da tennis.

L'indice territoriale potrà essere elevato fino a 1.00 mc/mq, previa predisposizione di apposito piano attuativo.

Art.36- ZONA G - SOTTOZONA G6 - Attrezzature ed impianti di interesse generale e sportivi di "Serra Murdegu"

Già individuata dallo strumento urbanistico comunale vigente, è l'area a Nord del centro abitato, adiacente alla strada statale n.126 per Terralba, che comprende impianti, attrezzature ed edifici riservati a servizi di interesse generale, sportivi (campo sportivo e palazzetto dello sport) e ricreativi, esistenti o da edificare per iniziativa sia pubblica che privata.

Si applicano le disposizioni generali di Zona G.

L'indice territoriale è quello stabilito dal piano attuativo approvato (delibera C.C. n.115 del 18.12.1998).

Art.37- ZONA G – ULTERIORI SOTTOZONE G

Sono le ulteriori aree del centro urbano, in prevalenza di fatto già esistenti, riservate ad impianti e servizi di interesse generale.

37.1 – SOTTOZONA GN2 - Servizi generali di "Sa Tella"

S'identifica con l'area che costituisce il naturale completamento dell'adiacente zona G4, particolarmente idonea per la realizzazione di una strutture assistenziali, sanitarie o ricettive.

L'indice territoriale potrà essere elevato fino a 1.00 mc/mq, previa predisposizione di apposito piano attuativo.

37.2 – SOTTOZONA GD - Impianto di depurazione

E' l'area di pertinenza del nuovo impianto di depurazione, ubicato a levante della statale per S.Nicolò d'Arcidano, in località "Serra Murdegu".

37.3 – SOTTOZONA GE - Sede ENEL di Guspini

E' l'area di pertinenza della sede ENEL di Guspini, adiacente alla statale per S.Nicolò d'Arcidano, in località "Serra Murdegu".

E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, la realizzazione delle nuove volumetrie strettamente necessarie per l'adeguamento alle speciali normative vigenti (sicurezza, impiantistica, ecc.) e la variazione di destinazione d'uso, purchè compatibile con quelle proprie della zona G.

37.4 – SOTTOZONA GT - Sede TELECOM di Guspini

E' l'area di pertinenza della sede TELECOM di Guspini, adiacente alla statale per S.Nicolò d'Arcidano, in località "Serra Murdegu".

E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, la realizzazione delle nuove volumetrie strettamente necessarie per l'adeguamento alle speciali normative vigenti (sicurezza, impiantistica, ecc.) e la variazione di destinazione d'uso, purchè compatibile con quelle proprie della zona G.

37.5 – SOTTOZONA GC – Stazioni di distribuzione carburanti

Comprende le aree interessate dalle stazioni di distribuzione di carburanti.

E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, la realizzazione delle nuove volumetrie strettamente necessarie per l'adeguamento alle speciali normative vigenti (sicurezza, impiantistica, ecc.) e la variazione di destinazione d'uso, purchè compatibile con quelle proprie della zona G.

37.6 – SOTTOZONA GS – Vasche di accumulo per la distribuzione idrica

Comprende le aree a servizio dei serbatoi idrici (2 comunali ed uno gestito dall'ESAF).

E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, la realizzazione delle nuove volumetrie strettamente necessarie per l'adeguamento alle speciali normative vigenti (sicurezza, impiantistica, ecc.).

37.7 – SOTTOZONA GCIM – Area cimiteriale

Comprende le aree del cimitero monumentale di Via Marconi e quella, adiacente , per il suo ampliamento.

Art.38- ZONA H – DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori indicazioni delle singole sottozone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq, che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967 n° 765 limitatamente agli edifici attrezzature e impianti pubblici.

Sono pertanto esclusi dalla deroga degli edifici attrezzature e impianti di interesse pubblico ai sensi della circolare Ministeriale LL.PP. n. 3120 del 28/10/1967.

La zona H comprende le sottozone:

- | | | | |
|-------|---|-----------------|---------------|
| • Hc | Area di rispetto igienico sanitaria (cimiteriale) | (Centro urbano) | Vedi Art.38.1 |
| • Hd | Area di rispetto ambientale (Depuratore) | " | Vedi Art.38.2 |
| • Hf | Area di rispetto fluviale | (Territorio) | Vedi Art.61 |
| • Hg | Area di rispetto di valenza geomorfologica | (Territorio) | Vedi Art.62.1 |
| • Hm | Area di rispetto geomorfologica e archeologica | " | Vedi Art.62.2 |
| • HMg | Area di rispetto geomorfologica e archeologica | (Montevecchio) | Vedi Art.69 |

38.1 – SOTTOZONA HC - RISPETTO CIMITERIALE

Il Limite della fascia del rispetto cimiteriale è quello riportato nelle tavole progettuali allegate alla delibera di C.C. n. 88 del 22.12.2003 che modificano la perimetrazione approvata dal Medico Provinciale con Decreto n. 2162 del 07.12.1983, riportata nelle Tav. CU6 e CU7 del P.U.C.

All'interno di detto limite è vietata l'edificazione di volumi con destinazione d'uso difforme da quella specifica della sottozona.

38.2 – SOTTOZONA HD - RISPETTO AMBIENTALE

E' costituita dalla fascia di rispetto che circonda l'area GD di pertinenza del nuovo impianto di depurazione (100 metri dalla recinzione).

All'interno di detto limite è vietata l'edificazione di volumi con destinazione d'uso difforme da quella specifica della sottozona.

Art.39- Fasce di rispetto in genere

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

39.1 - RISPETTO STRADALE

Divieto di costruzione:

a).- Strade extraurbane

(DL 30.4.1992, n° 285, art.2 - DPR 26.4.1993, n° 147, art.1/2 – DL 10.9.1993, n° 360, art.1/e – DPR 16.9.1996, n° 610).

- 30 metri dalle strade extraurbane secondarie di tipo C (Attualmente S.S. n° 126-196-197; S.P. n° 4.1-4.17-4.18-4.19-4.20-4.22)
- 20 metri dalle strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art.3, comma I, n°52 del codice stradale
- 10 metri per le strade vicinali di tipo E
- per le recinzioni la distanza è disposta dall'art.26 /1° e 4° comma del DPR 16.12.1992, n.495 (3 metri)

b) - Strade urbane fuori dal centro abitato.

- 30 metri dalle S.S. nelle zone C, D;
- 20 metri dalle S.P. nelle zone C, D, F, G;
- 10 metri dalla principale viabilità interna a traffico pesante nelle zone D;
- 6 metri dalla principale viabilità di collegamento nelle zone C. (D.A.20.12.1983, n°2266/U, art.5 - DPR 26.4.1993, n°147, art.1/2 bis).

c) - Centro abitato.

- arretramenti disposti dal Sindaco caso per caso nelle zone A e B, e nelle altre aree già edificate;
- allineamenti stabiliti nei piani esecutivi delle zone B, C, D, G;
- (delimitato ai sensi della Legge n° 285/92, art.4
- e del DA 20.12.1983, n°2266/U, art.5)

39.2 - RISPETTO IGIENICO SANITARIO

Divieto di costruzione:

a) - Acque pubbliche (vedere elenco compreso nel piano acque della Sardegna) - 50 metri;

b) - Elettrodotti (DPCM 23/4/92 e DPCM 28/9/95)

- Sono presenti due linee di alta tensione, la 220 DPT e la 150 DPT. Per esse si prescrive una fascia di 20 m per lato a partire dalla proiezione orizzontale della linea sul terreno.

39.3 - RISPETTO DEI BENI AMBIENTALI E CULTURALI

Divieto di costruzione:

- 120 metri dal contorno individuato dei complessi archeologici (villaggio nuragico, complesso nuragico, centri fenicio-punici, romani, medioevali) (compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14 : Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM : elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).
- 60 metri dal contorno dei singoli monumenti o reperti, ritrovamenti fossiliferi, monumenti naturali. (compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14 : Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM : elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).

39.4 - OBBLIGO DI NULLA OSTA PREVENTIVO

- 150 metri dalla riva delle acque pubbliche
- 300 metri dallo stagno di S. Giovanni
- fascia 60-120 metri da ritrovamenti fossiliferi, monumenti o reperti archeologici e da monumenti naturali.

* * *

PARTE II - TERRITORIO

Art.40- ZONA D - SOTTOZONA D3 - Piano per gli Insediamenti Produttivi

Valgono le disposizioni generali di cui al precedente art.27.

E' l'area per attività artigianali, industriali, commerciali e di servizio interessata dal PIP, già individuata nello strumento urbanistico comunale vigente, ubicata a levante della strada statale 126 per S. Nicolò d'Arcidano in corrispondenza del km 95

La sua attuazione è avvenuta attraverso tre fasi, di cui la terza è in via di completamento.

Per le norme particolari ed i parametri urbanistici si rimanda interamente alle relative discipline delle fasi attuate ed alla tabella dei Tipi Edilizi.

Art.41- ZONE E - AGRICOLE - DISPOSIZIONI GENERALI

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

Le recinzioni in zona agricola saranno a giorno con rete metallica non spinata ancorata a paletti, metallici, lignei o di calcestruzzo, affogati in colletto di calcestruzzo completamente interrato, con un'altezza massima di mt 1,80; In alternativa, con le stesse modalità costruttive, possono essere realizzate delle staccionate in essenze legnose; E' ammessa la parte inferiore cieca di H max cm 60, se realizzata con pietre a vista, con le facce esterne a secco anche se internamente legate con malta, fatta salva l'altezza complessiva max di mt 1,80;

Non è consentita la rimozione dei muri di recinzione esistenti a secco. E' viceversa consentito affiancare a dette murature siepi o nuove recinzioni in rete metallica, purchè il basamento venga realizzato all'interno del lotto interessato dalle nuove recinzioni ed abbia un'altezza max di mt 0,40;

Sono ammessi altresì nuovi muri di recinzione simili a quelli tradizionali, ovvero realizzati con le facce esterne a secco anche se internamente legati con malta;

Sono vietati i muri di recinzione in conglomerato cementizio ed in blocchetti di calcestruzzo vibrato anche se intonacati;

Ove si presenti la necessità di realizzare murature di sostegno, perimetrali ed interne, è fatto divieto di superare in un unico paramento l'altezza media max di mt 1,50, prevedendo il gradonamento del terrapieno;

La muratura di sostegno potrà essere realizzata in calcestruzzo armato per la parte a contatto con il terreno e il paramento esterno costituito da pietrame, da realizzare unitariamente al getto di calcestruzzo.

Tutti gli edifici rurali dovranno essere intonacati e tinteggiati con colori compresi nella gamma cromatica delle terre.

Nel rispetto delle finalità produttive e di utilizzo di ogni singola sottozona E più avanti indicate, gli interventi e le attività dovranno rafforzare gli elementi e condizioni che abbiano un impatto positivo sull'ambiente, tra i quali un ruolo importante è ricoperto dalle siepi in essenze vegetali della macchia mediterranea evoluta. Infatti dalla constatazione che l'avvento della meccanizzazione e il venir meno di strade, scoline e zone di vegetazione nei campi nonché delle monocolture produttive, e in estrema sintesi una pericolosa semplificazione del paesaggio agrario, sta creando sempre più spesso dei grossi problemi di erosione, di dilavamento e di alluvioni.

E' vietato estirpare le siepi in essenze vegetali sul fronte strada e lungo i confini di proprietà;

E' vietato l'impianto di specie arboree non autoctone (eucaliptus, acacia etc), con esclusione dei fruttiferi nelle zone agricole E1r – E5r – E3r – H, (aree caratterizzate da una produzione tipica specializzata e di rispetto in prossimità dell'abitato).

Un riequilibrio degli elementi naturali, oltre che con l'aumento delle specie vegetali e animali utilizzate, può essere praticato col reimpianto o conservazione delle siepi in essenze naturali lungo i confini di proprietà e anche internamente a seconda del processo di utilizzo dei suoli. Le principali funzioni di tali siepi sono: arricchire la diversità biologica di ogni ambiente naturale, favorire il mantenimento delle comunità animali e vegetali, controllare gli insetti dannosi, incrementare il patrimonio forestale, funzione protettiva ed estetica, ed infine ed in particolare riduzione dei fenomeni di erosione e dilavamento.

Risulterebbe quindi opportuno che:

- 1) nella viabilità extraurbana, fatte salve le altre disposizioni e norme di legge, gli interventi di manutenzione e/o rifacimento prevedessero la realizzazione di siepi laterali con essenze arbustive ed arboree tipiche della macchia mediterranea evoluta;
- 2) le delimitazioni poderali venissero realizzate con l'impianto o la conservazione delle essenze tipiche della macchia mediterranea evoluta disposte in modo da costituire una siepe, fermo restando la possibilità di realizzare al loro fianco anche una recinzione in muretto a secco o rete metallica.

Tali indicazioni risultano prescrittive nelle sub-zone interne alla delimitazione del PTP N° 10, e all'interno delle sub-zone E5r/E5i/E5p/E2p/E1p/Hm.

La distanza minima dai confini è di metri 6,00 salvo la possibilità di costruire in aderenza; la distanza dalle strade extraurbane secondo codice della strada vigente.

Sono consentite costruzioni a falde secondo schemi tradizionali con sporti di gronda non maggiori di 30 cm, e manto di copertura in tegole curve di laterizio con esclusione dei fabbricati di stretta pertinenza aziendale (sale mungitura fienili etc) per i quali è ammesso l'utilizzo delle lastre di fibrocemento o simile di colore rosso laterizio; Per le altezze massime fuori terra si rimanda alla singola sub zona. In ogni caso non è ammessa per i vani appoggio (nelle zone E1/E3//E5) un'altezza media di falda superiore a 3.00 metri.

E' fatto divieto di edificazione nei terreni con pendenza maggiore del 35%, con riferimento alla pendenza naturale originaria.

Per le aree ricadenti all'interno degli ambiti vincolanti del PTP n° 10, si è recepito le previsioni del PTP stesso, conservando comunque la denominazione di sub-zona agricola.

Per le aree di indirizzo, interne alla perimetrazione complessiva ma esterne a quelle vincolanti, la disciplina cautelare prevista è stata tendenzialmente recepita, in riferimento a quei contesti ambientali in cui è stata effettivamente riscontrata la necessità e l'opportunità di tutela indicata, come meglio specificato nella descrizione delle singole sub-zone.

Quindi per le aree comprese nella fascia del PTP n° 10, valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli, se non in contrasto con:

- le norme di tutela previste per tale ambito (1 – 2a) vincolanti o comunque recepite;
- le indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);
- le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola sull'uso agricolo del territorio (T11);
- le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella tavola sui vincoli di legge (TAV. T15).

Per le aree esterne alla fascia del PTP n° 10 valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli se non in contrasto con :

- le indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);
- le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola sull'uso agricolo del territorio (T11);
- le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella tavola sui vincoli di legge (TAV. T15).

Per le varie parti in cui si può distinguere, sono ulteriormente precisate (ai sensi del DPGR del 03.08.1994, n°228 - "Direttive per le zone agricole " di cui all'art.8 della L.R. 22.12.1989, n° 45) le destinazioni e norme edilizie e di attuazione in relazione alla loro natura e all'organizzazione generale del territorio comunale in riferimento alle ulteriori sub-zone più avanti elencate.

Le zone E agricole sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- **E1** - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata (orti e piante arboree da frutto in area collinare)
- **E1/r** - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata di rispetto in prossimità dell'abitato (orti e piante arboree da frutto in area collinare)
- **E1/s** - Aree caratterizzate da produzione tipica e specializzata (seminativi intensivi)
- **E1/p** - Aree caratterizzate da produzione tipica e specializzata (seminativi intensivi) di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);
- **E2** - Aree di primaria importanza;
- **E2/pt** - Aree di primaria importanza comprese in ambito vincolante di PTP;
- **E2/p** - Aree di primaria importanza di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);
- **E3** - Aree con produzione agricola specializzata caratterizzate da un alto frazionamento fondiario (orti e piante arboree da frutto in aree di pianura);
- **E3/r** - Aree di rispetto in prossimità dell'abitato;
- **E4** - Aree di primaria importanza agricola caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative da bonifica agraria;
- **E4/a** - Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative rurali;
- **E5** - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- **E5/r** - Aree di rispetto intorno all'abitato, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- **E5/pt** - Aree comprese in ambito vincolante di PTP, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientali;
- **E5/p** - Aree di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);
- **E5/n** - Aree a spiccata vocazione naturalistica;
- **E5/i** - Aree degradate da inquinamento industriale;
- **E5/m** - Aree caratterizzate dalla presenza di macchia mista, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Art.42- ZONA E – Sottozone E1 - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata

42.1- SOTTOZONA E1

Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata - Orti e piante arboree da frutto in area collinare – orti, vigneti, oliveti, con superficie media di mq 2.840.

- Già zona EO-EV nel vigente strumento urbanistico.
- Sono consentiti interventi e trasformazioni sulle colture attualmente praticate o similari orientate in senso ambientale, prevalentemente non edilizia.
- Si ravvisa l'esigenza di tutela del suolo, particolarmente acclive, mediante la conservazione delle essenze vegetali.

- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale.
- In via generale non può essere superata la densità massima di 0,01 mc/mq con riferimento ad un lotto minimo di intervento non inferiore a un ettaro.
- Nelle aree coltivate in modo intensivo sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m² di superficie utile interna e con una altezza massima di un piano fuori terra purché la superficie del fondo risulti maggiore di quella media della zona approssimata a 3.000 m²; è consentito un aumento di altri eventuali 30 m² per ricovero di mezzo agricolo per le aziende con oltre un ettaro di superficie coltivata; sono consentite costruzioni con copertura a falde, secondo gli schemi tradizionali, che abbiano altezza media non superiore a 3.00 metri per il ricovero attrezzi e rifugio, ed a 4.00 metri per il ricovero di mezzi agricoli.

La consistenza del lotto è quella vigente alla data di approvazione del P.U.C., ed il requisito minimo di superficie richiesto non può essere poi modificato con successivi atti di frazionamento.

E' fatto divieto di edificazione nei terreni con pendenza maggiore del 35%, con riferimento alla pendenza naturale originaria.

Per la parte compresa nella fascia PTP, ambito non vincolante, valgono ancora le norme della Zona E1, se non in contrasto con quelle di tutela previste per tale ambito (2a) di seguito riportate:

Attività e interventi compatibili (validi per la parte interna alla fascia di PTP ambito 2a):

- A - conservazione della risorsa;
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc,Cd);
- D - di carattere tecnologico;
- E - di carattere agricolo;
- F - di carattere e pascolativo e zootecnico (escluso Fc; Fd; Fe; Ff);
- I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic);
- L - di carattere insediativo (solo La).

42.2 - SOTTOZONA E1/r

Aree di rispetto in prossimità dell'abitato già adibite a vigneti, uliveti, orti con superficie media di mq 2.840.

- Già zona EO – EOP nel vigente strumento urbanistico.
- Sono consentiti interventi e trasformazioni sulle culture attualmente praticate o similari orientate in senso ambientale, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo, negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali.
- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive.
- In via generale non può essere superata la densità massima di 0,003 mc/mq con riferimento ad un lotto minimo di intervento non inferiore a un ettaro.
- Nelle aree coltivate in modo intensivo sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m² di superficie utile interna e con un'altezza massima di un piano fuori terra purché la superficie del fondo risulti maggiore di quella media della zona approssimata a 3.000 m², con aumento di altri eventuali 30 m² per ricovero di mezzo agricolo per le aziende con oltre un ettaro di superficie continua coltivata; sono consentite costruzioni con copertura a falde, secondo gli schemi tradizionali, che abbiano altezza media non superiore a 3.00 metri per il ricovero attrezzi e rifugio, ed a 4.00 metri per il ricovero di mezzi agricoli.

La consistenza del lotto è quella vigente alla data di approvazione del PUC, ed il requisito minimo di superficie richiesto non può essere poi modificato con successivi atti di frazionamento.

E' fatto divieto di edificazione nei terreni con pendenza maggiore del 35%, con riferimento alla pendenza naturale originaria.

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose; nelle aree acclivi possono essere usati i muretti a secco tradizionali.

Per la parte compresa nella fascia PTP, ambito non vincolante, valgono ancora le norme della Zona E1/r, se non in contrasto con quelle di tutela previste per tale ambito (1-2a) di seguito riportate:

Attività e interventi compatibili (validi per la parte interna alla fascia di PTP ambito 2a):

- A - conservazione della risorsa;
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc,Cd);
- D - di carattere tecnologico;
- E - di carattere agricolo;
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(escluso Fc; Fd; Fe; Ff);
- I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic);
- L - di carattere insediativo (solo La).

Ambito 1

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (solo Ca, Cb, Cf);
- D - di carattere tecnologico (solo Da, Dd,De);
- E - di carattere agricolo (solo Ea);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(solo Fa,Fb);
- L - di carattere insediativo (solo La).

Art. 43 – ZONA E - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata

43.1 – SOTTOZONA E1/s

Seminativi intensivi in genere in asciutto, piante erbacee, erbacee foraggere e cerealicole, con interventi irrigui sporadici e in genere di soccorso in terreni pianeggianti.

- Già zona ER nel vigente strumento urbanistico.
- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità; è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica.

Sono ammessi:

- a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) i fabbricati per agriturismo;
- c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto, purché siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano;

per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);
- a.2) 0,03 mc/mq per le residenze;
- a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha.

- c) 0,01 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettera c);
- d) 0,10 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettera d);
- e) 0,01 m³/m² ;

Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,50 m³/m² al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 m³/m² al punto c);
- 0,10 m³/m² al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
 - 1,00 m³/m² per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 m³, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti sericoli, vivaistici e agricoltura specializzata;
- Ha 3,00 per strutture agrituristiche;
- Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;
- Ha 1,00 in tutti gli altri casi;
- E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la determinazione della superficie minima indicata, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale.

Rapporti di copertura:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/30 per punti di ristoro;
- 1/50 in tutti gli altri casi;

Altezze:

L'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura), è fissata in mt 2,80 per deposito attrezzi e rifugio temporaneo, mt 3,80 per ricovero mezzi agricoli, mt 3,60 per le residenze, mt 5,50 per i punti di ristoro e mt 6,00 per le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo;

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;
- i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare altresì 1000 m, se trattasi di allevamento per suini, 500 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G;

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.

43.2 –SOTTOZONA E1/p

Aree di rispetto palustre e stagni - aree marginali dello stagno di S. Giovanni.

- Coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggiere in terreni pianeggianti, già adibite a coltura coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo.
- Già zona ER nel vigente strumento urbanistico.
- Si ravvisa la necessità di salvaguardare i beni naturali propri di tali ambiti particolarmente

- fragili nel loro ecosistema e in parte degradati.
- Risulta utile e funzionale ad un uso scientifico e paesaggistico di tali aree intervenire con opere di riqualificazione ambientale di natura idrogeologica, naturalistica e paesaggistica.
 - Sono consentiti interventi agrari sulle culture attualmente praticate, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità;
 - sono vietate le trasformazioni agrarie, salvo presentazione di piano specifico di intervento indirizzato alla salvaguardia dell'eco-sistema.
 - Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative esistenti purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale.

Attività e interventi compatibili (validi per la parte esterna e interna alla fascia di PTP ambito 2a):

- A - conservazione della risorsa;
 - C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc, Cd,Ce,Cg);
 - D - di carattere tecnologico (escluso Db);
 - E - di carattere agricolo (escluso Eb, Ed);
 - F - di carattere pascolativo e zootecnico(escluso Fc; Fd; Fe; Ff);
 - I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic)
 - L - di carattere insediativo (solo La)
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e completamento funzionale dei fabbricati esistenti.
 - Sono escluse le nuove costruzioni ad indirizzo abitativo, produttive (salvo quelle di acquacoltura), commerciali, artigianali.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a.1) 0,01 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali vani appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio o permanente, magazzini, capannoni e rimesse;
- a.2) 0,05 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- b) 0,05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera A-C-D;

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,05 mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 mc/mq al punto b) nonché per attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;
- Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Superfici minime di intervento:

- Ha 1,00.

Rapporti di copertura:

- 0,25 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/100 in tutti gli altri casi;

Altezze:

- l'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 2.80 per deposito attrezzi, m 3.80 per ricovero mezzi agricoli, 4.60 per le attività di cui alle lettera A-C-D.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6.00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza.

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.

- Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto a secco o in pietrame a vista.

Art.44 - ZONA E - SOTTOZONA E2 - Aree di primaria importanza

44.1 – SOTTOZONA E2

Aree di primaria importanza già adibite a coltura estensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggiere.

- Già zona ER del vigente strumento urbanistico
- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o simili, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità; è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica.

Sono ammessi:

- a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) i fabbricati per agriturismo;
- c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto, purché siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano;
- f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);
- a.2) 0,03 mc/mq per le residenze;
- a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha.
- c) 0,01 m3/m2 per i fabbricati di cui alla lettera c);
- d) 0,10 m3/m2 per i fabbricati di cui alla lettera d);
- e) 0,01 m3/m2 ;

Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,50 m3/m2 al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 m3/m2 al punto c);
- 0,10 m3/m2 al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare

che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 1,00 m³/m² per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 m³, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti sericoli, vivaistici e agricoltura specializzata;
- Ha 3,00 per strutture agrituristiche;
- Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;
- Ha 1,00 in tutti gli altri casi;
- E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la determinazione della superficie minima indicata, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale.

Rapporti di copertura:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/30 per punti di ristoro;
- 1/20 in tutti gli altri casi;

Altezze:

- L'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura), è fissata in mt 2,80 per deposito attrezzi e rifugio temporaneo, mt 3,80 per ricovero mezzi agricoli, mt 3,60 per le residenze, mt 5,50 per i punti di ristoro e mt 6,00 per le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo;

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;
- i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare altresì 1000 m, se trattasi di allevamento per suini, 500 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini e equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G;

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.

Per le zone agricole comprese nella perimetrazione complessiva del PTP n° 10, ma esterne all'ambito vincolante, situate nelle aree pedemontane o nelle immediate pendici, valgono le norme della zona E2 se non in contrasto con le norme di tutela previste per tale ambito (1 - 2a), allegate alla presente.

Attività e interventi compatibili (previsti dal PTP n° 10):

Ambito 1

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (solo Ca,Cb,Cf);
- D - di carattere tecnologico (solo Da, Dd,De);
- E - di carattere agricolo (solo Ea);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(solo Fa,Fb);
- L - di carattere insediativo (solo La).

Ambito 2a

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);

- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db,Dc);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fc);
- G - di carattere estrattivo (Escluso Gc);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf, Hg);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose; nelle aree acclivi possono essere usati i muretti a secco tradizionali.

44.2 – SOTTOZONA E2/p

Aree di primaria importanza di rispetto palustre e stagni - aree marginali dello stagno di S. Giovanni.

- Già adibite a coltura estensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo.
- Già zona ER nel vigente strumento urbanistico.
- Si ravvisa la necessità di salvaguardare i beni naturali propri di tali ambiti particolarmente fragili nel loro ecosistema e in parte degradati.
- Risulta utile e funzionale ad un uso scientifico e paesaggistico di tali aree intervenire con opere di riqualificazione ambientale di natura idrogeologica, naturalistica e paesaggistica.
- Sono consentiti interventi agrari sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità;
- sono vietate le trasformazioni agrarie, salvo presentazione di piano specifico di intervento indirizzato alla salvaguardia dell'eco-sistema.
- Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale.

Attività e interventi compatibili (validi per la parte esterna e interna alla fascia di PTP ambito 2a):

- A - conservazione della risorsa;
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc, Cd,Ce,Cg);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb, Ed);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(escluso Fc; Fd; Fe; Ff);
- I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic)
- L - di carattere insediativo (solo La)
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e completamento funzionale dei fabbricati esistenti.
- Sono escluse le nuove costruzioni ad indirizzo abitativo, produttive (salvo quelle di acquacoltura), commerciali, artigianali.

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) 0,01 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole di stretta pertinenza aziendale quali vani appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio o permanente, magazzini, capannoni, rimesse;
- a.2) 0,05 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- c) 0,05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera A-C-D;

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,05 mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 mc/mq al punto c) nonché per attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia,

stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

- Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Superfici minime di intervento:

- Ha 1,00.

Rapporti di copertura:

- 0,25 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/100 in tutti gli altri casi;

Altezze:

- l'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 2.80 per deposito attrezzi, m 3.80 per ricovero mezzi agricoli, 4.60 per le attività di cui alle lettera A-C-D.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6.00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza.

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.
- Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto a secco o in pietrame a vista.

Art. 45 – ZONA E - SOTTOZONA E2/pt

Aree di primaria importanza soggette a tutela vincolante di P.T.P. (ambito 2a).

Sono le zone agricole comprese nella fascia PTP n° 10 situate nelle aree pedemontane o nelle immediate pendici, e valgono le norme della zona E2 se non in contrasto con le norme di tutela previste per tale ambito (1 - 2a), allegate alla presente.

Attività e interventi compatibili (previsti dal PTP n° 10):

Ambito 1

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (solo Ca,Cb,Cf);
- D - di carattere tecnologico (solo Da, Dd,De);
- E - di carattere agricolo (solo Ea);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(solo Fa,Fb);
- L - di carattere insediativo (solo La).

Ambito 2a

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db,Dc);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fc);
- G -di carattere estrattivo (Escluso Gc);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf, Hg);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Art. 46 - ZONA E - SOTTOZONA E3

Aree con produzione agricola specializzata caratterizzata da un alto frazionamento fondiario - - Orti, vigneti, oliveti con superficie media di 3.565 m².

- Già adibite a coltura intensiva localizzata in terreni pianeggianti vicini al centro abitato con elevato frazionamento dei terreni, costituite prevalentemente da vite, ulivo e mandorlo; spesso è praticata l'attività di piccoli orti con irrigazione da pozzo. Si tratta di piccole unità

colturali complementari ad attività non agricole od anche agricole e zootecniche con centro aziendale distante dal centro abitato.

- Già zona EV (e anche ER ed EO) nel vigente strumento urbanistico.
- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari; è consentito l'esercizio dell'agriturismo.

Sono ammessi:

- a) I fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) i fabbricati per agriturismo;
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d) punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto, purchè siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano;
- e) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

Sono escluse le costruzioni a solo indirizzo abitativo, ma sono ammesse le costruzioni funzionali all'attività del fondo.

E' consentita la realizzazione di depositi di bombole di gas, secondo le vigenti normative in materia e in armonia con quanto richiesto dalle autorità competenti (Prefettura e Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco).

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) 0,03 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali vani appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio, magazzini, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);
- a.2) 0,03 mc/mq per le residenze;
- a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha;
- c) 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);
- d) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d).

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,10 mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 mc/mq al punto d) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Nelle aree coltivate in modo intensivo sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m² di superficie utile interna e con una altezza massima di un piano fuori terra purché la superficie del fondo risulti maggiore di quella media della zona approssimata a 5.000 m²; è consentito un aumento di altri

eventuali 50 mq per ricovero di mezzo agricolo per le aziende con oltre un ettaro di superficie coltivata

Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti sericoli, vivaistici e agricoltura specializzata;
- Ha 3,00 per strutture agrituristiche;
- Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;
- Ha 1,00 in tutti gli altri casi.

Rapporti di copertura:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/50 per punti di ristoro;
- 1/40 in tutti gli altri casi.

Altezze:

- l'altezza massima fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 2.80 per deposito attrezzi, rifugio temporaneo, m 3.80 per ricovero mezzi agricoli, m 3.60 per le residenze, 5,50 per i punti di ristoro e mt 6,00 per i locali di stretta pertinenza alla attività agrozootecnica.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza.

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose; nelle aree acclivi possono essere usati i muretti a secco tradizionali.

La consistenza del lotto è quella vigente alla data di approvazione del PUC, ed il requisito minimo di superficie richiesto non può essere poi modificato con successivi atti di frazionamento.

E' fatto divieto di edificazione nei terreni con pendenza maggiore del 35%, con riferimento alla pendenza naturale originaria.

Per la parte compresa nella fascia PTP, ambito non vincolante, valgono ancora le norme della Zona E3, se non in contrasto con quelle di tutela previste per tale ambito (2a) di seguito riportate:

Attività e interventi compatibili (validi per la parte interna alla fascia di PTP ambito 2a):

- A - conservazione della risorsa;
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc,Cd);
- D - di carattere tecnologico;
- E - di carattere agricolo;
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(escluso Fc; Fd; Fe; Ff);
- I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic).

Art.47 - ZONA E - SOTTOZONA E3 /r

Aree di rispetto in prossimità dell'abitato già adibite a produzione agricola specializzata caratterizzate da un alto frazionamento fondiario - Orti, vigneti, oliveti con superficie media di 3.565 m².

- Già zona EO nel vigente strumento urbanistico.

- Sono consentiti interventi e trasformazioni sulle culture attualmente praticate o similari orientate in senso ambientale, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo, negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali.
- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive;
- In via generale non può essere superata la densità massima di 0,003 mc/mq con riferimento ad un lotto minimo di intervento non inferiore a un ettaro.

Nelle aree coltivate in modo intensivo sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m² di superficie utile interna e con una altezza massima di un piano fuori terra purché la superficie del fondo risulti maggiore di quella media della zona approssimata a 5.000 m²; è consentito un aumento di altri eventuali 30 m² per ricovero di mezzo agricolo per le aziende con oltre un ettaro di superficie coltivata

La consistenza del lotto è vigente alla data di approvazione del PUC, ed il requisito minimo di superficie richiesto non può essere poi modificato con successivi atti di frazionamento.

E' fatto divieto di edificazione nei terreni con pendenza maggiore del 35%, con riferimento alla pendenza naturale originaria.

Con deliberazione di C.C. sono ammesse attrezzature ed impianti di interesse generale, quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio o simili e di carattere particolare che, per loro natura, non possono localizzarsi in altre zone omogenee.

Art.48 - ZONA E - SOTTOZONE E4

Aree di primaria importanza agricola caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative aziendali sparse

- Aree già soggette a trasformazione e bonifica agraria (ETFAS).
- Già zona ET nel vigente strumento urbanistico.
- Già adibite a coltura estensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggere.
- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità; è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica.

Sono ammessi:

- a) i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) i fabbricati per agriturismo;
- c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) i punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto;
- f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento. Eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);
- a.2) 0,03 mc/mq per le residenze;
- a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha;
- c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);
- d) 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d);
- e) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e).

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,50 mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 mc/mq al punto c);
- 0,10 mc/mq al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti serricoli, vivaistici e agricoltura specializzata;
- Ha 3,00 per strutture agrituristiche;
- Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;
- Ha 1,00 in tutti gli altri casi.

E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la determinazione della superficie minima indicata, purchè tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale.

Rapporti di copertura massimi:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/30 per punti di ristoro;
- 1/20 in tutti gli altri casi.

Altezze:

- l'altezza fuori terra fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 2.80 per deposito attrezzi e rifugio temporaneo, m 3.80 per ricovero mezzi agricoli, m 5.60 per le residenze, 6.20 per i punti di ristoro e le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;
- i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà.

Detti fabbricati debbono distare altresì:

- 1000 m se trattasi di allevamento per suini;
 - 500 m per avicunicoli;
 - 300 m per bovini, ovini, caprini ed equini;
- dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G;

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.
- Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose; nelle aree acclivi possono essere usati i muretti a secco tradizionali.

Art.49 - SOTTOZONA E4/a

Aree caratterizzate dalla presenza di un agglomerato di preesistenze insediative rurali (Sa Zeppara).

- Aree già comprese in quelle più complessive soggette a trasformazione e bonifica agraria (ETFAS).
- Già zona ET nel vigente strumento urbanistico.
- Viene individuata come zona territoriale omogenea idonea all'organizzazione di un centro rurale, con la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria per le attività economiche e per i servizi connessi alla residenza.
- È ammessa la realizzazione dei nuovi volumi strettamente necessari per l'adeguamento dei fabbricati esistenti (residenziali, di servizio e di supporto per le attività agricole e zootecniche) alla normativa vigente (servizi, impianti tecnologici, volumi tecnici), nella misura di 0,50 mc/mq di superficie esistente; per volume preesistente si intende quello risultante agli atti in data 31/12/1998.

Sono comunque ammessi:

- a) i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali o con presenza di animali;
- b) i fabbricati per agriturismo;
- c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) i punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto;
- f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione, così come previsti dalla Legge 5.8.1978, n°457; sono ammessi ampliamenti del volume residenziale solo se realizzabili utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);
- a.2) 0,03 mc/mq per le residenze;
- a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;

- b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha;
- c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);
- d) 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d);
- e) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e).

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,50 mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 mc/mq al punto c);
- 0,10 mc/mq al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc , o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti serricoli, vivaistici e agricoltura specializzata;
- Ha 3,00 per strutture agrituristiche;
- Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;
- Ha 1,00 in tutti gli altri casi.

E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la deteminazione della superficie minima indicata, purchè tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale.

Rapporti di copertura massimi:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/30 per punti di ristoro;
- 1/10 in tutti gli altri casi.

Altezze:

- l'altezza fuori terra fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 2.80 per deposito attrezzi e rifugio temporaneo, m 3.80 per ricovero mezzi agricoli, m 5.60 per le residenze, 6.20 per i punti di ristoro e le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;
- i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà.

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto : costruzioni in pietrame o mattoni laterizi a vista con stilature larghe tradizionali o intonacato tradizionale fratazzato a grana grossa precolorato o trattato con pitture a base di grassello con colore della famiglia delle terre, bucature con modanature in pietrame o laterizio, infissi e organi di oscuramento in legno naturale o verniciato verde olivo con griglie possibili in ferro verniciato nero, copertura a falde con manto di tegole laterizie curve.

- Le recinzioni saranno a giorno con muretto e recinzione metallica verniciata verde/nero per le parti aggettanti sulle strade principali degli edifici residenziali o poderi; in rete metallica verniciata o plastificata verde non spinata o staccionata in essenze legnose in genere.

Art. 50- ZONA E - SOTTOZONA E5

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

- già zona EV-EP-ER nel vigente strumento urbanistico;
- caratterizzate da macchia, macchia mista con rimboschimento, incolti produttivi, rimboschimenti;
- nella macchia si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, divieto di pascolo e di taglio fino a che non sia assicurata una soddisfacente crescita dei soprassuoli naturali;
- nella macchia mista con rimboschimento si ravvisa l'esigenza di sospensione delle utilizzazioni del soprassuolo e del pascolamento e l'adozione di misure contro gli incendi; opportuno l'infittimento della vegetazione nelle chiarie e rimpiazzo delle numerose fallanze;
- negli incolti produttivi la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo di queste aree per le attività agricole e anche per quelle di ricostituzione ambientale naturalistica, l'utilizzazione più indicata pertanto è quella scientifica e paesaggistica; può essere consentito il pascolamento previa rigorosa regolamentazione finalizzata alla tutela e all'utilizzo razionale del soprassuolo;
- nei rimboschimenti si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, divieto di pascolo, tutela e utilizzo razionale del soprassuolo;
- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o simili, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità;
- vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale;
- è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica;
 - Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale (divieto di spietramenti e decespugliamenti).
- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonchè le stesse attività produttive.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e completamento funzionale dei fabbricati esistenti.

La sottozona ricade nella perimetrazione complessiva del PTP n° 10, e pur esterna all'ambito vincolante, ad essa vengono estese le norme di tutela previste per gli ambiti interni 1-2a come più avanti indicato. Viene fatto riferimento anche alle indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali.

Attività e interventi compatibili (previsti dal PTP n° 10)

Ambito 1

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (solo Ca,Cb,Cf);
- D - di carattere tecnologico (solo Da, Dd,De);
- E - di carattere agricolo (solo Ea);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(solo Fa,Fb);
- L - di carattere insediativo (solo La).

Ambito 2a

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db,Dc);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb);

- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fc);
- G - di carattere estrattivo (Escluso Gc);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf, Hg);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

a.1) 0,01 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole di stretta pertinenza aziendale quali ricovero attrezzi e mezzi agricoli, magazzini, capannoni, rimesse;

b) 0,05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera A-B-C-D-H;

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,05 mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 mc/mq al punto b);
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;
- Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Superfici minime di intervento:

- Ha 5,00.

Rapporti di copertura:

- 1/50 per le opere connesse all'attività agricola;
- 1/100 in tutti gli altri casi.

Altezze:

- l'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 2.80 per deposito attrezzi, m 3.80 per ricovero mezzi agricoli, 4.60 per le attività di cui alle lettere A-B-C-D-H.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza.

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.
- Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto a secco o in pietrame a vista.

Art. 51 ZONA E - SOTTOZONA E5/r

Aree di rispetto intorno all'abitato, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

- Già zona EO-EOP nel vigente strumento urbanistico.
- Caratterizzate da macchia e incolti produttivi con fondi di superficie media pari a 4.117 mq .
- Nella macchia si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, divieto di pascolo e di taglio fino a che non sia assicurata una soddisfacente crescita dei soprassuoli naturali.
- Negli incolti produttivi risulta opportuno una ricostituzione ambientale naturalistica; può essere consentito il pascolamento previa rigorosa regolamentazione finalizzata alla tutela e all'utilizzo razionale del soprassuolo.
- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità.
- Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale.
- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive, ad eccezione dei punti di ristoro di cui al D.A. n. 2266/U/83.

Viene fatto riferimento anche alle indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso

dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali.

L'indice fondiario è stabilito:

- a) 0.003 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole, con riferimento ad un lotto minimo di intervento non inferiore a cinque ettari e con $R_c = 1/1000$;
- b) 0.01 mc/mq per punti di ristoro dotati di non più di venti (20) posti letto, purchè ubicati a distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano;

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice fondiario di cui al punto b), può essere elevato fino a 0.10 mc/mq e con osservanza delle seguenti norme ulteriori:

- superfici minime di intervento H_a 5.00 in un unico corpo o comunque accorpate;
- L'altezza massima fuori terra non superiore a metri 6.20 alla gronda;
- Copertura eseguita con tetto a falda inclinata e secondo schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto;
- La distanza minima dai confini di proprietà è in via generale, di metri 6.00, fermo restando il diritto di costruzione in aderenza, generalizzata anche per gli altri interventi consentiti;

Sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m² di superficie utile interna e con un'altezza massima di un piano fuori terra purchè la superficie del fondo risulti maggiore di quella media della zona approssimata a 5.000 mq; con aumento di altri eventuali 30 m² per ricovero di mezzi agricoli per le aziende con oltre un ettaro di superficie continua coltivata; le altezze medie massime consentite sono di m 2,80 per il locale ricovero attrezzi e rifugi, e m 3,80 per il locale di ricovero dei mezzi agricoli.

Art. 52 - ZONA E - SOTTOZONA E5/pt

Comprese in ambito vincolante di PTP, già aree marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

- Già zona EP-EOP-EV nel vigente strumento urbanistico;
- Caratterizzate da macchia mista e macchia mista a rimboschimento;
- Nella macchia si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, il divieto di pascolo e di taglio fino a che non sia assicurata una soddisfacente crescita dei soprassuoli naturali;
- Nella macchia mista con rimboschimento si ravvisa l'esigenza di sospensione delle utilizzazioni del soprassuolo e del pascolamento e l'adozione di misure contro gli incendi; è inoltre opportuno l'infittimento della vegetazione nelle chiarie ed il rimpiazzo delle numerose fallanze.
- Sono consentiti interventi di attività agraria sulle culture attualmente praticate o similari, o anche di trasformazione ravvisando però l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità. Viene richiesto quindi un piano di intervento agronomico finalizzato a garantire la salvaguardia dell'eco-sistema esistente.
- Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale (divieto di spietramenti e decespugliamenti).
- Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonchè le stesse attività produttive.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e completamento funzionale dei fabbricati esistenti.

-Viene fatto riferimento anche alle indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali.

Attività e interventi compatibili (previsti dal PTP n° 10):

Ambito 1

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);

- C - di carattere silvo-forestale (solo Ca,Cb,Cf);
- D - di carattere tecnologico (solo Da, Dd,De);
- E - di carattere agricolo (solo Ea);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(solo Fa,Fb);
- L - di carattere insediativo (solo La).

Ambito 2a

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db,Dc);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fc);
- G -di carattere estrattivo (Escluso Gc);
- H - di carattere turistico (escluso Hf);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) 0,01 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole di stretta pertinenza aziendale quali ricovero attrezzi e mezzi agricoli, magazzini, capannoni, rimesse;
- b) 0,05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera A-B-C-D-H;

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,05 mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 mc/mq al punto b);
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;
- Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Superfici minime di intervento:

- Ha 5,00.

Rapporti di copertura:

- 1/50 per le opere connesse all'attività agricola;
- 1/100 in tutti gli altri casi.

Altezze:

- l'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 2.80 per deposito attrezzi, m 3.80 per ricovero mezzi agricoli, 4.60 per le attività di cui alle lettere A-B-C-D-H.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza.

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.
- Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto a secco o in pietrame a vista.

Art. 53 - ZONA E - SOTTOZONA E5/p

Aree di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni).

- Già zona ER-HE nel vigente strumento urbanistico.
- Caratterizzate da agricoltura estensiva e pascolo, e da incolti produttivi.

- Si ravvisa la necessità di salvaguardare i beni naturali propri di tali ambiti particolarmente fragili nel loro ecosistema e in parte degradati.
- Risulta utile e funzionale ad un uso scientifico e paesaggistico di tali aree intervenire con opere di riqualificazione ambientale di natura idrogeologica, naturalistica e paesaggistica.
- Sono consentiti interventi agrari sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità;
- Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale.

Attività e interventi compatibili (validi per la parte esterna e interna alla fascia di PTP ambito 2a):

Attività e interventi compatibili (validi per la parte esterna e interna alla fascia di PTP ambito 2a):

- A - conservazione della risorsa;
 - C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc, Cd,Ce,Cg);
 - D - di carattere tecnologico (escluso Db);
 - E - di carattere agricolo (escluso Eb, Ed);
 - F - di carattere pascolativo e zootecnico(escluso Fc; Fd; Fe; Ff);
 - I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic)
 - L - di carattere insediativo (solo La)
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e completamento funzionale dei fabbricati esistenti.
 - Sono escluse le nuove costruzioni ad indirizzo abitativo, produttive (salvo quelle di acquacoltura), commerciali, artigianali.

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a.1) 0,01 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole di stretta pertinenza aziendale quali vani appoggio per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, rifugio provvisorio o permanente, magazzini, capannoni, rimesse;
- a.3) 0,05 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- c) 0,05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera A-C-D;

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,05 mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, quali interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;
- 0,10 mc/mq al punto c) nonché per attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;
- Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Superfici minime di intervento:

- Ha 1,00.

Rapporti di copertura:

- 0,25 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/100 in tutti gli altri casi;

Altezze:

- l'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 2.80 per deposito attrezzi, m 3.80 per ricovero mezzi agricoli, 4.60 per le attività di cui alle lettera A-C-D.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6.00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza.

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.
Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto a secco o in pietrame a vista.

Art. 54 - ZONA E - SOTTOZONA E5/n

Aree a spiccata vocazione naturalistica. Già zona EP nel precedente strumento urbanistico, Caratterizzate da macchia mista e macchia mista con rimboscimento.

- Per le valenze ambientali presenti (naturalistiche, floro-faunistiche, geomorfologiche, paesaggistiche) nonché per l'estensione si ravvisa l'opportunità, e l'utilità, di istituire una apposita riserva naturale "orientata e produttiva", allo scopo di sorvegliare scientificamente l'evoluzione della natura, e nella quale lo svolgimento delle attività tradizionali è consentito solo subordinatamente alla compatibilità con la conservazione ed evoluzione degli ambienti naturali; l'accesso al pubblico è consentito oltre che per la ricerca scientifica anche per fini educativi, culturali e di svago, secondo specifiche discipline eventualmente stabilite dal soggetto di gestione.
- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità.
- Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttive, agricolo-zootecniche, commerciali, artigianali, nonché l'ampliamento di quelli esistenti.
Risulta inoltre escluso il mutamento delle colture in atto, l'introduzione di essenze arboree a rapido accrescimento o estranee al contesto ambientale, l'apertura di nuove cave, interventi di bonifica di qualunque tipo, raccolta o asportazione della flora spontanea, la raccolta di fossili e minerali, l'introduzione di specie animali estranee.
- Viene fatto divieto di pascolamento salvo piano di utilizzo specificatamente predisposto.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica ed adeguamento tecnologico, nonché di adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo, salvo quelli silvo-forestali e di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali, nonché di accoglienza e sosta dei visitatori, impianti o opere di servizio pubblici, per i quali vengono prescritti i seguenti indici:

Attività e interventi compatibili (validi per la fascia di PTP ambito 2a):

- A - conservazione della risorsa;
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc e Cd);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db, Dc, Dd);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb, Ec, Ed);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fa);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf);
- I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera A-C-D-H;

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,10 mc/mq al punto a);
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

- Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Superfici minime di intervento:

- Ha 5.00.

Rapporti di copertura

- 1/100 in tutti i casi.

Altezze:

- l'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 4.60 per le attività di cui alle lettere A-C-D.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.
Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto a secco o in pietrame a vista.

Art. 55 – Zona E - SOTTOZONA E5/i

Aree degradate da inquinamento industriale

- Rappresentate dagli slarghi laterali del Rio Montevecchio-Sitzerri a causa degli effluenti provenienti dai processi di separazione dei minerali della miniera di Montevecchio.
- Nel complesso l'alveo e le immediate fasce laterali presentano una situazione di rilevante fragilità e degrado ambientale. La riqualificazione ambientale (recupero e protezione) può essere attuata con interventi di ingegneria naturalistica.
- Risulta vietata qualunque attività o intervento in alveo, mentre negli slarghi laterali, risultando assai problematica la coltivazione, sono consentite le lavorazioni superficiali e l'utilizzo di essenze erbacee ad apparato radicale superficiale od arboree forestali già radicate in fitocella; l'eventuale pratica irrigua deve avvenire con metodologie a basso volume e, ove occorra, con la realizzazione di dreni.
- Sono ammessi i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificati come industriali.
- Non sono ammessi i fabbricati per agriturismo; i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali; le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale; i punti di ristoro;
- Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,01 mc/mq per i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificati come industriali.

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino

a:

- 0,10 mc/mq al punto a);
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

- Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Superfici minime di intervento:

- Ha 5.00.

Rapporti di copertura

- 1/100 in tutti i casi.

Altezze:

- l'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 4.60 per le attività di cui alle lettere A-C-D.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.

Art. 56 - ZONA E - SOTTOZONA E5/m

Aree marginali per attività agricola, caratterizzate dalla presenza di macchia mista a rimboschimento, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

- Già zona EP-ER nel vigente strumento urbanistico.
- Caratterizzate da macchia, macchia mista con rimboschimento.
- Nella macchia si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, divieto di pascolo e di taglio fino a che non sia assicurata una soddisfacente crescita dei soprassuoli naturali.
- Nella macchia mista con rimboschimento si ravvisa l'esigenza di sospensione delle utilizzazioni del soprassuolo e del pascolamento e l'adozione di misure contro gli incendi; è inoltre opportuno l'infittimento della vegetazione nelle chiarie ed il rimpiazzo delle numerose fallanze.
- Nei rimboschimenti si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, del divieto di pascolo, nonché della tutela e dell'utilizzo razionale del soprassuolo.
- Sono consentiti interventi sulle colture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali e la sistemazione del suolo con specifiche modalità.
- Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttive, agricolo-zootecniche, commerciali, artigianali, nonché l'ampliamento di quelli esistenti.
Risulta inoltre escluso il mutamento delle colture in atto, l'introduzione di essenze arboree a rapido accrescimento o estranee al contesto ambientale, l'apertura di nuove cave, interventi di bonifica di qualunque tipo, raccolta o asportazione della flora spontanea, la raccolta di fossili e minerali, l'introduzione di specie animali estranee.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica ed adeguamento tecnologico, nonché di adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti.
- -E' consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo, salvo quelli silvo-forestali e di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali, nonché di accoglienza e sosta dei visitatori, impianti o opere di servizio pubblici, per i quali vengono prescritti i seguenti indici:

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera A-C-D-H;

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,10 mc/mq al punto a);

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;
- Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Superfici minime di intervento:

- Ha 5.00.

Rapporti di copertura

- 1/100 in tutti i casi.

Altezze:

- l'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 4.60 per le attività di cui alle lettere A-C-D.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.
- Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto a secco o in pietrame a vista.

Essendo la zona compresa nell'ambito PTP, valgono le norme della zona E5 se non in contrasto con le norme di tutela previste (1 - 2a-2d).

-Viene fatto riferimento anche alle indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali.

Attività e interventi compatibili (previsti dal PTP n° 10):

Ambito 1

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (solo Ca,Cb,Cf);
- D - di carattere tecnologico (solo Da, Dd,De);
- E - di carattere agricolo (solo Ea);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(solo Fa,Fb);
- L - di carattere insediativo (solo La).

Ambito 2a

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db,Dc);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fc);
- G -di carattere estrattivo (Escluso Gc);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf, Hg);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Ambito 2d

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db,Dc);
- E - di carattere agricolo;

- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fc,Ff);
- G -di carattere estrattivo (Escluso Gc);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf,);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Art.57- ZONA F - TURISTICA - Insediamenti abitativi di tipo stagionale

Le zone F turistiche sono le parti del territorio comunale di interesse turistico con insediamenti prevalentemente stagionali.

- Già zona F nel vigente strumento urbanistico (Ha 16.99.09).
- E' la parte del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, delimitata dal Rio Saloccu e lo stagno di S. Giovanni;
- Essendo presente una consistente edificazione, risalente in gran parte agli anni 60 e realizzata in assenza dei servizi pubblici primari, si pone l'esigenza di un intervento di recupero ambientale tramite un piano di risanamento urbanistico, escludendo nuove volumetrie salvo servizi di interesse generale quali impianti idrici e di depurazione acque reflue, impianti elettrici etc.

L'ulteriore utilizzo di tale zona quindi dovrà essere preceduto dallo studio di un piano attuativo a cura della mano pubblica (PP) o privata (PL).

Anche prima dell'approvazione di detti piani attuativi sono consentiti interventi comunali relativi alla sistemazione della rete viaria, di parcheggi, del sistema di trasporto pubblico ed alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche, quali impianti idrico-fognari e di depurazione, elettrico telefonici, di monitoraggio ambientale e similari.

Saranno ancora consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo così come previsti dalla Legge 5.8.1978, n°457.

Gli interventi di adeguamento ambientale (senza aumento volumetrico) se previsti dal piano attuativo di risanamento ambientale, saranno improntati secondo gli schemi dell'architettura spontanea tradizionale del posto.

Saranno infine ammessi, nell'ambito di ciascun comparto, gli interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione dei luoghi.

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto in pietra a vista.

Si prescrivono i seguenti parametri:

- il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, ed almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.
- indice di fabbricabilità territoriale: si conferma quello attuale pari a 0.020 mc/mq (indice di ricognizione sull'esistente);
- indice fondiario massimo pari a 1.00 mc/mq (indice fondiario di ricognizione sull'esistente, dato che non sono possibili nuove volumetrie o ricostruzioni);

Viene fatto riferimento anche alle indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali.

Attività e interventi comunque compatibili (previsti dal PTP n° 10):

Ambito 2a –vincolante.

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db,Dc);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fc);
- G -di carattere estrattivo (Escluso Gc);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf, Hg);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Art. 58 -ZONA G - SOTTOZONA G7 - Parco territoriale “Gentilis”

- Già zona G7 nel vigente strumento urbanistico.
- Caratterizzate da macchia mista e macchia mista con rimboschimento.
- Per le valenze ambientali presenti (naturalistiche, floro-faunistiche, geomorfologiche, paesaggistiche) nonché per l'estensione e la titolarità dell'area (di proprietà del comune di Guspini) si conferma l'opportunità, e l'utilità, di istituire un apposito parco naturalistico “orientato” ed economicamente produttivo;
- Lo scopo è quello di sorvegliare scientificamente l'evoluzione della natura, e allo stesso tempo di qualificazione e promozione delle attività economiche e dell'occupazione locale anche al fine di un migliore rapporto uomo ambiente. La valorizzazione del rapporto uomo-natura può perseguirsi con la creazione e incentivazione di attività culturali, educative, del tempo libero collegate alla fruizione ambientale.
- Risultano funzionali al parco le contermini zone E5/n a valenza naturalistica.
- Lo svolgimento delle attività tradizionali è consentito solo subordinatamente alla compatibilità con la conservazione ed evoluzione degli ambienti naturali; l'accesso al pubblico è consentito oltre che per la ricerca scientifica anche per fini educativi, culturali e di svago, secondo specifiche discipline eventualmente stabilite dal soggetto di gestione.
- Non è consentito alcun intervento o trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità.
- Vengono fatte salve le attività zootecniche e pascolative esistenti, purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e adeguamento tecnologico, adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttive, agricolo-zootecniche, commerciali, artigianali, nonché l'ampliamento di quelli esistenti.
- Risulta inoltre escluso il mutamento delle colture in atto, l'introduzione di essenze arboree a rapido accrescimento o estranee al contesto ambientale, l'apertura di nuove cave, interventi di bonifica di qualunque tipo, raccolta o asportazione della flora spontanea, la raccolta di fossili e minerali, l'introduzione di specie animali estranee, l'attività venatoria e piscatoria (o comunque regolamentata).
- E' consentita la costruzione di strutture e impianti a indirizzo ricreativo, sportivo, svago, turistico, assistenziale, sanitario, comunque di interesse collettivo.
- Viene fatto riferimento anche alle indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le “classi di capacità d'uso dei suoli” (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali.

Attività e interventi compatibili (validi per la fascia di PTP ambito 2a):

- A - conservazione della risorsa;
- B - di carattere ricreativo e culturale;
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc e Cd);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db, Dc, Dd);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb, Ec, Ed);
- F - di carattere pascolativo (compreso solo Fa);
- H - di carattere turistico (escluso Hf);
- I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

- Gli interventi saranno disciplinati da un apposito Piano Particolareggiato ad opera di mano pubblica o privata, ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. n° 20/91, esteso all'intera sottozona; nello studio dovranno essere curati i rapporti con le limitrofe zone E5/n a vocazione naturalistica funzionalmente complementari alla zona G, le tipologie edilizie, la viabilità interna, l'allocazione

dei servizi primari e delle strutture, regolamentazione del pascolo e delle colture agricole, regolamentazione delle piantumazioni di arredo le costruzioni e impianti, il regime di forestazione, criteri di salvaguardia della fauna e flora e delle altre emergenze naturali.

- Lo studio dovrà prevedere la verifica di compatibilità paesistico-ambientale.
- Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per servizi pubblici

Si prescrivono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo 0,010 mc/mq; fondiario 0,10 mc/mq;
- distacchi dagli edifici pari a 1,5 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10;
- distacchi dai confini 0,75 volte l'altezza con un minimo assoluto di m 5;
- distacchi dal ciglio strada interne m 5, strade esterne secondo codice della strada vigente;
- altezza massima m 6,60;
- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura spontanea tradizionale del posto.

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto in pietrame a vista.

Art. 59-ZONA G - SOTTOZONA G8 - Parco archeologico "Neapolis"

- Già zona E2 nel vigente strumento urbanistico.
- Caratterizzata dai resti della città fenicio-punica e poi romana di "Neapolis", in località S.Maria Napoli.
- Per le valenze ambientali e archeologiche presenti nonché per l'estensione e la titolarità dell'area (in corso di acquisizione da parte del comune di Guspini) si conferma l'opportunità, e l'utilità, di istituire un apposito parco Archeologico "orientato" ed economicamente produttivo.
- Lo scopo è quello di concorrere alla tutela e alla valorizzazione del bene, e allo stesso tempo di qualificazione e promozione delle attività economiche e dell'occupazione locale anche al fine di un migliore rapporto uomo-beni culturali; la valorizzazione del rapporto uomo-beni culturali può perseguirsi con la creazione e incentivazione di attività culturali ed educative (museo locale, itinerari interni e visite guidate, convegni, scuola di restauro), e del tempo libero collegate alla fruizione ambientale.
- Risultano funzionali al parco gli altri "poli di attrazione turistica" rappresentati dal Parco Territoriale Gentilis, le zone E5/n a valenza naturalistica, il centro rurale di Sa Zeppara, il centro urbano di Guspini, il contesto Montevecchio.
- Lo svolgimento delle attività tradizionali agricole è consentito solo subordinatamente alla compatibilità con la conservazione dei beni archeologici e degli ambienti naturali; l'accesso al pubblico è consentito oltre che per la ricerca scientifica anche per fini educativi, culturali e di svago, secondo specifiche discipline eventualmente stabilite dal piano di attuazione di mano pubblica ai sensi dell'art.3 della L.R. n° 20/91.

Anche prima dell'approvazione di detti piani attuativi sono consentiti, previo nulla osta degli organi periferici del Ministero ai BAAAS (quale impositore del vincolo monumentale gravante nella zona), gli interventi comunali relativi alla sistemazione delle infrastrutture primarie esistenti, (rete viaria, parcheggi, impianti idrico-fognari e di depurazione, elettrico telefonici, di monitoraggio ambientale).

Saranno ancora consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo così come previsti dalla Legge 5.8.1978, n°457.

I materiali e le tecniche costruttive da impiegare per gli interventi ammissibili suddetti saranno in ogni caso esclusivamente quelli riconducibili alle tipologie della tradizionale locale e comunque compatibili con quelli esistenti.

Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttivo, agricolo-zootecnico, commerciale, artigianale, nonché l'ampliamento di quelli esistenti aventi tali destinazioni d'uso, ed in generale qualsiasi nuova volumetria o ricostruzione.

Negli edifici esistenti, sono consentiti variazioni alla destinazione d'uso e adeguamenti

ambientali purché funzionali all'intervento, anche in assenza di piano attuativo, quando trattasi di edifici o impianti di interesse collettivo specifici per tale zona come vano custode parco, foresteria, deposito materiali di scavo, uffici vari, sala di rappresentanza e convegni, esposizione reperti, parcheggi (*).

Tale interventi non dovranno comunque comportare variazioni delle volumetrie esistenti (sia quantitative che di sagoma).

- Il complesso degli usi e interventi comunque, dovranno essere disciplinati da un apposito Piano Particolareggiato ad opera di mano pubblica o privata, ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. n° 20/91, esteso all'intera sottozona; nello studio dovranno essere disciplinati: l'ambito prettamente archeologico, le tipologie edilizie (di adeguamento quelle attuali senza incrementi volumetrici) e le rispettive allocazioni, i collegamenti, gli itinerari interni mirati alla fruizione del bene (sentieri, segnaletica di guida e didascalica etc.), l'allocazione dei servizi primari, ambiti e modalità di uso agricolo, lo studio di compatibilità ambientale.

Si prescrivono i seguenti parametri:

- Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per servizi pubblici, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardare le emergenze archeologiche presenti.

- indice di fabbricabilità territoriale massimo pari a quello attuale, pari a 0.015 mc/mq;

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto in pietrame a vista; viene escluso qualsiasi manufatto in cemento.

- Viene fatto riferimento anche alle indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali.

Attività e interventi compatibili (previsti dal PTP n° 10):

Ambito 2a –vincolante.

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- B - di carattere ricreativo e culturale (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db,Dc);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fc);
- G - di carattere estrattivo (Escluso Gc);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf, Hg);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

Art.60- ZONA H - DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO

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

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

In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori indicazioni delle singole sottozone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq, che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967 n° 765 limitatamente agli edifici attrezzature e impianti pubblici.

Sono pertanto esclusi dalla deroga dgli edifici attrezzature e impianti di interesse pubblico ai sensi della circolare Ministeriale LL.PP. n. 3120 del 28/10/1967.

La zona H per il territorio comprende le sottozone:

- Hf Area di rispetto fluviale (Territorio) Vedi Art.61
- Hg Area di rispetto geomorfologico " Vedi Art.62.1

- Hm Area di rispetto geomorfologica e archeologica “ Vedi Art.62.2
- HMg Area di rispetto geomorfologica e archeologica (Montevecchio) Vedi Art.69

Art.61- ZONA H - SOTTOZONA Hf-Area di rispetto fluviale

61.1 - Rappresentata dall'alveo e da slarghi laterali del Rio Maistus.

- A causa delle alluvioni ed il dragaggio di inerti in alveo, lunghi tratti di ripa sono soggetti ad erosione, le cui conseguenze sono:
 - allargamento dell'alveo ed erosione delle proprietà;
 - alterazione del regime idrico del corso d'acqua con conseguenze imprevedibili sull'alimentazione delle falde di sottoalveo da cui deriva parte dell'approvvigionamento idrico del centro abitato;
 - alterazione dell'ecosistema fluviale.
- E' vietata qualsiasi attività di cava; alle attività di cava esistenti non potranno essere rinnovate le rispettive autorizzazioni, e tale divieto è esteso alla fascia a ridosso dell'alveo rappresentata nella tavola dei vincoli di legge.
- Nel complesso l'alveo e le immediate fasce laterali presenta una situazione di fragilità e degrado ambientale; una riqualificazione ambientale (recupero e protezione) può essere attuata con interventi di ingegneria naturalistica.
- Non è consentito alcun intervento di trasformazione agraria sulle culture attualmente praticate (orti); ravvisandosi l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, nella conduzione agricola di tali aree si dovrà intervenire o mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità.
- Viene fatto divieto di pascolamento salvo piano di utilizzo specificatamente predisposto.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica ed adeguamento tecnologico, nonché di adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo, salvo quelli silvo-forestali e di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali, nonché impianti o opere di captazione idrica pubblici, per i quali vengono prescritti i seguenti indici:
 - indice di fabbricabilità territoriale 0,0010 mc/mq (elevabile sino a 0,10 mc/mq con le deroghe di cui all'art.16 della Legge n° 765/67);
- altezza massima m 5,60;
- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura spontanea tradizionale del posto.
- Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto in pietrame a vista.

61.2 – Rappresentata dall'alveo e da slarghi del Rio Montevecchio-Sitzerri.

- Aree degradate da inquinamento industriale a causa degli effluenti provenienti dai processi di separazione dei minerali della miniera di Montevecchio.
- Nel complesso l'alveo e le immediate fasce laterali presentano una situazione di rilevante fragilità e degrado ambientale. La riqualificazione ambientale (recupero e protezione) può essere attuata con interventi di ingegneria naturalistica.
- Risulta vietata qualunque attività o intervento in alveo, mentre negli slarghi laterali, risultando assai problematica la coltivazione, sono consentite le lavorazioni superficiali e l'utilizzo di essenze erbacee ad apparato radicale superficiale od arboree forestali già radicate in fitocella; l'eventuale pratica irrigua deve avvenire con metodologie a basso volume e, ove occorra, con la realizzazione di dreni.
- Viene fatto divieto di pascolamento salvo piano di utilizzo specificatamente predisposto.

Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo, salvo quelli silvo-forestali e di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali e agli interventi di disinquinamento e riabilitazione ambientale. Tali insediamenti potranno essere perseguiti con estrema cautela e comunque nell'ambito di un piano generale di intervento.

Per detti interventi vengono prescritti i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità territoriale 0,0010 mc/mq (elevabile sino a 0,10 mc/mq con le deroghe di cui all'art.16 della Legge n° 765/67);
- altezza massima m 5,60;
- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura spontanea tradizionale del posto.
- Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto in pietrame a vista.

Art.62- ZONA H - Aree di rispetto

62.1 - SOTTOZONA Hg - Area di rispetto di valenza geomorfologica

- Già zona EOP nel vigente strumento urbanistico.
- Analisi agronomica: caratterizzata dalla presenza di incolto produttivo, con vegetazione limitata a residue macchie a causa degli incendi e dei fenomeni di erosione; la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo per attività agricole e persino per opere di riqualificazione ambientale; l'utilizzazione non può essere economica ma essenzialmente scientifica e paesaggistica; si ravvisa l'opportunità di un'azione di difesa contro gli incendi, e del divieto di taglio della vegetazione e del pascolo.
- Analisi geologica: leucograniti con forme aspre e forti pendenze, roccia affiorante, suoli e profili A-Bw-C poco profondi permeabili acidi e parzialmente desaturati; con pericolo di degradazione e possibili fenomeni di crollo, scivolamento e rotolamento di massi.
- Si pone l'esigenza della conservazione o del ripristino della vegetazione naturale finalizzata alla protezione dei suoli.
- Non è consentito alcun intervento o trasformazione agraria sulle culture attualmente praticate, ravvisandosi l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità.
- Viene fatto divieto di pascolamento salvo piano di utilizzo specificatamente predisposto.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica ed adeguamento tecnologico, nonché di adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo, salvo quelli silvo-forestali e di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali.
- Viene fatto divieto di pascolamento e di taglio salvo piano di utilizzo specificatamente predisposto.

Si prescrivono i seguenti parametri:

- -indice di fabbricabilità territoriale 0,0010 mc/mq (elevabile sino a 0,10 mc/mq con le deroghe di cui all'art.16 della Legge n° 765/67);
- -rapporto di copertura 1/100;
- -lotto minimo di intervento 5 Ha;
- altezza massima m 5,60;
- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura spontanea tradizionale del posto.

- Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto in pietrame a vista.

Essendo la zona compresa nella delimitazione complessiva del PTP n° 10 (ambito 2a non vincolante), per essa vengono comunque recepite le norme più cautelative dell'ambito 1 in considerazione delle caratteristiche di fragilità geomorfologiche sopra esposte.

-Viene fatto riferimento anche alle indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali.

Attività e interventi compatibili (previsti dal PTP n° 10):

Ambito 1

- A - conservazione della risorsa (tutte);
- C - di carattere silvo-forestale (solo Ca,Cb,Cf);
- D - di carattere tecnologico (solo Da, Dd,De);
- E - di carattere agricolo (solo Ea);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico(solo Fa);
- L - di carattere insediativo (solo La).

62.2 - SOTTOZONA Hm -Area di rispetto geomorfologica e archeologica

- Già zona HM nel vigente strumento urbanistico.
- Rappresentata da rilevanti formazioni geomorfologiche con presenza di insediamenti archeologici, come si rileva dalle rispettive carte di analisi.
- Analisi agronomica: caratterizzata dalla presenza di incolto produttivo, con vegetazione limitata a residue macchie a causa degli incendi e dei fenomeni di erosione; la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo per attività agricole e persino per opere di riqualificazione ambientale; l'utilizzazione non può essere economica ma essenzialmente scientifica e paesaggistica; si ravvisa l'opportunità di un'azione di difesa contro gli incendi, e del divieto di taglio della vegetazione e del pascolo.
- Analisi geologica: vulcaniti e plutoniti terziarie, con forme da tormentate e a forte pendenza a dolci a media pendenza; roccia affiorante e suoli di profilo A-C e subordinatamente A-Bw-C, poco profondi, da franco-argillosi ad argillosi, da mediamente a poco permeabili, neutri, saturi; aree soggette a pericolo di degradazione del suolo dovuto alla notevole acclività dei versanti e alla copertura vegetale.
- Si pone l'esigenza della conservazione o del ripristino della vegetazione naturale finalizzata alla protezione dei suoli, e della totale salvaguardia dei beni archeologici presenti.
- Non è consentito alcun intervento o trasformazione agraria sulle culture attualmente praticate, ravvisandosi l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità.
- Viene fatto divieto di pascolamento e di taglio salvo piano di utilizzo specificatamente predisposto.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e adeguamento tecnologico, adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo salvo quelli silvo-forestali e di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali, o quelli di interesse collettivo.

Si prescrivono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale 0,0010 mc/mq (elevabile sino a 0,10 mc/mq con le deroghe di cui all'art.16 della Legge n° 765/67);

- altezza massima m 5,60;
- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura spontanea tradizionale del posto.

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto a pietrame a vista.

Art.63- Fasce di rispetto in genere

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

63.1 - RISPETTO STRADALE

Divieto di costruzione:

a).- Strade extraurbane

(DL 30.4.1992, n° 285, art.2 - DPR 26.4.1993, n° 147, art.1/2 – DL 10.9.1993, n° 360, art.1/e – DPR 16.9.1996, n° 610).

- 30 metri dalle strade extraurbane secondarie di tipo C
(Attualmente S.S. n° 126-196-197; S.P. n° 4.1-4.17-4.18-4.19-4.20-4.22)
- 20 metri dalle strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art.3, comma I, n°52 del codice stradale
- 10 metri per le strade vicinali di tipo E
- per le recinzioni la distanza è disposta dall'art.26 /1° e 4° comma del DPR 16.12.1992, n.495 (3 metri)

b) - Strade urbane fuori dal centro abitato.

- 30 metri dalle S.S. nelle zone C, D;
- 20 metri dalle S.P. nelle zone C, D, F, G;
- 10 metri dalla principale viabilità interna a traffico pesante nelle zone D;
- 6 metri dalla principale viabilità di collegamento nelle zone C.
(D.A.20.12.1983, n°2266/U, art.5 - DPR 26.4.1993, n°147, art.1/2 bis).

63.2 - RISPETTO IGIENICO SANITARIO

Divieto di costruzione:

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

63.3 - RISPETTO DEI BENI AMBIENTALI E CULTURALI

Divieto di costruzione:

- 120 metri dal contorno individuato dei complessi archeologici
(villaggio nuragico, complesso nuragico, centri fenicio-punici, romani, medioevali)
(compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14 : Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM : elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).
- 60 metri dal contorno dei singoli monumenti o reperti, ritrovamenti fossiliferi, monumenti naturali.
(compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14 : Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM : elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).

63.4 - OBBLIGO DI NULLA OSTA PREVENTIVO

- 150 metri dalla riva delle acque pubbliche
- 300 metri dallo stagno di S. Giovanni
- fascia 60-120 metri da ritrovamenti fossiliferi, monumenti o reperti archeologici e da monumenti naturali.

* * *

PARTE III - BACINO MINERARIO DI MONTEVECCHIO

Art.64- RECUPERO E VALORIZZAZIONE DELLE ARRE MINERARIE DISMESSE DEL BACINO MINERARIO DI MONTEVECCHIO - (Ex comparto D4) - MODALITA' DI ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI

64.1 – Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di conservazione e valorizzazione nell'ambito del Bacino Minerario di Montevecchio avverrà per comparti, alla luce anche degli studi e progetti che lo interessano (Progetto Montevecchio – Ass.to all'Industria R.A.S., Parco Geominerario della Sardegna, Progetto LIFE-Natura 1997 “Dune di Piscinas-Monte Arcuentu”, Progetto Montevecchio Ingurtosu, Intesa di programma EMSA - XVIII Comunità Montana - Comuni di Arbus e Guspini, ecc.), in subordine alla definizione di un piano infrastrutturale globale (collegato con quelli d'interesse più generale relativi all'intero comprensorio minerario intercomunale) di iniziativa pubblica o privata che comprenda l'analisi delle problematiche relative all'attuazione dei singoli comparti, ma anche la pianificazione delle opere di bonifica ambientale nonché degli interventi per la conservazione e valorizzazione delle memorie storiche non comprese in essi.

Detto piano avrà dunque intanto il compito di analizzare ed integrare le infrastrutture e le reti tecnologiche generali (viabilità, reti idrica e fognaria, linee elettriche e telefoniche, ecc.), ed in particolare di individuare i poli di raccolta e trattamento dei reflui dell'intero bacino, il tutto sulla base delle indicazioni fissate dal P.U.C., che precisa le “vocazioni” di ciascuno di essi e detta le norme e le modalità di attuazione al fine di garantire la tutela della memoria storica dell'area mineraria.

Dovrà però anche analizzare le opere necessarie per la riqualificazione e la bonifica ambientale degli ambiti alterati, dissestati o inquinati dall'attività minerarie, ed infine fissare i criteri e le modalità per la conservazione delle memorie storiche quali le infrastrutture minerarie esterne ai comparti (percorsi storici dell'attività mineraria, scavi a cielo aperto, pozzi, gallerie, teleferiche, ecc.), dettare norme per l'individuazione di nuovi percorsi per gli itinerari tematici e la conservazione ed integrazione della flora e della fauna locale.

64.2 – Disposizioni generali

L'attuazione dei comparti è subordinata all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera sottozona, e potrà aver luogo anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente (vedi art.4.d).

Anche prima dell'approvazione di detti piani attuativi sono consentiti interventi comunali relativi alla ristrutturazione delle infrastrutture primarie esistenti (rete viaria, rete fognaria, parcheggi, servizi pubblici).

In tutti i comparti individuati saranno in generale consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come richiamati negli artt.9-10-11-12 del Regolamento Edilizio del PUC di Guspini (Legge 5.8.1978, n°457) nonché i mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto di quelle indicate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per ciascun comparto (che non comportino l'esecuzione di opere edilizie) ai sensi dell'art.11, terzo comma, della Legge Regionale n.23/1985.

La ristrutturazione edilizia sarà ammessa per ciascun edificio solo in relazione alla funzione ad esso attribuita dal Piano Particolareggiato dei singoli comparti.

Detta funzione dovrà comunque essere definita dai Piani Particolareggiati in accordo con le destinazioni d'uso compatibili con la classificazione delle zone omogenee individuate dal PUC,

classificazione che, supportata dal censimento dell'esistente e dalle relative analisi tipologiche (Tavole M3 – M4), stabilisce la vocazione di ciascuna.

I materiali e le tecniche costruttive da impiegare per gli interventi ammissibili suddetti saranno in ogni caso esclusivamente quelli riconducibili alle tipologie della tradizionale mineraria locale e comunque compatibili con quelli esistenti.

Sarà ammessa la realizzazione di nuove opere solo nei limiti fissati dalla normativa dei piani di comparto, sulla base degli indici territoriali (quelli fondiari, nella fattispecie, non sono significativi) di ciascun comparto di cui agli articoli seguenti, determinati in base al censimento delle volumetrie originarie esistenti.

In ogni caso dette nuove opere saranno esclusivamente quelle strettamente necessarie per l'adeguamento o la realizzazione degli impianti tecnologici connessi con le attività individuate dai piani di comparto e, per la loro realizzazione, dovrà comunque essere prodotto lo studio di compatibilità ambientale.

Saranno infine ammessi, nell'ambito di ciascun comparto, gli interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione dei luoghi.

Art.65- ZONA AM – AREE RESIDENZIALI E SERVIZI

Comprende le aree interessate dalle residenze tuttora abitate e dagli edifici ed infrastrutture destinati a servizi del Contesto Minerario di Montevecchio, la cui valenza urbanistica è riconducibile a quella di un centro storico.

65.1 – Sottozona AM1 – Genna Serapis

E' l'area residenziale, direzionale, per servizi generali e commerciali, centro universitario e di ricerca CNR, che costituiva il "cuore" dell'intero bacino minerario, e che si identifica con l'agglomerato urbano di "Genna Serapis".

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 63.840 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 1.35 mc/mq.

65.2 – Sottozona AM2 – Sciria

S'identifica con l'area per residenza di "Sciria", ubicata al contorno dell'area mineraria di levante, lungo la provinciale Guspini-Montevecchio.

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 18.422 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 0.30 mc/mq.

Art.66- ZONA DM – ARTIGIANATO LOCALE - SCIRIA

Comprende l'area ubicata a cavallo della provinciale Guspini-Montevecchio (adiacente alla Zona AM2), già sede del cantiere minerario di "Sciria, destinata ad attività di produzione, esposizione e commercializzazione dei prodotti dell'artigianato tradizionale locale.

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 32.005 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 0.50 mc/mq.

Art.67- ZONA G – SERVIZI GENERALI

Comprende le aree del Bacino Minerario di Montevecchio, destinate ad attività di interesse generale, quali quelle culturali (museali, didattiche, di ricerca e congressuali), ricettive, ricreative e per lo sport.

67.1 – Sottozona GM1 – Residenze “Cameroni” – Attività ricettive e pararicettive

S'identifica con l'area che comprende gli edifici denominati “Cameroni Rossi” e “Cameroni Bianchi”, originariamente destinati a residenza dei minatori, e ubicati a monte dell'area mineraria di levante (GM2), dei quali si prevede l'utilizzazione a fini ricettivi e pararicettivi.

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 24.882 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 0.20 mc/mq.

67.2 – Sottozona GM2 – Complesso minerario di levante – Attività didattico-museali e culturali, per servizi multimediali e ricettività connessa

E' l'area che racchiude il complesso delle strutture minerarie per il lavoro di levante (Pozzo Piccalinna - Pozzo S. Antonio - Pozzo Sartori) destinata ad attività didattico-museali e culturali, per servizi multimediali ed alla ricettività connessa.

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 161.710 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 0.65 mc/mq.

67.3 – Sottozona GM3 – Piccalinna – Attività ricettive, culturali, sportive e ricreative

E' l'area che comprende il complesso delle strutture abitative per i minatori ubicato a monte della miniera di “Piccalinna, e l'adiacente parte occidentale della “Diga fanghi”, da destinare la prima alla ricettività e la seconda ad attività culturali, sportive e ricreative.

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 130.383 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 0.10 mc/mq.

La superficie territoriale del comparto individuato è pari a 130.383 mq.

La volumetria esistente assomma a 11.987 mc.

L'indice territoriale risulta pertanto pari a 0.09 mc/mq.

Detto indice potrà essere elevato fino a 0.12 mc/mq.

In tal caso lo studio di piano attuativo dovrà prevedere la verifica di compatibilità paesistico ambientale di cui al precedente art.11.

67.4 – Sottozona GM4 – Villaggio Righi – Attività ricettive

S'identifica con la parte ricadente in territorio di Guspini dell'area originariamente sede delle residenze per minatori del “Villaggio Righi”, ubicata a cavallo del limite amministrativo Guspini-Arbus, lungo la provinciale che collega Montevecchio con Arbus, da destinare ad attività ricettive.

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 20.875 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 1.00 mc/mq.

67.5 – Sottozona GM5 – Albergo Sartori – Attività ricettive

E' l'area di stretta pertinenza dell'albergo degli operai “Sartori”, ubicata lungo la provinciale che collega Montevecchio con l'area mineraria di ponente, riservata ad attività ricettive.

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 2.629 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 5.00 mc/mq.

Tale valore apparentemente elevato deriva dalla conformazione multipiano dell'edificio (vedi documentazione fotografica) e dalla scelta di non attribuire al comparto un'area più vasta di quella

indicata, in considerazione della sua ubicazione in un ampio contesto soggetto a tutela (zona E5/n), di spiccata vocazione naturalistica.

67.6 – Sottozona GM6 – Complesso minerario di ponente – Attività didattico-museali

E' l'area che racchiude il complesso delle strutture minerarie per il lavoro di Ponente (Miniera Sanna), destinata ad attività didattico-museali.

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 119.378 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 0.38 mc/mq.

67.7 – Sottozona GM7 – Case Zely

S'identifica con l'area di pertinenza delle residenze per le maestranze del cantiere Sanna, denominate "Case Zely", ubicata lungo la provinciale Montevecchio – Ingurtosu, a ponente della miniera Sanna (comparto GM6), destinata ad attività ricettive.

Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 8 056 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 0.50 mc/mq.

Art.68 - ZONA E - SOTTOZONA E5/n - Aree a spiccata vocazione naturalistica. Già zona EP nel precedente strumento urbanistico.
Caratterizzate da macchia mista e macchia mista con rimboschimento.

Valgono le disposizioni di cui all'art.54 delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 69 - ZONA HM - SOTTOZONA HMg - Area di rispetto di valenza geomorfologica.

- Già zona D4 nel vigente strumento urbanistico.
- Analisi agronomica: caratterizzata dalla presenza di macchia, macchia mista con rimboschimento, a tratti incolto produttivo, la presenza frequente di roccia affiorante rende difficile l'utilizzo per attività agricole; l'utilizzazione non può essere economica ma essenzialmente scientifica e paesaggistica; si ravvisa l'opportunità di un'azione di difesa contro gli incendi, e del divieto di taglio della vegetazione e del pascolo.
Rappresentata anche dai depositi dei processi di separazione dei minerali, tali da presentare una situazione di rilevante fragilità e degrado ambientale. La riqualificazione ambientale (recupero e protezione) può essere attuata con interventi di ingegneria naturalistica.
- Analisi geologica: leucograniti con forme aspre e forti pendenze, roccia affiorante, suoli e profili A-Bw-C poco profondi permeabili acidi e parzialmente desaturati; con pericolo di degradazione e possibili fenomeni di crollo, scivolamento e rotolamento di massi.
- Aree di scavo e di discarica di miniera soggette a fenomeni di crollo, smottamento ed erosione accelerata.
- Aree di discarica di fanghi di laveria.

L'analisi del quadro conoscitivo ha evidenziato:

1. presenza di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee su aree vaste;
2. Inquinamento del suolo;
3. Fenomeni di polverosità diffusa;

4. Presenza di ampi scavi a cielo aperto e vuoti sotterranei che costituiscono sia pericolo attuale per la pubblica incolumità sia minaccia di potenziale innesco di fenomeni di dissesto;
5. Presenza di accumuli di rifiuti di natura non mineraria, depositati nelle aree minerarie incustodite;
6. Presenza di strutture industriali che, in conseguenza dello stato di degrado nel quale si trovano, necessitano di interventi non solo di recupero e restauro ma anche di risanamento ambientale.

Il tutto quindi causato dagli abbancamenti e dai bacini di decantazione dei fini di processo, dalle discariche, dagli scavi, dagli impianti di produzione abbandonati.

- Si pone l'esigenza della conservazione o del ripristino della vegetazione naturale, laddove presente, finalizzata alla protezione dei suoli;
- Nelle aree compromesse per dissesti geomorfologici e da inquinamento, risultano prioritari ad un qualunque utilizzo del territorio interventi di disinquinamento e riabilitazione ambientale con appropriate tecniche di ingegneria naturalistica.
- Non è consentito alcun intervento o trasformazione agraria sulle culture attualmente praticate, ravvisandosi l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità.
- Viene fatto divieto di pascolamento salvo piano di utilizzo specificatamente predisposto.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica ed adeguamento tecnologico, nonché di adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo, salvo quelli silvo-forestali e di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali e agli interventi di disinquinamento e riabilitazione ambientale. Tali insediamenti potranno essere perseguiti con estrema cautela e comunque nell'ambito di un piano generale di intervento.

Si prescrivono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale 0,0010 mc/mq (elevabile sino a 0,10 mc/mq con le deroghe di cui all'art.16 della Legge n° 765/67);
- altezza massima m 5,60;
- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura spontanea tradizionale del posto.

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto i pietrame a vista.

Art.70- DEROGHE

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

* * *