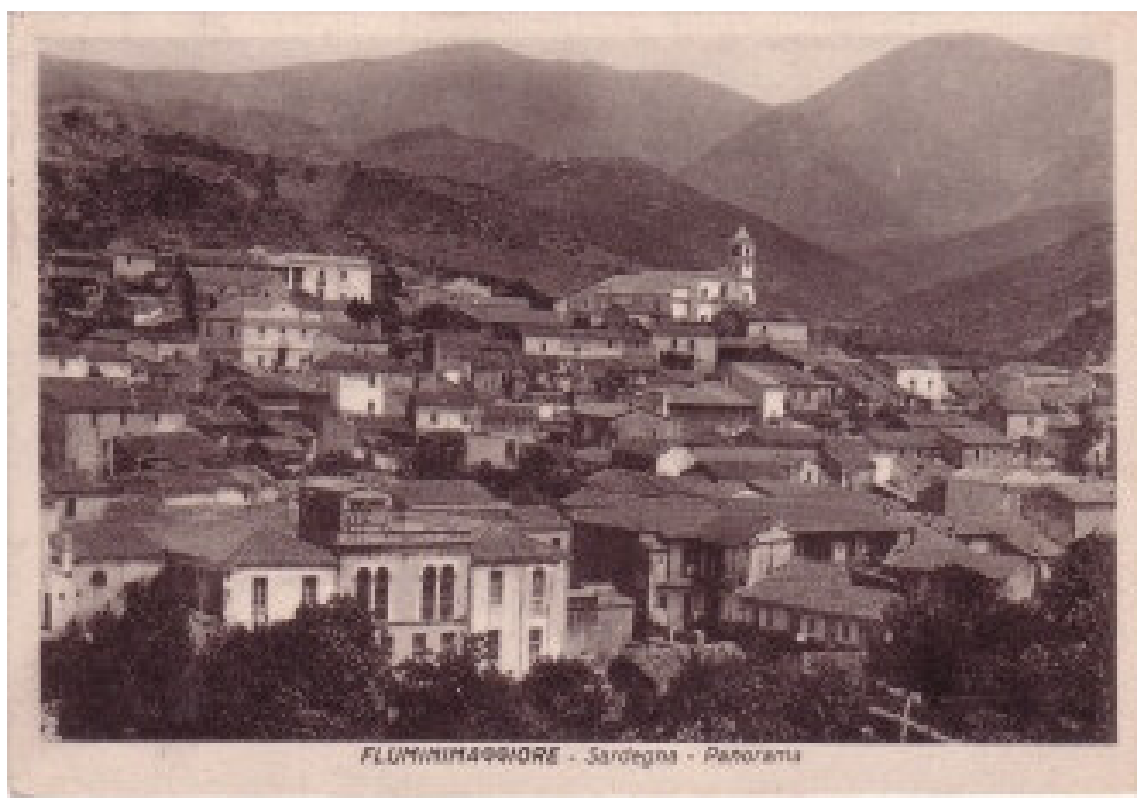


ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Comune di Fluminimaggiore (CI)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
<i>ART. 1 – FINALITA'</i>	7
<i>ART.2 – CONTENUTI</i>	7
<i>ART.3 – PRINCIPI</i>	8
<i>ART. 4 – EFFICACIA E AMBITO DI APPLICAZIONE</i>	8
<i>ART.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI</i>	8
<i>ART.6 – STRUMENTI LEGISLATIVI DI RIFERIMENTO</i>	11
PARTE II - DISCIPLINA	12
CAPITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE	12
ART.7 – MODALITA' DI INTERVENTO	12
ART.8 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	12
ART.9 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	12
ART.10 – AUTORIZZAZIONI	14
ART.11 – ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA	16
ART.12 – CALCOLO DEI VOLUMI	17
CAPITOLO II – ASSETTO AMBIENTALE	18
ART.13 – GENERALITA'	18
ART.13.1 – AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA	18
ART.13.1.1 – DEFINIZIONI	18
ART.13.2 – BENI PAESAGGISTICI TIPIZZATI DI CUI AGLI ARTT. 17 E 31 DEL PPR	19
ART.13.2.1 – DEFINIZIONI	19
ART.13.2.2 – PRESCRIZIONI	20
ART.13.3 – AREE NATURALI E SUBNATURALI DI CUI ALL'ART. 22 DEL PPR	20
ART.13.3.1 – DEFINIZIONI	20
ART.13.3.2 – PRESCRIZIONI	20
ART.13.4 – AREE SEMINATURALI DI CUI ALL'ART. 25 DEL PPR	21
ART.13.4.1 – DEFINIZIONI	21
ART.13.4.2 – PRESCRIZIONI	21
ART.13.5 – AREE AD UTILIZZAZIONE AGROFORESTALE DI CUI ALL'ART. 28 DEL PPR	21
ART.13.5.1 – DEFINIZIONI	21
ART.13.5.2 – PRESCRIZIONI	21
CAPITOLO III – ASSETTO STORICO CULTURALE	23
ART.14 – GENERALITA'	23
ART.14.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.47-59 delle NTA del PPR)	23
Art.14.2 – DEFINIZIONI	23

ART.14.3 – Centro di antica e prima formazione e aree ad esso contigue - ZONA OMOGENEA “A”	23
ART.14.3.1 – DEFINIZIONI	23
ART.14.3.2 – PRESCRIZIONI.....	24
ART.14.4 – Centro di antica e prima formazione e aree ad esso contigue – COLORE.....	27
ART.14.4.1 – DEFINIZIONI	27
ART.14.4.2 – PRESCRIZIONI.....	27
ART.14.5– AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO PREORDINATO.....	27
ART.14.5.1 – DEFINIZIONI	27
ART.14.5.2 – PRESCRIZIONI.....	28
ART. 14.6 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	28
ART.14.6.1 – DEFINIZIONI	28
ART.14.6.2 – PRESCRIZIONI.....	28
ART.14.7 – AREE CARATTERIZZATE DA EDIFICI E MANUFATTI DI VALENZA STORICO CULTURALE	28
ART.14.7.1 – DEFINIZIONI	28
ART.14.7.2 – PRESCRIZIONI.....	28
ART. 14.8 – RETI ED ELEMENTI CONNETTIVI	28
ART. 14.8.1 – DEFINIZIONI	28
ART. 14.8.2 – PRESCRIZIONI	29
ART.14.9 – SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE	30
ART.14.9.1 – DEFINIZIONI	30
ART.14.9.2 – PRESCRIZIONI.....	30
CAPITOLO IV – ASSETTO INSEDIATIVO	30
ART.15 – GENERALITA’	30
ART.16 – EDIFICATO URBANO	31
ART.16.1 – DEFINIZIONI.....	31
ART.17 – ZONA “B” – completamento.....	32
ART.17.1.SOTTOZONE “B2” – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale). NORME GENERALI.....	32
ART.17.1.1 – DEFINIZIONI	32
ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)	32
ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI.....	32
ART.17.2.SOTTOZONE “B2”. Piani attuativi.....	35
ART.17.2.1.- SOTTOZONE “B21” - ex P.P. “ Perda de Fogu”.....	35
ART.17.2.2.- SOTTOZONE “B22” – P.P. S. Giovanni.....	35
ART.17.2.3.- SOTTOZONE “B2*” – Priva di piano attuativo	36
ART.18 – ZONE “S” – STANDARDS, SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA’ COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI	36
ART.18.1 – DEFINIZIONI.....	36
ART.18.2 – PRESCRIZIONI	37
ART.18.2.1 – NUOVA EDIFICAZIONE	37
ART.18.2.2 – EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE “S”	38
ART.19 - ZONA “C” – ESPANSIONE.....	38
ART.19.1 - SOTTOZONE “C1” – Espansioni pianificate con P. DI L . approvati o in corso di attuazione... 38	
ART.19.1.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.73, 74,75 delle NTA del PPR)	38

ART.19.1.2– DEFINIZIONI	38
ART.19.1.3– – PRESCRIZIONI.....	38
ART.19.1.4– Sottozona C11 – PEEP “Programma Costruttivo ”	39
ART.19.1.5– Sottozona C12 - PEEP “ Perda de Fogu 1”	39
ART.19.1.6– Sottozona C13 - PL “Pisu Rina” -	39
ART.19.1.7– Sottozona C14 - PL “Massa Licheri Pilloni” -	39
ART.19.1.8– Sottozona C15 - PL “Congia Mariuccia”	40
ART.19.1.9– Sottozona C16 - PL “Terra de pietadi”-	40
ART.19.1.10– Sottozona C17 - PEEP “Perda de Fogu 2”	40
ART.19.1.11– Sottozona C18 - PL “Santa Maria”	40
ART.19.1.12– Sottozona C19 - PL “San Giovanni”	40
ART.19.2 - SOTTOZONE “C1” – Prescrizioni valide per tutte le sottozone qualora vengano assoggettate a nuovo piano attuativo	41
ART.19.2.1 – SOTTOZONE “C1” – PRESCRIZIONI per eventuali nuovi piani attuativi.....	41
ART.19.3 - SOTTOZONE “C3” – Espansioni IN PROGRAMMA.....	44
ART.19.3.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.73, 74,75 delle NTA del PPR)	44
ART.19.3.2– DEFINIZIONI	44
ART.19.3.3– – PRESCRIZIONI.....	44
ART.20 – ZONE “D” – INSEDIMENTI PRODUTTIVI	44
ART.20.1 – DEFINIZIONI.....	44
ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 91, 92, 93, 96, 97, 98 delle NTA del PPR)	45
ART.20.3 – PRESCRIZIONI	45
ART.21 – ZONE “E” – USO AGRICOLO	47
ART.21.1 – DEFINIZIONI.....	47
ART.21.2 – RAPPORTI CON IL PPR E NORMATIVA SOPRAORDINATA (artt. 79,80,82,83,84 delle NTA del PPR)	49
ART.21.3 – PRESCRIZIONI	49
ART.21.3.1 - EDIFICATO ESISTENTE	49
ART.21.3.2 - NUOVA EDIFICAZIONE	52
ART.21.3.3 - AUTORIZZAZIONI	58
ART.21.3.4 - VIABILITA’ NELLE ZONE AGRICOLE	58
ART.21.3.5 - SMALTIMENTO DEI REFLUI.....	59
ART.21.3.6 - AGRITURISMO	59
ART.21.3.7 - PUNTI DI RISTORO	59
ART.21.3.8 - TURISMO RURALE.....	60
ART.21.3.9 - POSSIBILITA’ DI SUPERAMENTO DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI PER L’EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA E/O DI DIVERSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA’	60
ART.22 – ZONE “F” – ZONE TURISTICHE	61
ART.22.1 – DEFINIZIONI	61
ART.22.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 88, 89, 90 delle NTA del PPR).....	61
ART.22.3 – PRESCRIZIONI	61
ART.22.3.1 – SOTTOZONA F1 - Interventi turistico-residenziali e turistico ricettivi esistenti	62
ART.22.3.1.1 – SOTTOZONA F1.1 - “Portixeddu”	62
ART.22.3.1.1 – SOTTOZONA F1.2- “Borgo Sant’ Angelo”	65

ART.22.3.2 – SOTTOZONA F4 - Interventi turistico-residenziali e turistico ricettivi esistenti	66
ART.22.3.2.1 – SOTTOZONA F4 .1- “Ospedaletto”	66
ART.22.3.2.2 – SOTTOZONA F4 ..2- “Ostello e area di servizio di Su Mannau”	66
ART.23 – ZONE “G” – SERVIZI GENERALI	67
ART.23.1 – DEFINIZIONI.....	67
ART.23.2 – PRESCRIZIONI	67
ART.23.2.1 – SOTTOZONA “G1”- ambiti destinati ad attrezzature di servizio	67
ART.23.2.2 – SOTTOZONA “G2”- ambiti destinati a parchi urbani e verde attrezzato	68
ART.23.2.3 – SOTTOZONA “G4” - ambiti destinati a infrastrutture di interesse territoriale	70
ART.23.2.4 – SOTTOZONA “G5” – aree minerarie dismesse.....	71
ART.24 –ZONE “H” –AREE SENSIBILI	73
ART.24.1 – DEFINIZIONI.....	73
ART.24.2 –PRESCRIZIONI	73
ART.24.2.1 –SOTTOZONA“H1” – aree archeologiche	73
ART.24.2.2 –SOTTOZONA “Hr” – aree di rispetto	73
ART.24.2.2.1 –Aree di rispetto “Hr1” – Ambiti di rispetto archeologico	74
ART.24.2.2.2 –Aree di rispetto “Hr3” – Ambiti di rispetto paesaggistico	74
ART.24.2.2.3 –Aree di rispetto “Hr5” – Ambiti di rispetto cimiteriale.....	75

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo.1 - ART. 1 – FINALITA'

Il PUC in conformità agli indirizzi del PPR persegue le seguenti finalità:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio di Fluminimaggiore;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

Capo.2 - ART.2 – CONTENUTI

Il PUC contiene:

- l'analisi delle caratteristiche ambientali, storico-culturali e insediative dell'intero territorio comunale nelle loro reciproche interrelazioni;
- l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio attraverso l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo (PPR, PAI);
- la determinazione delle misure per la conservazione dei caratteri connotativi e dei criteri di gestione degli interventi di valorizzazione paesaggistica degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico e delle aree tutelate per legge;
- l'individuazione ai sensi degli artt. 134, 142 e 143, comma 1 lettera I del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157, delle categorie di immobili e di aree da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia, di gestione e di utilizzazione, in quanto beni paesaggistici;
- l'individuazione di categorie di aree ed immobili costitutivi dell'identità sarda, qualificati come beni identitari;
- la previsione degli interventi di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree significativamente compromessi o degradati;
- la previsione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico, cui devono attenersi le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo sostenibile.

Il PUC inoltre detta indirizzi e prescrizioni per la conservazione e il mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici del paesaggio e individua le azioni necessarie al fine di orientare e armonizzare le sue trasformazioni in una prospettiva di sviluppo sostenibile. Indica il quadro delle azioni strategiche da attuare e dei relativi strumenti da utilizzare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica e sviluppo compatibile.

Il PUC adegua e precisa in patrimonio conoscitivo del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR) con riferimento allo specifico territorio comunale.

Capo.3 - ART.3 – PRINCIPI

Il PUC assume a base della pianificazione i seguenti principi:

- il controllo dell'espansione dell'insediamento urbano;
- la gestione dell'ecosistema urbano secondo il principio di precauzione;
- la conservazione e sviluppo del patrimonio naturale e culturale;
- l'alleggerimento della eccessiva pressione urbanistica;
- le politiche settoriali nel rispetto della conservazione della diversità biologica;
- le strategie territoriali integrate per le zone ecologicamente sensibili;
- la protezione del suolo con la riduzione di erosioni;
- la conservazione e gestione di paesaggi di interesse culturale, storico, estetico ed ecologico;
- una più adeguata compatibilità delle misure di sviluppo che incidano sui paesaggi;
- il recupero di paesaggi degradati da attività umane.

Capo.4 - ART. 4 – EFFICACIA E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme hanno valore su tutto il territorio comunale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e/o qualsiasi iniziativa che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie è subordinata alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Fanno parte integrante del Piano Urbanistico Comunale, oltre alle presenti Norme, le planimetrie e i documenti allegati.

Capo.5 - ART.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI

Assetto ambientale

TAV.1a	Carta Geologica. Scala 1:10.000
TAV.1b	Carta Geologica. Scala 1:10.000
TAV.2a	Carta Geologici-tecnica. Scala 1:10.000
TAV.2b	Carta Geologici-tecnica. Scala 1:10.000
TAV.3a	Carta Geomorfologica. Scala 1:10.000
TAV.3b	Carta Geomorfologica. Scala 1:10.000
TAV.4a	Carta Idrologica. Scala 1:10.000
TAV.4b	Carta Idrologica. Scala 1:10.000
TAV.5a	Carta delle Pendenze. Scala 1:10.000
TAV.5b	Carta delle Pendenze. Scala 1:10.000
TAV.6a	Carta delle Unità di Terre. Scala 1:10.000
TAV.6b	Carta delle Unità di Terre. Scala 1:10.000
TAV.7a	Carta dell'uso del suolo. Scala 1:10.000
TAV.7b	Carta dell'uso del suolo. Scala 1:10.000
TAV.8a	Carta della copertura Vegetale. Scala 1:10.000
TAV.8b	Carta della copertura Vegetale. Scala 1:10.000
TAV.9a	Carta della Capacità Uso Suoli. Scala 1:10.000
TAV.9b	Carta della Capacità Uso Suoli. Scala 1:10.000
TAV.10a	Carta della Suscettività all'Uso Agricolo. Scala 1:10.000
TAV.10b	Carta della Suscettività all'Uso Agricolo. Scala 1:10.000
TAV.11a	Carta della Suscettività all'Uso al Pascolo. Scala 1:10.000
TAV.11b	Carta della Suscettività all'Uso al Pascolo. Scala 1:10.000
TAV.12a	Carta delle prescrizioni normative del Piano di Assetto Idrogeologico Scala 1:10.000
TAV.12b	Carta delle prescrizioni normative del Piano di Assetto Idrogeologico Scala 1:10.000
TAV.13a	Carta delle Fasce di Tutela corsi d'acqua. Scala 1:10.000
TAV.13b	Carta delle Fasce di Tutela corsi d'acqua. Scala 1:10.000
TAV.14a	Carta dei vincoli idrogeologici
TAV.14b	Carta dei vincoli idrogeologici
TAV.15a	Carta dei Livelli di Naturalità. Scala 1:10.000
TAV.15b	Carta dei Livelli di Naturalità. Scala 1:10.000
TAV.16a	Carta delle aree di tutela ambientale e paesaggistica - Scala 1:10.000
TAV.16b	Carta delle aree di tutela ambientale e paesaggistica - Scala 1:10.000

Assetto storico culturale

TAV.17	Carta di Analisi dell'assetto storico del territorio ante 1854. Scala 1:25.000
TAV.18	Carta dell'uso storico agricolo e infrastrutturazione viaria ante 1940. Scala 1:25.000
TAV.19	Carta dell'uso storico agricolo e infrastrutturazione viaria ante 1965. Scala 1:25.000
TAV.20	Carta di Analisi storica dell'ambito urbano. Individuazione del centro matrice. Scala 1:2.000
TAV.21a	Carta dei Siti Storico-Monumentali e Archeologici. Individuazione e perimetri di tutela. Scala 1:10.000
TAV.21b	Carta dei Siti Storico-Monumentali e Archeologici. Individuazione e perimetri di tutela. Scala 1:10.000
TAV.22	Stato di conservazione dei caratteri originari. Integrità e manomissione

Assetto insediativo

TAV.23	Carta di analisi dello stato d'uso dell'edificato urbano. Scala 1:2.000
TAV.24a	Carta della Zonizzazione della pianificazione vigente (Urbano). Scala 1:2.000
TAV.24b	Carta della Zonizzazione della pianificazione vigente (Territorio). Scala 1:10.000
TAV.24c	Carta della Zonizzazione della pianificazione vigente (Territorio). Scala 1:10.000

TAV.25a	Grado di attuazione della pianificazione vigente. Scala 1:2.000
TAV.25b	Grado di attuazione della pianificazione vigente. Scala 1:2.000
TAV.26a	Carta rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Scala 1:10.000
TAV.26b	Carta rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Scala 1:10.000
TAV.27a	Carta di sintesi dell'assetto insediativo. Scala 1:10.000
TAV.27b	Carta di sintesi dell'assetto insediativo. Scala 1:10.000
TAV.28a	Sintesi dell'adeguamento delle conoscenze secondo i tematismi del PPR. Scala 1:10.000
TAV.28b	Sintesi dell'adeguamento delle conoscenze secondo i tematismi del PPR. Scala 1:10.000

Progetto del PUC

TAV.29a	Carta degli Ambiti di Paesaggio. Scala 1:10.000
TAV.29b	Carta degli Ambiti di Paesaggio. Scala 1:10.000
TAV.30a	Carta della Zonizzazione urbanistica ambito urbano. Scala 1:2.000
TAV.30b	Carta della Zonizzazione urbanistica ambito extraurbano. Scala 1:10.000
TAV.30c	Carta della Zonizzazione urbanistica ambito extraurbano. Scala 1:10.000
TAV.31a	Carta della Zonizzazione delle Aree Agricole. Scala 1:10.000
TAV.31b	Carta della Zonizzazione delle Aree Agricole. Scala 1:10.000
TAV.32a	Carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del PAI Pericolo e Fasce di Tutela corpi idrici Scala 1:15.000
TAV.32b	Carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del Rischio PAI Scala 1:15.000
TAV.32c	Carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del PAI Pericolo e Fasce di Tutela corpi idrici Scala 1:2.000
TAV.32d	Carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del Rischio PAI Scala 1:2.000

Allegati

RELAZIONE GENERALE

Relazione Geologica

Relazione Pedo-Agro-Ambientale

Relazione Assetto Storico-Culturale

Schede norma dei beni paesaggistici

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Capo.7 - ART.6 – STRUMENTI LEGISLATIVI DI RIFERIMENTO

Il Comune per l'attuazione del P.U.C. si avvarrà principalmente dei seguenti strumenti legislativi comprese eventuali successive modificazioni e integrazioni:

- Legge 17 Agosto 1942 n° 1150;
- Legge 18 Aprile 1962 n° 167;
- Legge 22 Ottobre 1971 n° 865;
- Legge 27 Gennaio 1977 n° 10;
- Legge 03 Gennaio 1978 n° 1;
- Legge 05 Agosto 1978 n° 457;
- DPR 6 giugno 2001 n° 380;
- D.L. n. 42/2004;
- D.A. EE.LL. Finanze e Urbanistica 20 Dicembre 1983 n.2266/U;
- Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
- Legge 08 Agosto 1985 n° 431;
- Legge R. 11 Ottobre 1985 n° 23;
- D.A.P.I. Beni Culturali 23 Dicembre 1985 dal n° 2997 al n° 3012;
- Legge R. 19 febbraio 1986 n° 21;
- Legge R. 07 Giugno 1989 n° 30;
- Legge R. 07 Giugno 1989 n° 31;
- Legge R. 22 Dicembre 1989 n° 45;
- Legge R. 1 Luglio 1991 n° 20;
- L.R. 7 Maggio 1993, n° 23
- Legge R. n. 3/2003;
- Legge R. 16.05.2003 n° 5.
- L.R. n. 12/1994
- Delibera G.R. n. 55/108 – 2000
- R. n. 8/2004
- DPGR n. 228/1994
- D.L.von. 42, 22 gennaio 2004
- L.R. n. 5, del 18 maggio 2006
- DPGR n. 82/2006 – Piano Paesaggistico Regionale – Piano Ambito Omogeneo
- L.R. 23 Ottobre 2009, n° 4
- L.R. 21 Novembre 2011, n° 21

PARTE II - DISCIPLINA

Capo.8 - CAPITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.7 – MODALITA' DI INTERVENTO

Il PUC di cui alle presenti Norme si attua per mezzo dell'intervento urbanistico preventivo e dell'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo si attua per mezzo dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Recupero e dei Piani di Zona predisposti dal Comune e dai Piani di Lottizzazione convenzionati di iniziativa privata o pubblica.

L'intervento edilizio diretto si attua attraverso il rilascio di Concessioni Edilizie per singoli fabbricati quando ricorrano i presupposti dovuti ai sensi delle Leggi vigenti e nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione.

ART.8 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle Zone di espansione residenziale, artigianale e industriale, etc. (Zone C, D e G).

Nelle Zone B, nel caso in cui si intenda procedere alla realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici o di trasformazioni urbanistiche sia mediante il frazionamento e la vendita a terzi dei propri terreni, è necessario altresì l'intervento urbanistico attuativo preventivo.

Le azioni di trasformazione del territorio soggette a pianificazione attuativa, dovranno assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica, attraverso il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
- previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

ART.9 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'attuazione del PUC, avverrà mediante singoli progetti corredati dalla documentazione prevista nel Regolamento Edilizio, previo accertamento della loro conformità alle prescrizioni di zona, alle Norme dello stesso Regolamento Edilizio, degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, dei regolamenti comunali e locali.

Ad integrazione di quanto previsto nel Regolamento Edilizio di seguito si definiscono le categorie operative edilizie sugli immobili, sui complessi edilizi e/o sulle aree:

Restauro Conservativo (R)

Prevede la conservazione integrale dell'edificio nella sua articolazione degli spazi distributivi e degli elementi architettonici, strutturali e/o decorativi interni ed esterni. Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri storici e degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, compatibilmente con i caratteri storici e documentali, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

Risanamento conservativo (Rc)

Prevede la conservazione integrale delle sole parti che rivestono interesse architettonico, storico-artistico e/o inserite in prossimità degli organismi di cui al punto a). Per le parti rimanenti sono consentiti adeguamenti, anche strutturali, ma con vincolo di conservazione dell'assetto volumetrico già definito e con eventuali e limitate dotazioni di elementi accessori e impianti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso previste in progetto e compatibili con quelle originarie e della zona omogenea interessata.

Manutenzione ordinaria (Mo):

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

Manutenzione straordinaria (Ms):

Riguarda le opere o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare e 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.

Ristrutturazione (Rs):

Sono le opere rivolte a trasformare l'edificio mediante una serie di interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi tendenti a migliorare le condizioni igieniche, statiche, d'uso e per conferire compiutezza organica formale, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Demolizione con ricostruzione (Dr):

Nei Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata saranno previsti particolari vincoli alla densità e agli indici di edificazione in rapporto alle singole destinazioni d'uso. Nelle zone omogenee non sottoposte a Piani attuativi, la demolizione con ricostruzione verrà valutata dalla Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta del progetto esecutivo corredato di documentazione fotografica ed elaborati grafici dettagliati.

Demolizione senza ricostruzione (D):

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione saranno verificati in fase di redazione dei singoli piani attuativi di cui alle presenti Norme. Nelle zone omogenee non sottoposte a Piani attuativi, la demolizione senza ricostruzione verrà valutata, di volta in volta, dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base del progetto esecutivo corredato di documentazione fotografica ed elaborati grafici.

Interventi di nuova edificazione (Ne):

Questi interventi sono previsti nelle zone omogenee individuate dal PUC. La densità e gli indici di edificazione sono prescritti nelle presenti Norme.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali dal PPR, all'atto della richiesta della concessione ad edificare, il richiedente sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e segnatamente, delle finiture esterne degli immobili. In caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso immobile e per un periodo di venti anni rinnovi o nuove concessioni edilizie, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario.

ART.10 – AUTORIZZAZIONI

Sia nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, sia nelle rimanenti zone, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio della Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, previa acquisizione dei pareri e/o autorizzazioni necessari ai sensi della normativa vigente.

La Concessione Edilizia è rilasciata per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici.

In conformità all'art. 1 della L.R. n.5/2003, sono soggette ad autorizzazione comunale, i seguenti interventi, previo parere del responsabile del Servizio Tecnico:

- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;

- Revisione e installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- Le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- Vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- Pergolati e grigliati;
- Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- L'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;

In conformità all'art. 2 della L.R. n. 5/2003, è data facoltà di attivare gli interventi di cui sopra, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p), anche con Denuncia di Inizio di Attività (DIA), alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi:

- l'esecuzione di opere in assenza di DIA, o in difformità di essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 14 della L.R. 23/1985;
- la facoltà di procedere con DIA non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali prescritti dal PPR (art. 61 comma 2), all'atto del rilascio della Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, il Concessionario sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili.

In caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso immobile, per un periodo di venti anni, nuove Concessioni Edilizie e/o autorizzazioni, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al Concessionario.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ricadenti su tutto il territorio comunale deve essere predisposta una dettagliata documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte con simulazioni fotografiche.

I progetti presentati per la richiesta di concessione diretta, dovranno garantire specifica documentazione che contenga indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto

edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno.

ART.11 – ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 21/2011, comma 1, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
- g) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- i) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
- j) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Relativamente agli interventi di cui alla lettera a), non è richiesta alcuna comunicazione all'amministrazione comunale

Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lettera b), la comunicazione è accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato.

ART.12 – CALCOLO DEI VOLUMI

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia approvata dal Comune, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete. L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

Nel caso di corpi sfalsati sia altimetricamente sia planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle.

Per i tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Non si tiene inoltre conto dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto, adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, autorimesse e simili e comunque non adibiti ad abitazione. Qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna. Il punto, quota media del piano di campagna in corrispondenza del prospetto a monte, definisce un piano orizzontale ideale, al di sopra del quale il volume va computato.

Può capitare che la copertura del vano seminterrato non coincida con il suddetto piano ideale, ma che questo suddivida in due parti i locali seminterrati. In tal caso i volumi da non computare, sempre che si verifichino le altre condizioni, sono quelli relativi ai vani o meglio alla porzione di vani che si trovano al di sotto del citato piano ideale. Nel caso di tetto con pendenza maggiore 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri 12 di lato.

Capo.9 - CAPITOLO II – ASSETTO AMBIENTALE

ART.13 – GENERALITA'

L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico e abiotico con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali alle emergenze geologiche, al paesaggio forestale e agrario considerati in una visione eco sistemica correlata agli elementi della antropizzazione.

Le tavv.1a-16b danno conto delle analisi condotte per l'adeguamento delle conoscenze della banca dati regionali Sitr per la definizione dello strumento urbanistico comunale.

Le carte a carattere geologico individuano gli elementi geologici, geomorfologici, litologici e idrogeologici del territorio e i perimetri delle zone di rispetto prescritti dalla normativa vigente in relazione all'assetto idrogeologico e alla presenza dei corsi d'acqua.

Le carte agronomiche individuano la copertura vegetale, l'uso del suolo, le unità di terre, la capacità dei suoli, la suscettività all'uso e i livelli di naturalità.

La sintesi delle conoscenze geologiche, geomorfologiche e agronomiche consente la costruzione della carta delle aree di tutela ambientale e paesaggistica che individua specifiche porzioni del territorio da assoggettare a una disciplina d'uso che preservi i caratteri di naturalità.

Dall'analisi dell'assetto ambientale discendono le seguenti prescrizioni.

ART.13.1 – AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

ART.13.1.1 – DEFINIZIONI

Il Piano di Assetto Idrogeologico (Legge n.183 del 18/05/1989 Art 17 comma 6; Delibera Giunta Regionale Sardegna n.54/33 del 30/12/2004; Decreto dell'Assessore ai Lavori Pubblici Regione Sardegna n.3 del 21/02/2005) definisce le Aree di Pericolosità Idraulica e Geomorfologica.

Sulla base delle indicazioni del PAI sono state acquisite le aree di pericolosità da frane (tavv 12a e 12b). Seguendo le direttive imposte dall'articolo 26 delle Norme di attuazione del PAI sono state perimetrate le fasce di tutela dei corsi d'acqua (tavv. 13a e 13b). Le dimensioni delle fasce di tutela sono state attribuite secondo quanto disposto dall'articolo 8 comma 8 delle norme di attuazione del PAI: 10 m dalle sponde per i tratti fluviali con argini artificiali in prossimità del centro urbano, 25 m dalle sponde per i tratti con argini naturali in prossimità dei centri abitati, 25m dalle sponde per i tratti con argini artificiali all'esterno del centro abitato e 50 m dalle sponde all'esterno del centro abitato. Sono, inoltre, state perimetrate le fasce di rispetto anche per il reticolo idrografico maggiore non gravante su centri edificati in modo da evitare un innalzamento del rischio idrogeologico in quelle aree.

Si sono assunti, inoltre, i vincoli idrogeologici gravanti sul territorio, così come reperiti presso gli uffici tecnici comunali e verificati ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267, con relative zone di esclusione (tav. 14° e 14b).

ART.13.1.2 – PRESCRIZIONI

Qualsiasi opera, sia essa pubblica o privata, che ricada all'interno di un'area perimetrale nelle tavv. 12 e 13 e 14 dovrà essere eseguita nei termini previsti dalle Norme di Attuazione (NA) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Interventi sulla rete idrografica e sui versanti, Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, D.L. 180/98 e successive modifiche ed integrazioni, aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.148 del 26.10.2012.

In particolare l'Amministrazione comunale garantirà una efficace attività di prevenzione del rischio idrogeologico sul proprio territorio secondo gli indirizzi e le prescrizioni del TITOLO II delle Norme di Attuazione del PAI con particolare riferimento alle prescrizioni degli art. 8 e 9 per quanto concerne la formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e le attività di vigilanza e controllo previste in capo alla medesima amministrazione.

Gli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica individuate dal presente piano e dalla pianificazione attuativa e di settore sotto ordinata dovranno attenersi alle prescrizioni generali e specifiche previste dal TITOLO III delle NA del PAI che contiene la Disciplina degli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica e prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica.

Per le aree soggette a vincolo idrogeologico delimitate dal PAI come aree di pericolosità da frana per le quali l'organo competente della Regione Sardegna estende il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267/1923, ove non esistente, si richiamano le prescrizioni dell'art. 9 comma 2 delle citate NA del PAI.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici si richiamano le prescrizioni dell'art. 8 commi 9 e 10 delle NA del PAI.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei commi 8 e 9 dell'art. 8 delle NA del PAI integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

ART.13.2 – BENI PAESAGGISTICI TIPIZZATI DI CUI AGLI ARTT. 17 E 31 DEL PPR

ART.13.2.1 – DEFINIZIONI

Rientrano in questa categoria i beni individuati per i quali le Tavole 16a e 16b individuano specifiche aree o fasce di tutela e nello specifico:

- le aree rocciose e di cresta e aree a quota superiore a ml 900 s.l.m.-

- fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna;
- territori coperti da foreste e boschi –
- aree a forte acclività, aventi pendenza naturale superiore o uguale al 40% -
- usi civici
- fascia costiera ai sensi dell'art 5 delle NTA del PPR-
- aree di ulteriore interesse naturalistico direttiva CEE 43/92

Rientrano tra i beni paesaggistici di cui all'art. 17 delle NTA del PPR i beni puntuali ivi determinati che non individuano fasce o aree di rispetto, ma che sono soggetti a tutela individua. Tali beni sono stati censiti ed individuati nella tavola riepilogativa di sintesi dell'adeguamento delle conoscenze secondo i tematismi del PPR, TAV 28.

ART.13.2.2 – PRESCRIZIONI

Le aree sopra definite sono oggetto di conservazione e tutela finalizzate al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservare l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche. Qualsiasi trasformazione, fatto salvo l'art.149 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e successive modificazioni e integrazioni, è soggetta d autorizzazione paesaggistica.

Nelle aree a forte acclività non contigue ai centri abitati sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni intervento che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

ART.13.3 – AREE NATURALI E SUBNATURALI DI CUI ALL'ART. 22 DEL PPR

ART.13.3.1 – DEFINIZIONI

Le aree naturali e subnaturali, identificate nelle tavv. 16a e 16b, dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione della flora nativa.

ART.13.3.2 – PRESCRIZIONI

Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecostistemica o la fruibilità paesaggistica.

ART.13.4 – AREE SEMINATURALI DI CUI ALL’ART. 25 DEL PPR

ART.13.4.1 – DEFINIZIONI

Le aree seminaturali, identificate nelle tavv. 15a e 15b, sono caratterizzate da utilizzazioni agro-silvopastorale estensiva con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire o mantenere il loro funzionamento. E comprendono ad esempio boschi naturali, ginepreti, pascoli arborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi, torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, etc.

ART.13.4.2 – PRESCRIZIONI

In via generale nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo che pregiudichino la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati e dello status di conservazione delle risorse naturali e delle condizioni in atto per la mitigazione di fattori di rischio e di degrado.

Fatto salvo quanto prescritto al Capitolo III – Assetto Storico Culturale, gli interventi nelle aree seminaturali sono disciplinati al Capitolo IV – Assetto Insediativo.

ART.13.5 – AREE AD UTILIZZAZIONE AGROFORESTALE DI CUI ALL’ART. 28 DEL PPR

ART.13.5.1 – DEFINIZIONI

Le aree ad utilizzazione agroforestale, identificate nelle tavv. 15a e 15b sono caratterizzate da utilizzazioni agro-silvopastorale intensive con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per mantenere le produzioni quantitative desiderate. E comprendono ad esempio oliveti, vigneti, mandorleti e frutteti in genere, coltivazioni miste, coltivazioni orticole, colture erbacee, prati sfalciabili irrigui, etc.

ART.13.5.2 – PRESCRIZIONI

In via generale nelle aree agroforestali sono vietate le trasformazioni per destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economia e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso o paesaggi agrari di particolare pregio, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agroforestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio.

Fatto salvo quanto prescritto al Capitolo III – Assetto Storico Culturale, gli interventi nelle aree seminaturali sono disciplinati al Capitolo IV – Assetto Insediativo.

Capo.10 - CAPITOLO III – ASSETTO STORICO CULTURALE

ART.14 – GENERALITA'

In coerenza con i dettati del PPR sono assunti come patrimonio culturale e pertanto normati secondo limiti e criteri di indirizzo alle trasformazioni atti a garantirne la tutela e la valorizzazione: gli elementi territoriali, areali, lineari o puntuali, edificati e non, che per le loro distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche, hanno contribuito a determinare l'identità del territorio comunale quali:

- Centro di antica e prima formazione compreso nella zona omogenea A;
- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico preordinato;
- Aree di interesse archeologico;
- Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale;
- Reti e elementi connettivi.

ART.14.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.47-59 delle NTA del PPR)

L'assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili e dai manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.

Art.14.2 – DEFINIZIONI

Scheda norma: contiene la descrizione bibliografica specialistica del bene, l'individuazione del perimetro fisico e dei fondali scenici, nonché gli elementi di criticità e di valore anche relazionale, l'individuazione delle aree di rispetto integrale e condizionato e relativa norma gestionale.

Piano di riqualificazione e recupero: è lo strumento urbanistico attuativo di tipo particolareggiato che disciplina il centro di antica e prima formazione e le aree ad esso contigue.

ART.14.3 – Centro di antica e prima formazione e aree ad esso contigue - ZONA OMOGENEA "A"

ART.14.3.1 – DEFINIZIONI

Rappresenta le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il PPR individua, in ambito urbano, i centri di antica e prima formazione che costituiscono i primi nuclei degli insediamenti. Il PUC assume quale delimitazione del centro di antica e prima formazione la perimetrazione definita nell'ambito della verifica di coerenza del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Fluminimaggiore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 34 in data 20/04/1993, effettuata ai sensi dell'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR, così come assunta dalla DETERMINAZIONE N. 3044/DG del 17/12/2008 Direzione generale della pianificazione urbanistica

territoriale e della Vigilanza edilizia ASSESSORATO REGIONALE DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA.

IL PUC ricomprende questo ambito urbano nella zona A con le distinzioni discendenti dalla differente consistenza e permanenza dei caratteri storici e insediativi.

Si tratta del nucleo urbano che per la peculiare complessità urbanistica si propone come centro storico anche se recentemente modificato nella propria consistenza architettonica. Assolve alla preminente funzione insediativa ma per la particolare connotazione architettonica ed urbanistica, assolve anche ad una funzione di testimonianza storica.

Nell'ambito della zona A sono presenti edifici che mostrano sostanziali caratteri di integrità formale, costruttiva e materica ed edifici profondamente manomessi o esito di integrali sostituzioni edilizie, che rappresentano la maggior parte dei casi.

In linea di massima gli edifici presenti possono essere distinti in *conservati, parzialmente conservati, manomessi o di sostituzione*. nel primo caso conservano caratteri di integrità di elementi costruttivi e dei materiali, pur presentando a diverso grado fenomeni di degrado materico e talvolta strutturale. Nel secondo caso, pur caratterizzati da sostanziale integrità, presentano alterazioni negli elementi costruttivi, accostamento di elementi o materiali non coerenti, introduzione di finiture improprie. Infine nel terzo caso rappresentano l'esito di operazioni radicali o parziali di demolizione e sostituzione, anche attraverso l'occupazione di sedimi contigui di più edifici, di giustapposizione di corpi secondo logiche non coerenti con i caratteri insediativi storici.

Il centro di antica e prima formazione deve essere rappresentato nella tavola dello zoning come zona A con sottozona A1 e A2, come da indirizzi delle linee guida per l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR.

La sottozona A1 identifica tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico, urbanistico e architettonico e i nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. L'analisi condotta ha rilevato come nell'ambito urbano di Fluminimaggiore tale fattispecie risulti del tutto assente. L'intero ambito urbano ricompreso nel perimetro del centro matrice è costituito da edificato di sostituzione o storico profondamente alterato, alternato ad alcuni rari manufatti superstiti dell'assetto urbano storico. Pertanto la disciplina del presente piano prevede esclusivamente sottozona del tipo A2.

SOTTOZONE A2 - tessuti alterati o non riconoscibili a livello edilizio o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR.

La sottozona A2 è rappresentata da due comparti, designati come A2* e A2, che corrispondono al centro di antica e prima formazione individuato dal PPR.

ART.14.3.2 – PRESCRIZIONI

Sottozona "A2*"

Urbanisticamente è normata dal Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale in data 20/04/1993, al momento in fase di aggiornamento e adeguamento al PPR.

Interventi consentiti fino all'aggiornamento del piano particolareggiato:

- interventi previsti dal piano, previa verifica di conformità con le prescrizioni dettate dall'art. 52 delle N.T.A. del PPR come recepite dalla determinazione sulla perimetrazione del centro matrice, allegata alle presenti N.T.A.;
- le proposte progettuali dovranno essere supportate da uno studio del progettista volto a far conseguire all'edificio una coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano in cui è inserito, eventualmente anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo;
- in caso di lotti non edificati a seguito di demolizione di edifici preesistenti o in cui sono presenti ruderi per cui risulta impossibile il recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico sulla base di uno studio scientifico che attesti la consistenza e le caratteristiche originarie dell'edificio. Sono eventualmente consentiti anche incrementi di volume rispetto alla situazione originaria, se necessari a garantirne la funzionalità minima e un coerente inserimento rispetto al contesto interessato.

Sottozona "A2"

La zona A2 è caratterizzata da un significativo degrado e dalla perdita dei caratteri identitari originari.

PRESCRIZIONI

Gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati alla predisposizione di un piano particolareggiato, redatto secondo i dettami dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR così come recepite dalla determinazione sulla perimetrazione del centro matrice e allegata alle presenti N.T.A., il quale dovrà avere come obiettivi primari:

- riqualificazione e recupero dei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico. Tali interventi oltre ai corpi di fabbrica storico-tradizionali devono riguardare anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da conservare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze;
- nei casi in cui l'assetto urbano, l'impianto fondiario, i tessuti degli isolati, nonché i caratteri tipologici e costruttivi risultano profondamente alterati e non riconoscibili, prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;

- mantenere i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

Per i parametri urbanistici di riferimento si rimanda al paragrafo relativo alla zona B2*.

Interventi consentiti fino all'approvazione del piano particolareggiato.

Fatte salve le indicazioni e norme di seguito esplicitate, sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, artigianale, se coerente con il contesto storico tradizionale, di servizio, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva e di ristoro, direzionale, servizi di interesse pubblico, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose nel rispetto della conservazione dell'identità delle comunità locali.

Gli interventi devono essere finalizzati alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se d'interesse storico, o alla modificazione nel senso di un più corretto inserimento nel contesto urbano storico nel caso degli edifici manomessi. Nello specifico:

Edifici conservati: gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione e al recupero, mediante:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare anche le recinzioni, gli elementi connessi agli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, che devono essere conservati e salvaguardati nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze.

Edifici parzialmente conservati: Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con eliminazione degli elementi non coerenti.

Edifici manomessi o di sostituzione: fino all'approvazione del piano particolareggiato adeguato al PPR, oltre agli interventi consentiti nei casi precedenti, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione e riqualificazione.

Gli interventi dovranno comunque mirare a riassegnare all'unità edilizia caratteri di coerenza e continuità rispetto allo specifico contesto urbano di appartenenza ed ai suoi formali e costruttivi storici e tradizionali..

Lotti ineditati : in caso di lotti liberi a seguito di demolizione di edifici preesistenti o in cui sono presenti ruderi per cui risulta impossibile il recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico sulla base di uno studio scientifico che attesti la consistenza e le caratteristiche originarie dell'edificio. Sono eventualmente consentiti anche incrementi di volume rispetto alla

situazione originaria, se necessari a garantirne la funzionalità minima e un coerente inserimento rispetto al contesto interessato.

Prescrizioni valide per tutti gli edifici:

- A meno di interventi di adeguamenti tecnici e/o igienico-sanitari strettamente necessari per la funzionalità dell'edificio, non sono ammessi interventi che varino la consistenza volumetrica delle singole unità edilizie.
- Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

ART.14.4 – Centro di antica e prima formazione e aree ad esso contigue – COLORE

ART.14.4.1 – DEFINIZIONI

L'obiettivo è quello di tutelare il patrimonio cromatico/decorativo dei fronti di edifici storici. Tale obiettivo può esprimersi solo attraverso la conoscenza, sia degli aspetti formali che tecnico/matrici dei cromatismi di prospetto, sia della diffusione di tale fenomeno nel territorio.

Lo studio sul colore e sulle valenze decorative presenti sui fronti ha lo scopo di coordinare i singoli interventi all'interno di un organismo più ampio (paese, quartiere, nucleo storico, ...), che sia in grado di gestire le singole unità minime in modo dettagliato senza mai dimenticare il quadro generale della situazione.

ART.14.4.2 – PRESCRIZIONI

Per ogni intervento ci si dovrà riferire alla cartella delle matrici di colore, allegata al piano di riqualificazione e recupero, elaborata in modo storicamente accertato rispetto ai dati esistenti.

Gli accostamenti o abbinamenti cromatici e tonali per la tinteggiatura o pitturazione dei fondi e degli elementi architettonici sono da relazionarsi con il tipo edilizio esistente nelle relazioni storicamente accertate.

L'applicazione delle matrici di colore è regolamentata dalla cartella delle matrici di colore ed è quindi subordinata al deposito dell'istanza d'intervento presso il competente Ufficio Comunale.

ART.14.5– AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO PREORDINATO

ART.14.5.1 – DEFINIZIONI

Sono le aree già sottoposte alla disciplina degli aspetti paesistici, ai sensi del .Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.Parte Terza e definite dagli articoli 136 e 142 e individuate dal PPR ai sensi dell'art 143 del medesimo decreto.

Nelle aree già sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs 42/2004 Parte Terza valgono le procedure autorizzative di cui all'art.146 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

ART.14.5.2 – PRESCRIZIONI

Non è richiesta l'autorizzazione citata per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici in coerenza con la Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28 e ss.mm.ii

ART. 14.6 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

ART.14.6.1 – DEFINIZIONI

Il piano procede alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di rispetto integrale e condizionato dei beni di interesse archeologico così come definiti nelle schede norma allegata ed all'elaborato grafico ricognitivo di cui alla tav.21.

ART.14.6.2 – PRESCRIZIONI

Fatto salvo quanto previsto nella scheda norma, è consentita la realizzazione degli interventi previsti agli artt. 20 delle presenti norme per le zone omogenee "E" e agli artt.23 delle presenti norme per le zone omogenee "H", di cui alle tavv.30 e 31.

ART.14.7 – AREE CARATTERIZZATE DA EDIFICI E MANUFATTI DI VALENZA STORICO CULTURALE

ART.14.7.1 – DEFINIZIONI

Il piano procede alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di rispetto integrale e condizionato degli edifici e manufatti di valenza storico culturale ed ai beni identitari così come definiti nelle schede norma allegata ed all'elaborato grafico ricognitivo di cui alla tav.21.

ART.14.7.2 – PRESCRIZIONI

Fatto salvo quanto previsto nella scheda norma, è consentita la realizzazione degli interventi previsti agli artt. 13.3 delle presenti norme per le zone omogenee "A", agli artt. 20 delle presenti norme per le zone omogenee "E", agli artt.18 delle presenti norme per le zone omogenee "S", agli artt.22 delle presenti norme per le zone omogenee "G" e agli artt.23 delle presenti norme per le zone omogenee "H", di cui alle tavv. 30 e 31.

ART. 14.8 – RETI ED ELEMENTI CONNETTIVI

ART. 14.8.1 – DEFINIZIONI

Sono i percorsi riconosciuti nel catasto De Candia o altra carta storica, individuati nelle tavv.17, 18 e 19.

I percorsi fondativi storici sono stati matrice, alle varie epoche, degli insediamenti sia in ambito urbano che extraurbano. Essi presentano una struttura gerarchizzata e una diffusa copertura del territorio, che vede gli elementi cardine dell'ordinamento territoriale urbano nell'asse viario principale che corre parallelo all'asta fluviale e si dirama articolandosi fino a riconnettersi con la viabilità rurale. L'ordinamento territoriale extraurbano si fonda su una capillare rete viaria organizzata su percorsi matrice che segnano direttrici di penetrazione verso i sistemi agroforestali infrastrutturati e su un fitto sistema di diramazione che garantisce il controllo puntuale del territorio in funzione dell'uso agricolo tradizionale.

Alcuni conservano solo in parte le funzioni originarie, altri hanno, invece, acquisito nuove connotazioni nel quadro della mobilità complessiva.

ART. 14.8.2 – PRESCRIZIONI

E' prescritta di norma la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero degli elementi di cultura materiale ivi presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra a secco ecc.).

È prescritta la conservazione delle alberature e delle essenze autoctone presenti ai lati dei tracciati; in presenza di essenze infestanti (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima ecc.) è ammessa la loro sostituzione con essenze tipiche della flora locale.

È prescritta la manutenzione e il ripristino di quelle parti realizzate con materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Per le opere di riqualificazione e recupero l'intervento dovrà ispirarsi a coerenza di soluzioni formale e materiali rispetto ai caratteri storici esistenti. Nei casi di adeguamento del fondo stradale dei sentieri dovrà al più prevedersi l'uso della terra stabilizzata così come previsto nel caso della realizzazione dei fondi stradali della nuova viabilità rurale.

Il piano procede alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di rispetto condizionato delle reti storiche così come definiti nelle schede norma allegate ed all'elaborato grafico ricognitivo di cui alla tav. 21.

Fatto salvo quanto previsto nella scheda norma, è consentita la realizzazione degli interventi previsti agli artt. 14.3 delle presenti norme per le zone omogenee "A", agli artt. 20 delle presenti norme per le zone omogenee "E", cui alle tavv. 30 e 31.

ART.14.9 – SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE

ART.14.9.1 – DEFINIZIONI

Le sistemazioni agrarie storiche sono costituite da elementi o sistemi infrastrutturali agrari storici o tipici, quali terrazzamenti realizzati con muri in pietra autoctona a secco, recinzioni, contenimenti e sistemi di approvvigionamento idrico e distribuzione.

Oltre alle evidenti funzioni paesaggistica, agricolo-produttiva e di organizzazione e gestione del territorio esse svolgono la funzione di testimonianza degli assetti che hanno storicamente caratterizzato l'agricoltura locale.

ART.14.9.2 – PRESCRIZIONI

- non sono ammessi interventi contrastanti con le finalità della tutela delle testimonianze storiche e paesaggistiche;
- Le trasformazioni morfologiche, colturali o vegetazionali che interessano dette aree sono autorizzate dal Comune previo esame della Commissione Edilizia Integrata;
- è disposta la conservazione integrale dei sistemi di regimentazione delle acque e dei sistemi tradizionali di infrastrutturazione idrica, dei sistemi di contenimento e di delimitazione dei fondi facenti capo all'assetto storico agricolo tradizionale del territorio.

Fatto salvo quanto previsto nella scheda norma, è consentita la realizzazione degli interventi previsti agli artt. 20 delle presenti norme per le zone omogenee "E" e agli artt.23 delle presenti norme per le zone omogenee "H", di cui alle tavv. 30 e 31.

Capo.11 - CAPITOLO IV – ASSETTO INSEDIATIVO

ART.15 – GENERALITA'

In coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PPR, si intende per assetto insediativo l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività. Rientrano nell'assetto territoriale insediativo le seguenti categorie di aree e immobili rilevate nell'ambito del presente PUC:

- edificato urbano;

- edificato in zona agricola;
- insediamenti turistici;
- insediamenti produttivi;
- sistema delle infrastrutture.

Il PUC, in adeguamento agli indirizzi del PPR, orienta la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa; localizza i nuovi interventi residenziali, produttivi e servizi generali in connessione e integrazione strutturale formale con l'assetto insediativo esistente; conforma ogni nuova costruzione o trasformazione al principio di armonizzazione con il contesto; prevede la definizione di norme per la progettazione di opere infrastrutturali che rispettano il loro corretto inserimento nel paesaggio.

ART.16 – EDIFICATO URBANO

ART.16.1 – DEFINIZIONI

Come rappresentato nella tav.28, l'edificato urbano è costituito da:

- centro di antica e prima formazione;
- espansione sino agli anni '50;
- espansioni recenti;
- espansioni in programma.

Il centro di antica e prima formazione costituisce la zona omogenea "A", così come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, individuata nella tav.20 del presente PUC e disciplinata all'art 14 e segg.

Le espansioni rispetto al centro matrice costituiscono le sottozone omogenee "B2" dei tessuti urbani consolidati e di completamento residenziale, così come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, individuate nella tav.30 del presente PUC e disciplinate agli articoli seguenti

Le espansioni in programma costituiscono le zone omogenee "C", come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, individuate nella tav.30 del presente PUC e disciplinate agli artt.19 e segg. delle presenti norme.

ART.17 – ZONA “B” – completamento

La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato.

ART.17.1.SOTTOZONE “B2” – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale).

NORME GENERALI

ART.17.1.1 – DEFINIZIONI

Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30

ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)

Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare.

Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani.

ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici delle sottozona “B2” devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.

- La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Strumenti di attuazione

Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona.

Categorie operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

Indice fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

Altezza massima degli edifici:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

Distanza minima dai confini:

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.
- Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.

Ulteriori prescrizioni

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80.

Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

ART.17.2.SOTTOZONE "B2". Piani attuativi

ART.17.2.1.- SOTTOZONE "B21" - ex P.P. "Perda de Fogu"

Rappresenta la zona assoggettata al piano attuativo designato come Piano Particolareggiato "Perda de Fogu", attualmente decaduto.

PRESCRIZIONI

Considerato che il piano attuativo attualmente decaduto risulta attuato per oltre l'80%, i nuovi interventi dovranno comunque riferirsi a indici, parametri e prescrizioni in esso contenuti, il quale prevede:

$iff = 2,34 \text{ mc/mq}$

rapporto di copertura: non superiore a 1/2 per mono-bifamiliari; non superiore a 1/3 per tipologia a schiera;

h max : 7,00 m.

ART.17.2.2.- SOTTOZONE "B22" – P.P. S. Giovanni

Rappresenta la zona assoggettata al piano attuativo designato come Piano Particolareggiato "S. Giovanni", derivato da un riassetto di precedenti zone B, C e H del PdF, che prevede in iff di 2,34 mc/mq.

PRESCRIZIONI

Per i riferimenti normativi si rimanda al vigente piano attuativo.

ART.17.2.3.- SOTTOZONE "B2*" – Priva di piano attuativo

Risulta composta da isolati di recente formazione, in parte già definiti negli allineamenti stradali stradale e caratterizzati da un'edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali orientandosi verso tipologie ed impianti nuovi. Necessita di essere sistemata in modo da definire un disegno urbano coerente con i volumi già esistenti, pertanto dovrà essere assoggettata alla redazione di un piano particolareggiato, sulla base dei seguenti indici:

iff = 1,50 mc/mq

rapporto di copertura: non superiore a 1/2

h max : non superiore a m 10,50.

distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: non inferiore a ml 8,00.

distanza fra edifici isolati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 4,00 di distanza dal confine.

distacchi dalle strade: m 4,00 per edifici isolati nel lotto.

ART.18 – ZONE "S" – STANDARDS, SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

ART.18.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone "S" le parti di territorio, a servizio delle Zone omogenee "A" e "B2", riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

SOTTOZONE

Nel territorio del comune di Fluminimaggiore, all'interno delle zone "S", si individuano le seguenti sottozone, come da Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U, perimetrata nella tav.30 del presente PUC:

S1: aree per l'istruzione;

S2: aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.

S4: aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della Legge 765/67.

ART.18.2 – PRESCRIZIONI

ART.18.2.1 – NUOVA EDIFICAZIONE

Nelle sottozone “S1”, “S2”, “S3” e “S4” potranno essere realizzati da parte di Enti pubblici e/o da privati nuovi interventi edilizi e/o completamenti compatibilmente con le destinazioni d'uso delle singole sottozone. Fatto salvo quanto prescritto dal piano particolareggiato del centro matrice per zone “S” ivi ricomprese, tutti gli interventi dovranno essere coerenti ai caratteri architettonici del contesto e ispirarsi agli elementi del sistema insediativo tradizionale per forme e materiali.

Indice di fabbricabilità fondiaria

Nelle costruzioni realizzabili all'interno delle Zone S, è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo equiparato a quello delle zone omogenee “A” e/o “B” limitrofe.

Superficie coperta

Non deve essere superiore al 40% della superficie del lotto.

Superficie minima del lotto

Non deve essere inferiore a 1000 mq.

Distanza dagli edifici

La distanza minima tra pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 5,00 ml.

Distanza dal ciglio stradale

La distanza minima dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore a 5,00 ml.

Distanza dai confini

La distanza minima dai confini dovrà essere di 5,00 ml.

Altezza massima degli edifici

L'altezza massima è 9,00 ml rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno. L'altezza sarà misurata nel punto di intersezione tra parete esterna e ultimo solaio.

Parcheggi

Negli insediamenti devono essere riservati spazi per parcheggi nella misura di 1,00 m per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/89.

Arredo urbano

Fatto salvo quanto prescritto dal piano di recupero e riqualificazione del centro urbano per zone "S" ivi ricomprese, tutti gli elementi dell'arredo urbano dovranno ispirarsi a criteri di semplicità, linearità e dovranno armonizzarsi con il contesto.

ART.18.2.2 – EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE "S"

In funzione del rilievo e del ruolo degli edifici pubblici nella costruzione della trama urbana e nella definizione delle relazioni urbane, fatto salvo quanto prescritto dal piano di recupero e riqualificazione del centro urbano per zone "S" ivi ricomprese, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere regolati attraverso un programma complessivo di riqualificazione funzionale e architettonica esteso all'insieme del sistema dei servizi.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART.19 - ZONA "C" – ESPANSIONE

ART.19.1 - SOTTOZONE "C1" – Espansioni pianificate con P. DI L . approvati o in corso di attuazione

ART.19.1.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.73, 74,75 delle NTA del PPR)

Nella sottozona "C1" SOTTOZONE "C1" - *espansioni da completare e/o riqualificare* sono comprese le aree di espansione urbana già programmate ricomprese in piani di lottizzazione o piani attuativi già attuati o in corso di attuazione.

ART.19.1.2– DEFINIZIONI

Le aree ricomprese all'interno delle sottozone "C1" coincidono con i perimetri dei piano di lottizzazione convenzionati e sono individuati dalla tav.30 del presente PUC.

La zona C è ripartita in diverse sottozone del tipo C1, parte delle quali assoggettate a piano attuativo approvato alla data di adozione del presente PUC. Nei casi in cui lo strumento attuativo risulta decaduto, la zona dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione sulla base dei parametri del piano originario o completata sulla base degli stessi se il piano risulta attuato quasi del tutto.

Per la disciplina dei comparti con piano attuativo vigente si rimanda alla specifica normativa di ciascun piano.

Eventuali varianti ai suddetti piani attuativi, da approvarsi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 45/1989, sono ammesse conformemente ai parametri originari degli stessi.

ART.19.1.3– – PRESCRIZIONI

L'edificazione delle sottozone "C1" è regolata dalle norme generali e particolari previste nelle NTA dei PdiL approvati per ogni singola sottozona omogenea e fatti salvi dal PUC.

I nuovi interventi, fatte salve le tipologie edilizie previste dai piani di lottizzazione vigenti, dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno;
- Le coperture a falde inclinate dovranno essere realizzate con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti con aggetto non superiore a cm 50.
- Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona.

Si riportano di seguito le sottozone C1:

ART.19.1.4– Sottozona C11 – PEEP “Programma Costruttivo ”

Piano attuato per circa il 40,60%.

- $it = 1,00 mc/mq$

ART.19.1.5– Sottozona C12 - PEEP “ Perda de Fogu 1”

Piano attuato per circa il 60%.

- $it = 1,00 mc/mq$

ART.19.1.6– Sottozona C13 - PL “Pisu Rina” -

Piano attuato per circa il 25%.

La zona dovrà essere assoggettata a nuovo piano attuativo, da redigersi sulla base dei parametri del precedente.

- $it = 1,00 mc/mq$
- $if = 1,363 mc/mq$
- *rapporto di copertura: non superiore a 1/3*
- *h max : non superiore a m 10,50*

ART.19.1.7– Sottozona C14 - PL “Massa Licheri Pilloni” -

Piano attuato per circa il 34%.

La zona dovrà essere assoggettata a nuovo piano attuativo, da redigersi sulla base dei parametri del precedente.

- $it = 1,00 \text{ mc/mq}$
- $if = 1,20 \text{ mc/mq}$
- *rapporto di copertura: non superiore a 1/3*
- *h max : non superiore a m 7,20.*

ART.19.1.8– Sottozona C15 - PL “Congia Mariuccia”

Piano attuato per circa l' 85%.

- *h max : non superiore a m 10,50*

ART.19.1.9– Sottozona C16 - PL “Terra de pietadi”-

Piano attuato per circa il 30%.

La zona dovrà essere assoggettata a nuovo piano attuativo, il quale dovrà essere adeguato all' attuale perimetrazione del PUC, e redatto sulla base dei parametri del precedente.

- $it = 1,00 \text{ mc/mq}$
- $if = 1,5092 \text{ mc/mq}$
- *rapporto di copertura: non superiore a 1/2 per tipologie isolate, non superiore a 1/3 per tipologie binate*
- *h max : non superiore a m 10,50*

ART.19.1.10– Sottozona C17 - PEEP “Perda de Fogu 2”

Piano attuato per circa l' 87%.

- $it = 1,00 \text{ mc/mq}$

ART.19.1.11– Sottozona C18 - PL “Santa Maria”

- $if = 1,38 \text{ mc/mq}$
- *h max : non superiore a m 10,50*
-

ART.19.1.12– Sottozona C19 - PL “San Giovanni”

- $if = 2.34 \text{ mc/mq}$

ART.19.2 - SOTTOZONE "C1" – Prescrizioni valide per tutte le sottozone qualora vengano assoggettate a nuovo piano attuativo.

Qualora le zone C1 individuate dal PUC dovessero essere assoggettate a nuova pianificazione attuativa per intervenute esigenze di riqualificazione o per situazioni di inapplicabilità e di impossibilità di riproporre il piano attuativo previgente la pianificazione attuativa dovrà sottostare alle prescrizioni e norme di cui ai seguenti articoli.

Nei casi in sia prevista la redazione di un nuovo piano attuativo, si dovrà tener conto delle situazioni in essere, tenendo conto ad esempio dei casi in cui si riconosca una viabilità non pianificata ma ormai consolidata, anche se eventualmente differente da quella prevista nei vecchi strumenti di pianificazione ma non realizzata.

In adeguamento agli indirizzi del PPR, art.75 delle NTA, gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione previsti nelle sottozone "C1" sono orientati a completare l'impianto urbano ed ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

ART.19.2.1 – SOTTOZONE "C1" – PRESCRIZIONI per eventuali nuovi piani attuativi

Destinazione d'uso:

Nelle sottozone "C1" sono consentite le seguenti attività: residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti.

Volumi/abitanti:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 250 mc ad abitante per zone omogenee "C1" dei quali:

- 220 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali, negozi di prima necessità, studi professionali, bar, tavole calde e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti;
- 10 mc per servizi pubblici.

Strumento di attuazione – Intervento urbanistico preventivo:

Piani di Lottizzazione convenzionati, Piani Particolareggiati, Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Categorie operative:

Tutte le categorie operative previste nell'art.9 delle presenti Norme.

Indice di fabbricabilità territoriale:

Nelle sottozone "C1" è consentito l'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,00 mc/mq.

Comparto minimo d'intervento:

Esteso all'intero comparto, come individuato nella cartografia del PUC.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo esteso all'intero comparto, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre una soluzione di Piano attuativo comunque esteso all'intero comparto e attuabile per stralci funzionali, convenzionabili separatamente. I relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti proporzionalmente, tra i diversi proprietari.

Dotazione minima di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in rapporto agli insediamenti residenziali

L'intervento urbanistico attuativo dovrà assicurare una dotazione minima per standards riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 6,00 mq per abitante. Tale quantità complessiva dovrà essere ripartita nel modo appresso indicato:

S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade: 5,00 mq per abitante.

S4: aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della Legge 765/67: 1,00 mq per abitante.

Tipologia

Le tipologie ammesse sono:

- Casa monofamiliare;
- Casa bifamiliare.

Numero dei piani fuori terra

I fabbricati possono svilupparsi su un numero massimo di piani fuori terra pari a due.

Superficie minima del lotto:

Il lotto minimo non dovrà essere inferiore a 400 mq.

Indice di copertura:

Non superiore al 1/4 della superficie del lotto.

Altezza degli edifici:

Non superiore a ml. 8,50 a monte.

Distacchi dagli edifici:

Non inferiore a ml. 10,00

Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade

Nelle strade previste nei piani attuativi e nelle strade comunali e provinciali prospicienti il comparto, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 5,00.

Le strade di previsione dovranno avere una larghezza minima di ml. 9,00 di cui ml. 3,00 per marciapiedi.

Distanza dai confini

Non inferiore a ml. 5,00.

Caratteri architettonici e materiali

Negli interventi di cui alle categorie operative previste all'art.9, dovranno di norma utilizzarsi materiali da costruzione tradizionali. Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona.

I nuovi interventi dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno;
- Le coperture a falde inclinate dovranno essere realizzate con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti con aggetto non superiore a cm 50.

Parcheggi privati:

Nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq. per ogni 10,00 mc di costruzione, così come previsto nella L. 122/1989.

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

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n. 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n.55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare a firma di Tecnico abilitato, adeguati studi per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

ART.19.3 - SOTTOZONE "C3" – Espansioni IN PROGRAMMA

ART.19.3.1 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.73, 74,75 delle NTA del PPR)

Nella sottozona "C3" - *espansioni in programma* sono comprese le aree di espansione urbana previste dagli strumenti urbanistici e non ancora realizzate. L'edificazione è subordinata alla predisposizione di Piano di Lottizzazione, esteso all'intera zona.

ART.19.3.2– DEFINIZIONI

Le aree ricomprese all'interno della sottozona "C3" sono individuati dalla tav.30 del presente PUC.

La zona C comprende due sottozone di tipo C31 e C32, non assoggettate a piano attuativo approvato alla data di adozione del presente PUC.

ART.19.3.3– – PRESCRIZIONI

Si applicano le prescrizioni di cui agli **ART.19.2** e **ART.19.2.1** contenuti nelle delle presenti Norme.

ART.20 – ZONE "D" – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART.20.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone industriali, artigianali e commerciali le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione agricoli e/o della pesca.

SOTTOZONE

Nel territorio del comune di Fluminimaggiore, all'interno delle zone "D", si individuano le seguenti sottozone:

D2: Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali: sono tutte le aree di limitata estensione solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali. La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

D5: Aree estrattive di seconda categoria, aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 2° categoria (cave), ove è prioritario l'obbligo di mitigare gli impatti durante l'esercizio delle attività e di riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione.

ART.20.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 91, 92, 93, 96, 97, 98 delle NTA del PPR)

Nella sottozona "D2" sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali".

Nella sottozona "D5" sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "aree estrattive (cave e miniere)".

ART.20.3 – PRESCRIZIONI

SOTTOZONE "D2" - insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali

Designano tutte le aree di limitata estensione, solitamente limitata al singolo Comune, e caratterizzate da attività per lo più artigianali. La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

Sono rappresentate da due comparti, entrambi assoggettati a piano attuativo approvato alla data di adozione del presente PUC.

Per i riferimenti normativi a queste specifiche aree si rimanda alla normativa di ciascun piano attuativo.

Eventuali varianti ai suddetti piani attuativi, da approvarsi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 45/1989, sono ammesse conformemente ai parametri originari degli stessi.

Sottozona D21 - PP

E' disciplinata da un piano particolareggiato approvato nel 1989.

- *rapporto di copertura: non superiore a 1/3*
- *h max : non superiore a m 10,00*
- *volumetria alloggio custode: non superiore a mc 120,00*

Sottozona D22 - PIP del 1997

E' assoggettata ad un piano per gli insediamenti produttivi approvato nel 1997, al quale si rimanda per i parametri e i riferimenti normativi che disciplinano questo comparto. Detto piano risulta allo stato attuale attuato per circa il 6 %.

SOTTOZONE "D5" - Aree estrattive di seconda categoria

Rappresentano le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 2° categoria (cave), ove è prioritario l'obbligo di mitigare gli impatti durante l'esercizio delle attività e di riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione.

Nelle aree estrattive sono ammesse le seguenti costruzioni:

- strutture a carattere fisso o amovibile destinate ad uffici connessi allo svolgimento dell'attività estrattiva;
- strutture a carattere fisso o amovibile con carattere abitativo destinate all'alloggio del custode dell'impianto;
- strutture a carattere amovibile per il ricovero dei mezzi utilizzati per lo svolgimento dell'attività estrattiva.

Superficie coperta massima

- Per i fabbricati destinati ad uffici è consentita una superficie coperta massima di mq. 60,00 anche in più corpi;
- Per i fabbricati destinati all'alloggio del custode è consentita una superficie coperta massima di mq. 80,00 in un unico corpo;
- Per le strutture destinate al ricovero dei mezzi la superficie coperta dovrà essere dimensionata sulla base delle effettive esigenze dimostrate in fase di richiesta dell'autorizzazione.

Altezza massima

- Per i fabbricati destinati ad uffici o all'alloggio del custode è consentita un'altezza massima di ml. 3,00;
- Per le strutture destinate al ricovero dei mezzi l'altezza massima di ml. 6,00;

Numero dei piani fuori terra:

- I fabbricati destinati ad uffici o all'alloggio del custode possono svilupparsi su un solo piano fuori terra;
- Le strutture destinate al ricovero dei mezzi possono svilupparsi su un solo piano fuori terra.

SOTTOZONE "D5*" - Aree estrattive di seconda categoria dismesse

Si tratta di aree destinate a cave ormai dismesse per le quali si prevedono interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Sono ammessi interventi di bonifica dagli inquinanti e interventi di messa in ripristino delle naturalità preesistenti.

In tali aree è ammessa la localizzazione di impianti di energia di tipo rinnovabile, preferibilmente pannelli fotovoltaici, secondo le direttive e le prescrizioni della normativa vigente in materia di energia.

ART.21 – ZONE "E" – USO AGRICOLO

ART.21.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone agricole le parti di territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

SOTTOZONE

Nel territorio di Fluminimaggiore, all'interno delle zone E, si individuano le seguenti sottozone (ai sensi del D.P.G.R. n°228/94):

E1: aree caratterizzate da una produzione agricola **tipica e specializzata**, che sono ulteriormente specificate in:

- **E1a** – Elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali, produzioni di nicchia, DOC, DOP).

Consistono in aree poco estese e limitate concentrate nella zona circostante l' "Insedimento Fighezia". Le coltivazioni sono prevalentemente colture erbacee e in minor parte oliveti e vigneti.

- **E1b** - Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettività d'uso dei suoli e con rilevanza socio-economica (es. frutteti, colture legnose).

Sono concentrate lungo l'argine nord del Rio Mannu, a ovest del centro abitato, e consistenti in colture erbacee (di tipo orticolo), oliveti e colture legnose (agrumeti, pescheti, meleti).

- **E1c** – Medio/bassa tipicità ma elevata specializzazione della coltura agraria, con notevole rilevanza socio-economica e dipendenza dall'andamento dei mercati (es. colture industriali, colture intensive, orticole, ...).

Concentrate per la maggior parte lungo l'argine sud del Rio Mannu a confine con il territorio di Buggerru, sono rappresentate prevalentemente da colture erbacee e da vigneti.

E2: aree di **primaria** importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Sono ulteriormente distinte in:

- **E2a** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi, erbai).

Distribuite a ovest del centro abitato, lungo entrambi gli argini del Rio Mannu e nella parte sud-ovest del territorio, sono rappresentate da colture erbacee (seminativi a rotazione) e in minima parte da colture legnose quali agrumeti, pescheti, meleti.

- **E2b** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva dei terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose).

Concentrate essenzialmente nella fascia settentrionale contermina al centro abitato e in un'importante estensione a nord dell' *"Insedimento Fighezia"*, consistono essenzialmente in colture erbacee e in minima parte in boschi di sughera.

- **E2c** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate).

Questa sottozona è localizzata essenzialmente a nord-est del centro abitato e in minor parte a nord dell' *"Insedimento Fighezia"* ed è rappresentate essenzialmente da colture erbacee (seminativi a rotazione) e per il resto da boschi di sughera.

E3 – Aree che, caratterizzate da un **elevato frazionamento fondiario**, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Vengono ulteriormente classificate in:

- **E3a** – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica (es. orti familiari, agricoltura part-time).

Presenti in minima parte sul territorio, sono rappresentate per lo più da colture e erbacee per il resto da colture legnose (agrumeti, pescheti, meleti).

- **E3b** – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricolo-produttivi in ambiti diversi.

Concentrate lungo l'argine nord del Rio Mannu, consistono prevalentemente in aree antropizzate, urbanizzate e degradate. alternate a colture erbacee. Ricadono in questa sottozona porzioni di territorio ubicate nella vasta zona lungo l'argine nord del Rio Mannu, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; nella quasi totalità dei casi le dimensioni dei singoli appezzamenti sono ridotte e tali da non raggiungere la superficie minima attualmente prescritto per scopi edificatori. La possibilità di praticare attività agricole e fortemente compromessa dall'eccessiva parcellizzazione del territorio e dall'elevata densità edilizia dei fabbricati presenti.

E5 - Aree **marginali per l'attività agricola** nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Risultano ulteriormente specificate in:

- **E5a** – Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agrozootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.

Zona che ricopre la stragrande maggioranza di tutto il territorio, è rappresentata dalla presenza di garighe pioniere, macchia evoluta e pre-forestale, in minor parte da boschi di

sughera e leccio, da boschi e boscaglie di olivastro, da rimboschimento di specie autoctone e non autoctone.

ART.21.2 – RAPPORTI CON IL PPR E NORMATIVA SOPRAORDINATA (artt. 79,80,82,83,84 delle NTA del PPR)

Le zone E sono le parti di territorio comunale destinate prevalentemente ad usi agricoli, ovvero da recuperare a tali attività produttive. In queste zone insiste per lo più un edificio del tipo sparso o annucleato composto da unità abitative unifamiliari collegate o meno alla conduzione del fondo.

La normativa di attuazione è redatta in conformità alle indicazioni dei D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 , all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, alle direttive previste dal Piano Paesaggistico Regionale, all'art. 13 bis della L.R. 4/2009 (come modificata dalla L.R. 21/2011) e alla deliberazione di Giunta Regionale n. 20/29 del 15/05/2012.

ART.21.3 – PRESCRIZIONI

In queste zone il PUC disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, subordinando la realizzazione di nuovi edifici ai soli casi in cui sarà dimostrata la necessità ai fini della conduzione del fondo.

I principi di riferimento sono:

- preservare la destinazione agricola dei fondi;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria;
- riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi;
- recuperare e ristrutturare gli edifici storici e tradizionali;
- conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, ecc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio;
- orientare gli interventi di nuova costruzione secondo modelli di riferimento progettuale, attribuendo le caratteristiche costruttive formali e compositive.

ART.21.3.1 - EDIFICATO ESISTENTE

L'edificio esistente in zona agricola, sulla base dell'analisi dello stato attuale, risulta caratterizzato da diverse situazioni, sintetizzabili nei quattro casi di seguito riportati:

- 1) *edificio agricolo connesso a conduzione imprenditoriale del fondo;*
- 2) *edificio agricolo connesso a conduzione non imprenditoriale del fondo;*
- 3) *edificio in agro a carattere residenziale e turistico;*

- 4) *edificato in agro a carattere storico-tradizionale da recuperare, seppure in disuso (medaus e furriadroxius).*

PRESCRIZIONI

Edificato agricolo connesso a conduzione imprenditoriale e non del fondo.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Se i fondi possiedono ancora potenzialità volumetrica residua, i nuovi interventi (per i quali si rimanda alla disciplina prevista per la nuova edificazione) dovranno risultare strettamente connessi all'attività svolta sul fondo, nonché supportati da valida giustificazione sulla necessità degli stessi. La realizzazione di nuove volumetrie non potrà prescindere dalla giustificazione dei volumi esistenti, ovvero dovranno essere dimostrati l'utilizzo e la funzione di questi in funzione dell'attività svolta, inoltre i nuovi volumi potranno essere assentiti solo se effettivamente dimostrato che quelli esistenti non risultano sufficienti ai fini dello svolgimento dell'attività.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere finalizzati alla riqualificazione del contesto agrario interessato.

Nel caso di conduzione imprenditoriale del fondo gli interventi dovranno inoltre essere improntati, oltre che alla riqualificazione del contesto agrario, anche alla valorizzazione di questo e dell'attività agricola stessa, secondo principi di:

- riqualificazione della campagna, intesa in tutte le sue componenti di paesaggio, funzionalità, ripopolamento;
- costituzione di filiere legate allo sviluppo turistico e/o produttivo compatibile con gli usi previsti in agro.

A questo scopo, l'Amministrazione comunale dovrà promuovere gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio agrario attraverso politiche di incentivazione mirate da un lato alla conservazione dell'integrità dello stesso, dall'altro al rilancio economico delle attività che questo consente. Dovranno pertanto essere incentivate iniziative che promuovano:

- il riaccorpamento dei suoli, spesso caratterizzati da frazionamenti ed eccessive parcellizzazioni;
- lo sviluppo della gestione aziendale delle attività consentite nelle zone agricole;
- l'insediamento in agro attraverso logiche tipiche del "maso", ovvero attraverso il favorimento di forme societarie assistite atte a contrastare il frazionamento dei fondi a seguito di successione ereditaria, passaggi di proprietà, etc.;
- la salvaguardia della qualità paesaggistica attraverso norme ed azioni sull'infrastrutturazione rurale e sulla scelta del disegno dei campi, previo commissionamento di specifici studi da parte di tecnici del settore.

Edificato in agro a carattere residenziale e turistico.

In adeguamento a quanto prescritto all'art.83 comma 2 delle NTA del PPR, per le costruzioni esistenti nelle zone agricole che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti o comunque non più legate a un'attività agricola o ad altra attività prevista in zona agricola, sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici e/o di superficie, intesa in tutte le sue accezioni.

Eventuali altri interventi potranno essere attuali solamente in caso di ripresa dell'attività agricola o di altra attività ammissibile nella zona di appartenenza, compatibilmente con i requisiti necessari e previa dimostrazione della giustificazione delle strutture esistenti in connessione a dette attività e della necessità di ulteriore edificazione rispetto a quella presente.

In adeguamento a quanto prescritto all'art.83 comma 5 delle NTA del PPP, per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo è consentita la modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla riutilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli artt. 8,9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998 n.27.

Per residenze connesse ad attività agricole in essere e per le attività esistenti legate a turismo rurale, agriturismo e punti di ristoro, oltre agli interventi menzionati al primo capoverso, per ulteriori eventuali nuovi interventi ammissibili in caso di possesso dei necessari requisiti, si rimanda alla normativa specifica illustrata nei paragrafi successivi relativi a nuova edificazione.

Ogni tipo di intervento dovrà comunque perseguire obiettivi di riqualificazione del paesaggio agrario secondo i dettami del PPR.

Zona E5*

All'interno dell'edificato esistente il PUC individua in particolare una zona, designata come E5*, che rappresenta un'area fortemente compromessa da un'edificazione diffusa in assenza di un uso agrario del territorio in un ambiente di elevata sensibilità ambientale, nonché caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario. Trattasi della fascia situata a nord lungo del Rio Mannu. Dato il particolare grado di compromissione dell'area si rende necessaria una disciplina specifica.

In tale area sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo delle strutture esistenti. In nessun caso sono ammessi incrementi volumetrici o di superficie (intesa in tutte le sue accezioni), opere pertinenziali o di altro tipo.

Potranno essere assentiti nuovi interventi, se in presenza dei necessari requisiti di superficie, esclusivamente finalizzati alla rifunzionalizzazione ad uso agricolo dell'area o comunque di attività compatibili con la zona agricola di appartenenza, sostenute e giustificate da adeguato piano agronomico. In questi casi dovranno anzitutto essere giustificate le strutture esistenti in connessione

alle nuove attività e dimostrata la necessità di ulteriore edificazione, anche infrastrutturale, rispetto a quella presente. Inoltre, al fine di promuovere il riaccorpamento dei fondi parcellizzati, la superficie necessaria ai fini del raggiungimento del lotto minimo di intervento deve essere costituita da fondi contigui, norma valida anche per gli imprenditori agricoli.

Edificato in agro storico tradizionale da recuperare, seppure in disuso (medaus e furriadroxius).

Gli edifici storico-tradizionali presenti nell'agro di Fluminimaggiore sono rappresentati dai cosiddetti *medaus* e *furriadroxius*.

Relativamente al loro stato di conservazione, in alcuni casi versano in buone condizioni o comunque risulta recuperabile la struttura originaria, in altri sono ormai ridotti a ruderi.

PRESCRIZIONI

Nel caso di edifici integri o recuperabili, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e risanamento conservativo, ristrutturazione a carattere conservativo. Ogni intervento dovrà comunque perseguire il mantenimento delle caratteristiche originarie, al fine di garantire la conservazione di tutti gli elementi identitari tipici del bene.

Ai fini del recupero e del mantenimento della funzionalità del bene, sono consentiti eventuali usi compatibili con le attività previste nelle zone agricole, anche se trattasi di attività non prettamente agricola.

Nel caso di ruderi in cui è possibile il recupero, riguardo alle modalità operative, si rimanda alla specifica disciplina regionale. E' comunque possibile ripristinare la "presumibile" volumetria originaria, previo idoneo studio scientifico-tecnico che giustifichi e supporti la volumetria presunta.

In caso di presenza di rudere le cui condizioni siano tali da giustificare la demolizione, ai fini della conservazione del bene, le presenti norma consentono, in caso venga comunque attuato un intervento di recupero, di poter ripristinare la volumetria originaria anche in presenza di lotto minimo di 1 ha, anziché di 3 ha come previsto ordinariamente. E' altresì concessa, sempre in caso di di lotto minimo di 1 ha, la possibilità di incrementare la volumetria originaria, se strettamente giustificata ai fini della funzionalità del bene. La possibilità di deroga di utilizzare un lotto minimo di 1 ha non si applica in caso di demolizione e ricostruzione anche di parti.

ART.21.3.2 - NUOVA EDIFICAZIONE

Interventi ammessi

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

- fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, con la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati ad uso residenziale;
- fabbricati per l'agriturismo e per il turismo rurale;
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, comprese strutture a supporto quali edifici per il ristoro e l'accoglienza nel numero massimo di 20 posti letto;
- fabbricati per punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola;
- attrezzature e impianti di carattere particolare che per le loro caratteristiche non possono essere ubicate in altre zone omogenee, quali cabine Enel, telefoniche, impianti radio, etc.

Sono vietate le opere di colmamento e di scavo che modificano la conformazione del suolo e il regime di deflusso delle acque meteoriche.

La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.

I nuovi interventi dovranno essere attuati nel rispetto del PPR e della normativa vigente e dovranno in ogni caso garantire:

- la preservazione della destinazione agricola del fondo;
- la riqualificazione e riutilizzazione del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole con l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali.

Indice di fabbricabilità fondiaria e lotto minimo di intervento

- **edifici per la residenza:** la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari. Le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi;
- **fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali:** l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq, ad esclusione delle zone E5; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti

serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ettari 0,50.

Nelle zone E5 l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq.

I volumi destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli verranno localizzati nella zona D2, salvo quelli in stretta connessione con la gestione aziendale;

- **fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva):** la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;
- **strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale:** la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;
- **strutture per agriturismo:** per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;
- **strutture di appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli:** sono ammissibili purchè si tratti di edifici di ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici comunali finalizzata ad escludere, sia in base alle caratteristiche distributive interne che per caratteristiche complessive del manufatto, la destinazione residenziale o per altri usi diversi dal ricovero e dalla custodia delle attrezzature agricole. Anche tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche.

Ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte per l'edificazione, solamente per gli imprenditori agricoli è ammessa la possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati; negli altri casi il fondo deve essere contiguo.

I volumi realizzabili devono comunque essere sempre calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica.

Altezza massima

- Per i fabbricati connessi all'attività agricola o zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali è consentita un'altezza massima di ml. 3,50; Per motivate e dimostrate esigenze aziendali e funzionali (stalle, silos, ecc..), tale altezza massima può essere derogata fermo restando il limite del numero di piani fuori terra consentiti;

- Per i fabbricati destinati alla residenza è consentita un'altezza massima di ml. 6,00;

Numero dei piani:

- I fabbricati connessi all'attività agricola o zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali possono svilupparsi su un solo piano fuori terra;
- I fabbricati destinati alla residenza possono svilupparsi su un numero massimo di piani fuori terra pari a due;
- In nessun caso è consentito il ricorso a piani interrati;
- È consentita la realizzazione del piano seminterrato purché l'altezza massima interrata lungo il lato a monte sia inferiore o uguale ad 2/3 dell'altezza totale del piano seminterrato;
- Il piano seminterrato è conteggiato quale piano utile ai fine del calcolo del numero massimo dei piani consentiti.

Distanza minima dai confini:

- Non inferiore a ml. 10,00. Per allevamenti zootecnici intensivi non inferiore a ml. 50.

Distanza minima tra edifici appartenenti ad aziende contigue:

- Non dovrà essere inferiore a ml. 20,00

Distanza minima tra edifici all'interno dell'azienda:

- Non dovrà essere inferiore a ml. 5,00; tale distanza dovrà essere rispettata anche tra gli edifici destinati alla residenza e quelli destinati alle attività agricole o zootecniche al fine di mantenere separate in fabbricati distinti le funzioni abitative e quelle produttive;
- È consentito localizzare in un unico fabbricato le funzioni residenziali con quelle produttive a condizione che per queste ultime sia utilizzato l'indice di fabbricabilità fondiaria ridotto a 0,03 mc/mq; in tal caso non è consentita, all'interno della medesima azienda, la realizzazione di altri fabbricati destinati all'attività produttiva.

Distanza dal ciglio stradale:

- Non inferiore a ml. 30,00 da strade, Statali e Provinciali;
- Non inferiore a ml. 10,00 da strade comunali, consortili e vicinali.

Serre fisse e impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata:

- Le distanze di cui sopra non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza;
- Per le serre fisse, non dotate di strutture murarie fuori terra, la distanza dai confini di proprietà e/o di zona deve essere non inferiore all'altezza alla gronda della serra stessa;

- Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie, nonché gli impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in cui insistono.

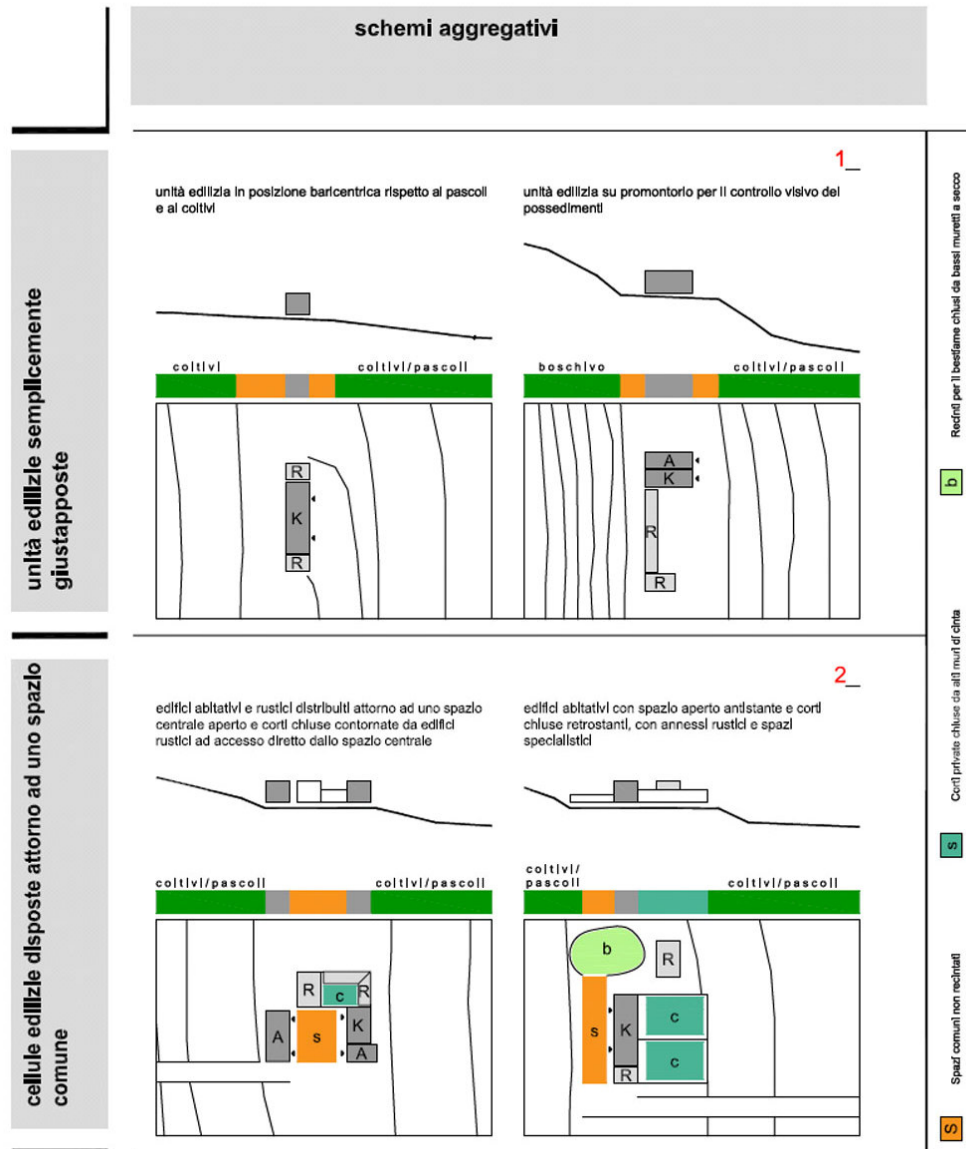
Tipologie edilizie

L'edificazione dei fabbricati destinati alla residenza deve essere adeguata al tipo edilizio tradizionale ispirata alla semplicità formale e costruttiva, rispettando gli elementi di seguito descritti:

- il fabbricato dovrà essere composto come giustapposizione di cellule elementari rettangolari il cui rapporto dimensionale tra i due lati deve essere contenuto nella seguente proporzione: $a \leq b \leq 3a$ con $a \leq$ ml. 5,00; la giustapposizione è consentita lungo lo stesso asse o perpendicolarmente ad esso o attorno a uno spazio comune, la "corte", secondo gli schemi tradizionali propri dei "medaus";
- l'elevazione del secondo livello del fabbricato deve essere contenuta all'interno dell'ingombro del piano terreno evitando così la realizzazione di corpi in aggetto;
- la copertura deve essere realizzata a due falde parallele;
- limitare le opere di scavo ai casi strettamente necessari, fermo restando il divieto di realizzare piani totalmente interrati;
- limitare le opere di rilevato ai casi necessari per la regolarizzazione del sedime del fabbricato e in questi casi ricorrere all'uso del sistema di contenimento dei fronti liberi con muri a secco realizzati con materiali e tecniche tradizionali;
- le aperture devono rispettare i seguenti rapporti dimensionali:
 - o per gli accessi:
 - porte esterne: larghezza inferiore a ml. 1,20 e altezza inferiore o uguale a ml.2,10;
 - accessi carrai: larghezza inferiore a ml. 2,50 e altezza inferiore a ml.2,40;
 - o per le aperture finestrate:
 - per le finestre: larghezza inferiore a ml.1,00 e altezza inferiore a ml.1,30;
 - per le portefinestre: larghezza inferiore a ml.1,00 e altezza inferiore a 2,30;
- la finitura superficiale dei fronti deve essere realizzata con intonaci a base di malta di calce aerea o malta debolmente idraulica (anche attraverso l'aggiunta di modiche quantità di leganti cementizi: malte bastarde); la colorazione deve essere ottenuta attraverso l'utilizzo di pigmenti naturali (ossidi, pigmenti vegetali, anche argille o terre locali) e dovrà garantire l'uniformità dei fronti evitando effetti decorativi non congrui con il modello tradizionale (spugnature, sfumature, stucco, effetti falso degrado, placcaggi in pietra);
- la copertura delle falde deve essere realizzata con tegole tipo coppo sardo in laterizio non trattato;

- non sono ammesse le recinzioni di qualunque tipo che limitino la continuità tra l'area circostante l'edificio e il fondo agricolo;

MEDAUS E BODDEUS MINORI - Relazione fra le cellule e gli spazi aperti



L'edificazione dei fabbricati connessi all'attività agricola o zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali ed alle attrezzature retro deve essere ispirata alla semplicità formale e costruttiva, rispettando gli elementi di seguito descritti:

- la copertura deve essere realizzata a due falde parallele;
- limitare le opere di scavo ai casi strettamente necessari, fermo restando il divieto di realizzare piani totalmente interrati;

- limitare le opere di rilevato ai casi necessari per la regolarizzazione del sedime del fabbricato e in questi casi ricorrere all'uso del sistema di contenimento dei fronti liberi con muri a secco realizzati con materiali e tecniche tradizionali;

Le recinzioni perimetrali del fondo dovranno adeguarsi al tipo tradizionale ispirandosi a semplicità formale e costruttiva favorendo il ricorso all'impiego della muratura a secco in conci di pietra locale. È consentita la realizzazione di recinzioni in muratura non a secco purché rifinita superficialmente con intonaci di malte del tipo già descritto per gli edifici della residenza. È sempre consentita la realizzazione di recinzioni metalliche di tipo provvisoriale per l'esercizio delle attività connesse allo sfruttamento del fondo.

In conformità all' art. 17 comma 3 e 4 e all'art. 31 delle NTA del PPR, nelle aree a quota superiore a ml. 900 s.l.m, nelle aree a forte acclività con pendenze maggiori del 40% e nelle aree naturali e sub-naturali sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

Devono essere conservati gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco.

ART.21.3.3 - AUTORIZZAZIONI

Il rilascio di titoli edilizi per nuovi fabbricati, in particolar modo per quelli residenziali, è subordinato all'accertamento di tutti requisiti previsti dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 20/29 del 15/05/2012, nonché alle puntuali verifiche che la stessa deliberazione impone agli uffici tecnici comunali.

Le Amministrazioni comunali dovranno ad attestare preliminarmente all'invio della istanza per il rilascio di qualsivoglia parere, nulla osta autorizzazione, compresa quella paesaggistica - la conformità dell'intervento progettato ai vigenti strumenti urbanistici comunali, con specifica attestazione di aver adempiuto alla verifica della connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Il piano aziendale a corredo del progetto, a firma di Tecnico abilitato, dovrà giustificare e dichiarare:

- le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
- le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente;
 - che l'attività agricola ha carattere intensivo o estensivo;
 - che gli edifici sono dimensionati sulla base delle specifiche esigenze funzionali del fondo interessato dal piano aziendale di investimento.

ART.21.3.4 - VIABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE

Le realizzazione di nuove strade di penetrazione agraria dovrà prevedere l'uso di terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere o con sistemazioni e tecnologie similari. Il ricorso all'uso

di cementi ed asfalti è consentito nei casi in cui non sia possibile potervi provvedere con tecnologie alternative.

ART.21.3.5 - SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge n. 319/76 e relativa circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento dei reflui, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

ART.21.3.6 - AGRITURISMO

Nelle Zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00 per le nuove attività e per quelle esistenti, nell'eventualità che queste ultime debbano ampliarsi.

Per le attività esistenti, con superficie del fondo inferiore a ha 3, sono ammessi tutti gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e riadeguamento funzionale senza aumento della volumetria esistente.

E' consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi in conformità a quanto previsto all'art. 12 lett. a) delle NTA del PPR.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per almeno 20 anni.

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

ART.21.3.7 - PUNTI DI RISTORO

Nelle Zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola dotati di non più di venti posti letto con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera di Consiglio Comunale sino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo già edificato a scopo residenziale la superficie minima di 3 ha, vincolata al punto di ristoro, deve essere aggiuntiva rispetto a quella minima già vincolata per l'intervento residenziale eseguito.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza non inferiore a mt. 1000 dal perimetro delle zone A, B, C, D, F, G, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART.21.3.8 - TURISMO RURALE

Nelle Zone E è ammesso l'esercizio del turismo rurale secondo quanto prescritto agli artt. 8,9 e 10 della L.R. n.27 del 12 agosto 1998.

ART.21.3.9 - POSSIBILITA' DI SUPERAMENTO DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA E/O DI DIVERSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA'

Al fine di promuovere ed incentivare le attività economiche atte a contrastare il fenomeno di esodo della popolazione e al contempo favorire il recupero e la migliore utilizzazione del patrimonio rurale, è prevista la possibilità di superamento dei limiti di edificabilità e degli altri parametri urbanistico-edilizi che regolamentano l'attività edificatoria nelle zone agricole nonché di diversificazione delle attività svolte, mediante l'approvazione di un piano particolareggiato o di un apposito disciplinare, nei seguenti casi:

- per aziende agricole con superficie minima contigua di almeno 15 ha che intendano ampliare l'attività prettamente aziendale promuovendo la fruizione del patrimonio paesaggistico rurale attraverso la creazione di complessi ricettivi tipo agricamp, costituiti da strutture completamente amovibili (tipo tende o bungalow), realizzate con materiali tipici locali, che consentano una conoscenza vissuta delle realtà tipiche del luogo attraverso una fruizione che non comporta consumo del territorio ma anzi una piena sintonia con esso.
In questi casi l'attività tipica aziendale può essere implementata con una funzione ricettiva del tipo sopradescritto.
Per aziende con superficie contigua superiore ai 100 ha è inoltre consentito il superamento dei limiti volumetrici ordinariamente previsti in caso di realizzazione di strutture di supporto all'agricamp, quali ad esempio club house, impianti di sfruttamento di acque termali etc.
La realizzazione di strutture ricettive del tipo menzionato è subordinata alla redazione di un apposito disciplinare che indichi i requisiti necessari e le finalità perseguibili.
- per le aziende agricole che intendono consorzarsi e concentrare le possibilità edificatorie in appezzamenti di terreno limitrofi, favorendo il riaccorpamento di fondi parcellizzati. In questo caso il superamento dei parametri urbanistico-edilizi è subordinato alla redazione di apposito piano particolareggiato, che deve essere accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla conservatoria degli Atti immobiliari.

Gli interventi sopramenzionati, a seguito di approvazione di disciplinare o di piano particolareggiato, sono comunque subordinati all'ottenimento di apposito titolo edilizio.

ART.22 – ZONE “F” – ZONE TURISTICHE

ART.22.1 – DEFINIZIONI

Sono classificate zone omogenee F, le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

-Residenze turistiche e servizi strettamente connessi con la residenza turistica

-Servizi pubblici

-Alberghi e complessi ricettivi in genere

-Servizi ed attrezzature culturali, turistiche, sportive e ricreative;

-Esercizi commerciali alimentari e non alimentari;

-Attività artigianali e di servizio, purché non inserite nell'elenco di cui al D.M. 1994 di attuazione dell'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e non rumorose o moleste;

-Insediamenti turistici mobili (campeggi, installazioni di roulotte e campers).

ART.22.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt. 88, 89, 90 delle NTA del PPR)

Coerentemente con gli indirizzi della pianificazione paesaggistica il PUC prevede lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio di Fluminimaggiore attraverso l'utilizzo e la riqualificazione degli insediamenti esistenti. Il PUC favorisce pertanto interventi rivolti al recupero e al riprogetto degli insediamenti turistici esistenti con finalità rivolte alla valorizzazione degli stessi nel senso del miglioramento della qualità dell'offerta turistica e nel senso della proposizione programmi rivolti alla valorizzazione delle potenzialità del territorio nel senso del turismo culturale

ART.22.3 – PRESCRIZIONI

In queste aree il PUC si attua per mezzo di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La densità edilizia in queste aree è stabilita, ai sensi dell'art.4 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20/12/1983, in 60 mc per abitante insediabile, suddivisi in:

- 50 mc per residenze

- 10 mc per servizi.

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

Ai sensi dell'art. 10 bis della Legge Regionale n. 45 del 22/12/1989, i terreni costieri compresi nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti in zona A, B, D, nonché le zone C e G contermini agli abitati, sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici e storico- morfologici, fatti salvi gli interventi di interesse generale previsti dallo stesso articolo. Le fasce di rispetto costiero incluse nelle zone F devono essere destinate a verde naturale attrezzato, essere d'uso pubblico e quindi fruibili liberamente dalla collettività ed accessibili attraverso sentieri pedonali e strade campestri. In tale fascia è permessa la costruzione di strutture amovibili stagionali da destinarsi al servizio della balneazione quali il salvamento, il pronto soccorso, punti di ristoro e la realizzazione di servizi igienici.

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 90, comma 1°, delle N.T.A. del P.P.R., occorre prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario.

Nelle zone F costiere, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 8/2004, il dimensionamento delle volumetrie ammissibili non deve superare il 50% di quello consentito dal Decreto Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20 Dicembre 1983, n. 2266/U.

Nel PUC la zona omogenea F risulta suddivisa in sottozona F1 e F4.

ART.22.3.1 – SOTTOZONA F1 - Interventi turistico-residenziali e turistico ricettivi esistenti

La sottozona F1 è costituita dai due comparti F1.1 (*"Portixeddu"*) e F1.2 (*"Borgo Sant' Angelo"*).

ART.22.3.1.1 – SOTTOZONA F1.1 - "Portixeddu"

Consiste in una vasta area che ricomprende al suo interno due poli insediativi: il villaggio costiero noto come *"Portixeddu"* e una struttura turistico-ricettiva (il *"Sardus Pater"*).

L'insediamento abitativo di *"Portixeddu"*, ubicato entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia e costruito negli anni '60-'70, è rimasto incompleto e privo di servizi. Tale insediamento insiste interamente su aree comunali, di cui sono stati trasferiti ai privati i lotti interessati dalle costruzioni esistenti.

PRESCRIZIONI

Il PUC ridimensiona la perimetrazione di questo comparto, il quale dovrà essere assoggettato a un piano attuativo, da elaborare nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi dettati dagli art.li 89 e 90 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, con particolare attenzione alla riqualificazione paesaggistica dell'intero comparto e in particolare della fascia dei 300 mt dalla battigia.

In particolare, l'art.90, comma 1b delle N.T.A. del P.P.R., dispone che occorre massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata, orientati ai seguenti criteri:

- riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;
- favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive, anche consentendo l'incremento di cubatura del 20% per le necessarie integrazioni funzionali. Tale incremento può essere elevato al 30% in presenza di interventi di particolare qualità architettonica, di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse;
- favorire il trasferimento degli insediamenti esistenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali comportanti incrementi di cubatura (fino al massimo del 100%).

Il piano attuativo dovrà essere improntato all'obiettivo considerato prioritario ed essenziale, di assicurare, nel massimo grado possibile, la riqualificazione e la ricostituzione del paesaggio naturale originario nella fascia compresa entro i 300 metri dalla linea di battigia, ove dovranno essere individuate, preferibilmente, le aree di cessione.

Il piano attuativo si svilupperà secondo i principi e le direttive sopra esposte e secondo i parametri di seguito riportati:

- la destinazione d'uso sarà sia turistico-ricettiva che turistico-residenziale;
- almeno il 20% della capacità insediativa ammissibile deve essere riservata ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso;
- indice di edificabilità fondiario massimo: 0,30 mc/mq;
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico: 30% della superficie territoriale;
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport :20% della superficie territoriale;
- Altezza max edifici: 9 mt per alberghi, 4,50 metri per le altre destinazioni compatibili con la zona omogenea, comprese le residenze turistico-alberghiere;
- Numero complessivo piani (compresi gli interrati): 2 per le residenze turistiche, max. 4 per gli alberghi;
- distacco dai confini non inferiore a 5,00 m;
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m;

- distacco tra edifici non inferiore a 10,00 m;
- lotto minimo per la destinazione residenziale: 2000 mq;

Fermo restando quanto indicato nei punti precedenti, gli interventi saranno dimensionati in base alle seguenti indicazioni:

- superficie territoriale: 312.916 mq;
- volumetria ammissibile: 34.050 mc.

La volumetria ammissibile per strutture private coincide sostanzialmente con quella esistente, mentre risultano de tutto assenti le volumetrie destinate a servizi pubblici, le quali dovranno essere inserite nei lotti interclusi del nucleo abitativo o nelle aree ad esso retrostanti.

NORME SPECIALI PER LE STRUTTURE RICETTIVE:

Le strutture ricettive devono essere ubicate nelle aree comunali retrostanti all'insediamento abitativo.

Al fine di garantire il livello di qualità elevato delle strutture ricettive (non inferiore alle 4 stelle secondo la classificazione di cui all'art. 7 della L.R. 14/05/1984 n. 22) è prescritto il parametro minimo di 80 mc per posto letto.

Il Comune dovrà accertare in fase di esame dei progetti la rispondenza dei dati dimensionali sopra riportati e verificarne il rispetto in fase di esercizio mediante apposita procedura.

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Per pareti prospettanti su corti interne o spazi comunque non direttamente esposti o visibili dall'esterno, l'altezza massima potrà essere incrementata del 20%.

La volumetria dei corpi di fabbrica destinati a spazi di uso pubblico o collettivo (atri, hall, sale riunioni o convegni) di altezza netta superiore allo standard ordinario di 2,70 m verrà calcolata per la sua effettiva entità fino al valore di 3,50 m; volumetrie relative ad altezze eccedenti tale valore non verranno computate nella dimensione massima della struttura.

INTERVENTI CONSENTITI SUGLI EDIFICI ESISTENTI FINO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO:

opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,

restauro e risanamento conservativo;

- eliminazione delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia interna.

ART.22.3.1.1 – SOTTOZONA F1.2- “Borgo Sant’ Angelo”

Il borgo storico di Sant'Angelo è costituito da un agglomerato urbano costituito di poche abitazioni, nato in concomitanza con l'abitato di Fluminimaggiore nei primi anni del 1700. Inizialmente dedito all'attività agro-pastorale, successivamente, nella seconda metà del XIX secolo, viene avviato anche un centro per il taglio e la carbonizzazione del legname; a questo periodo risale la costruzione di antiche case padronali e della chiesetta a tre navate con campanile a vela. A seguito della cessazione dell'attività mineraria, inizia il declino del borgo; dopo un'apparente fase di rilancio, intorno agli anni '50, quando viene intrapresa l'iniziativa di creare dei cantieri di rimboschimento e attuare i presupposti per un insediamento turistico, questo viene definitivamente abbandonato.

Allo stato attuale sono presenti diversi immobili disabitati e in grave condizione di degrado, tuttavia sono ancora riconoscibili i caratteri costruttivi e relazionali dell'impianto.

PRESCRIZIONI

Il comparto dovrà essere assoggettato a piano particolareggiato, di matrice conservativa, che dovrà perseguire come obiettivi primari:

il mantenimento dell'assetto storico della viabilità e delle infrastrutture presenti (sia spazi pubblici che privati), dei caratteri architettonici e tipologici, degli elementi costruttivi e dei materiali degli apparati decorativi e formali;

preservare la connotazione originaria agricola del borgo; a tal fine dovranno essere favorite e incentivate le funzioni connesse alle attività agricole;

prevedere attività di ricezione attraverso l'ospitalità in forma rurale in residenze di pregio, che comunque dovranno essere connesse e subordinate all'esistenza un'attività agricola;

fornire adeguati indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e, qualora necessari, per gli interventi di nuova edificazione, che comunque dovranno essere limitati esclusivamente a costruzioni di supporto agli edifici esistenti (servizi destinati alle strutture a funzione produttiva o residenziali).

In ogni caso l'indice fondiario non deve essere superiore a 0,30 mc/mq.

Interventi consentiti sugli edifici esistenti fino all'approvazione del piano particolareggiato, comunque nel rispetto delle linee guida sopra esposte per la redazione dello stesso:

opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,

restauro e risanamento conservativo.

ART.22.3.2 – SOTTOZONA F4 - Interventi turistico-residenziali e turistico ricettivi esistenti

La sottozona F4 è anch'essa costituita da due sottozone: la F4.1 ("Ospedaletto") e la F4.2 ("Ostello e area di servizio di Su Mannau").

ART.22.3.2.1 – SOTTOZONA F4 .1- "Ospedaletto"

Il cosiddetto "Ospedaletto", noto anche con il nome di "Sa Palazzina", è un edificio ubicato fuori dal centro abitato che veniva utilizzato come ospedale a servizio degli insediamenti minerari e che è stato dismesso al cessare dell'attività mineraria.

PRESCRIZIONI

L'edificio e l'intera zona su cui si inserisce dovranno essere assoggettati a un progetto di intervento finalizzato al recupero della struttura e alla sua rifunzionalizzazione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

il mantenimento dell' assetto storico della viabilità, dei caratteri architettonici e tipologici, degli elementi costruttivi e dei materiali degli apparati decorativi e formali;

la riconversione di destinazione d'uso mediante la previsione di attività di ricezione caratterizzata dal fornire ospitalità in una residenza di pregio;

consentire eventuali nuovi volumi esclusivamente se strettamente necessari per la rifunzionalizzazione della struttura.

Trattandosi di edificio soggetto a disciplina di tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004, qualunque progetto di intervento dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21 dello stesso Decreto.

Si rimanda inoltre alla specifica disciplina contenuta nelle Schede Norma allegate al presente Piano.

ART.22.3.2.2 – SOTTOZONA F4 ..2- "Ostello e area di servizio di Su Mannau"

Trattasi di area di servizio di tipo turistico connessa all'importante sito archeologico e naturale della grotta di "Su Mannau". Comprende un ostello ed una biglietteria con centro informazioni per le visite alla Grotta, nonché un'area di sosta per le auto ed i bus.

PRESCRIZIONI

Sui fabbricati potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo;

sono consentiti eventuali nuovi volumi solo se strettamente necessari per la funzionalità delle strutture.

L'intero comparto costituisce lotto minimo di intervento, con indice fondiario non superiore a 0,03mc/mq.

In ottemperanza alla specifica disciplina contenuta nelle Schede Norma allegate al presente Piano, ogni intervento suscettibile di modificare lo stato dei luoghi con l'aggiunta o la sottrazione di manufatti, la modificazione dell'ambiente naturale o antropizzato deve essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii. qualora ricompreso nel perimetro di tutela paesaggistica previsto dalla scheda Norma citata.

ART.23 – ZONE “G” – SERVIZI GENERALI

ART.23.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone “G le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di carattere generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito e la comunicazione, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Nel territorio del comune di Fluminimaggiore, all'interno delle zone “G”, si individuano le seguenti sottozone:

- *Sottozona “G1”- ambiti destinati ad attrezzature di servizio*
- *Sottozona “G2”- ambiti destinati a parchi urbani e verde attrezzato*
- *Sottozona “G4” - ambiti destinati a infrastrutture di interesse territoriale*
- *Sottozona “G5” – aree minerarie dismesse*

ART.23.2 – PRESCRIZIONI

ART.23.2.1 – SOTTOZONA “G1”- ambiti destinati ad attrezzature di servizio

Comprendono le strutture per l'istruzione superiore (scuola secondaria superiore università, ...), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche, ...), per la cultura (musei, padiglioni per mostre, ...), direzionali (credito, comunicazioni, uffici, carceri ...), ricreative e ricettive.

Le zone G1 del comune di Fluminimaggiore fanno capo a strutture già esistenti, quali:

- una case cantoniera;
- un museo;
- depositi d'acqua;
- una cabina elettrica;
- due strutture ricettive

Su questi fabbricati potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.

Per le seguenti sottozone ci si dovrà inoltre riferire alle specifica disciplina contenuta nelle Schede Norma allegate al presente Piano.

G1.1 - Casa cantoniera

Previa autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.lgs.42/2004, sono consentiti:

- attività di studio, ricerca e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico;
- sugli edifici tutelati sono consentiti unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo ed adeguamento funzionale.

È fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente.

È fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità.

G1.2 – Museo (ex Mulino Licheri)

Previa autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.lgs.42/2004, sono consentite le seguenti attività:

- attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo ed adeguamento funzionale.

È fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente.

È fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità.

ART.23.2.2 – SOTTOZONA “G2”- ambiti destinati a parchi urbani e verde attrezzato

Sono parti del territorio dalle rilevanti peculiarità ambientali e con importanti funzioni strategiche da un punto di vista naturalistico, culturale ed economico.

Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

Considerata la localizzazione strategica e l'elevata sensibilità ambientale dei siti le trasformazioni ammissibili si prestano ad assolvere a funzioni di elevato livello qualitativo nei settori sportivo, ricreativo, culturale e di ristoro.

Gli obiettivi prioritari degli interventi dovranno essere legati alla valorizzazione e fruizione dell'area, attraverso interventi di ripristino ambientale collegati alla creazione di un polo attrezzato per le attività del tempo libero, dello sport e di tipo scientifico didattiche.

Il PUC ripartisce la zona G2 in due sottozone: G2.1 (Parco fluviale) e G2.2 (Parco del cimitero).

G2.1 – Parco fluviale

In relazione alle caratteristiche idrologiche, paesaggistiche ed ambientali della zona G2.1 il presente Piano prevede la creazione di un parco fluviale, con le seguenti finalità:

- preservare gli elementi ambientali (protezione del suolo e del sottosuolo, della flora, della fauna e dell'acqua);
- preservare e valorizzare gli elementi di connessione con l'utilizzo tradizionale del territorio attraverso la tutela, il mantenimento, il restauro e la valorizzazione dell'ambiente naturale, storico, architettonico e paesaggistico - considerato nella sua unitarietà e nelle sue connessioni urbanistiche con il restante territorio - e il recupero delle parti eventualmente alterate;
- salvaguardia delle specifiche particolarità antropologiche, idrogeologiche, geomorfologiche, vegetazionali e zoologiche;
- fruizione a fini scientifici, culturali e didattici;
- promozione delle attività economiche tradizionali, turistiche e di servizio compatibili con l'esigenza primaria della tutela dell'ambiente naturale e storico;
- promozione e disciplina delle funzioni di servizio per il tempo libero e di organizzazione dei flussi turistici.

Allo scopo di garantire il perseguimento delle finalità sopra riportate e il rispetto delle caratteristiche naturali, paesistiche, antropologiche, storiche e culturali locali proprie dell'area, dovrà essere redatto un apposito piano particolareggiato, nonché uno specifico regolamento del parco, che disciplinino in particolare:

- a) la tipologia e le modalità di costruzione di opere e manufatti eventualmente necessari alla gestione del parco;
- b) le modalità di riqualificazione dell'edificato esistente presente all'interno del parco, con particolare riferimento a facciate, recinzioni e cinte murarie prospicienti il lungofiume, per i quali dovranno essere previsti opportuni interventi di omogeneizzazione architettonica che garantiscano una positiva integrazione con il contesto naturalistico presente, nonché un adeguato livello di decoro urbano;
- c) i criteri di riqualificazione e valorizzazione delle aree libere pubbliche e private (spazi verdi, giardini, orti, cortili) presenti all'interno del parco;
- d) lo svolgimento delle attività artigianali, commerciali, di servizio e agro-silvo-pastorali;

- e) il soggiorno e la circolazione del pubblico con qualsiasi mezzo di trasporto;
- f) lo svolgimento di attività sportive, ricreative ed educative;
- g) lo svolgimento di attività di ricerca scientifica e biosanitaria;
- h) i limiti alle emissioni sonore, luminose o di altro genere, nell'ambito della legislazione in materia;
- i) lo svolgimento delle attività da affidare a interventi di occupazione giovanile, di volontariato, con particolare riferimento alle comunità terapeutiche, e al servizio civile alternativo;
- l) l'accessibilità nel territorio del parco attraverso percorsi e strutture idonee per disabili, portatori di handicap e anziani.

Il regolamento del parco dovrà altresì valorizzare gli usi, i costumi, le consuetudini e le attività tradizionali delle popolazioni residenti sul territorio, nonché le espressioni culturali proprie e caratteristiche dell'identità delle comunità locali e prevederne la tutela anche mediante disposizioni che autorizzino l'esercizio di attività particolari collegate agli usi, ai costumi e alle consuetudini suddette.

Nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato, per le zone residenziali ricadenti nelle zone B del precedente piano, si applica la disciplina ivi prevista.

G2.2 – Parco del cimitero

Per gli interventi in zona G2.2 si rimanda alla specifica disciplina contenuta nelle Schede Norma allegate al presente Piano.

ART.23.2.3 – SOTTOZONA “G4” - ambiti destinati a infrastrutture di interesse territoriale

Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, serbatoi, nodi dei trasporti, ecc...).

Il PUC individua le tre seguenti sottozone, di cui due connesse a strutture esistenti (centrale elettrica e depuratore) e una di individuazione di un'area destinata alla realizzazione di un'ecocentro.

G4.1 – Centrale elettrica

G4.2 – Depuratore

G4.3 – Ecocentro (da realizzare)

Nelle zone G4.1 e G.4.2 sono ammessi gli interventi necessari a garantire l'efficiente funzionamento degli impianti e delle strutture presenti.

Nella zona G4.3 dovrà essere realizzato un ecocentro secondo quanto previsto dalla specifica normativa di settore.

ART.23.2.4 – SOTTOZONA “G5” – aree minerarie dismesse

Rappresentano le aree interessate dagli insediamenti minerari oramai dismessi. Il PUC individua dieci comparti:

G5.1 – Miniere Arenas-Tiny-Genna 'e Carru

G5.2 – Miniera di Su Zurfuru

G5.3 – Miniera di Baueddu

G5.4 – Miniera di Miniera di Pubusinu

G5.5 – Miniera di Candiazzus

G5.6 – Miniera Genna Movexi

G5.7 – Miniera di Gutturu Pala

G5.8 – Miniera S'Acqua Bona

G5.9 – Miniera di S'Oreri - Santa Lucia

G5.10 – Miniera di Terra Nieddas

Ogni sito è stato classificato come bene paesaggistico dal P.P.R., pertanto per gli interventi ammessi su ciascuno si rimanda alla specifica disciplina contenuta nelle Schede Norma allegate al presente Piano.

In linea di massima, per tutte le zone G5 valgono le seguenti prescrizioni:

- sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
- ogni intervento deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.i. ;
- la sistemazione dell'intera area e i singoli interventi all'interno di essa sono consentiti previa approvazione del piano particolareggiato o bando pubblico di progettazione (di cui all'art. 52, commi 14 e 15 delle NTA del PPR) esteso anche all'intero perimetro della subzona di tutela condizionata le cui direttrici sono da concordarsi fin dalle prime fasi con gli organi preposti alla tutela del patrimonio storico culturale e del paesaggio ricorrendo alla conferenza dei servizi prevista dall'art. 10 comma 3, lettera h del D.Lgs 163/2006, onde poter consentire al

responsabile del procedimento di redigere il documento preliminare alla progettazione tenendone in considerazione le indicazioni e deduzioni.

Il piano particolareggiato dovrà:

- avere ad oggetto l'intero sito minerario e analizzare preliminarmente la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali e di eventuale inquinamento ambientale e rispettare l'impianto morfologico e il rapporto volumetrico e percettivo dell'intero sito nel suo rapporto con il contesto rurale/naturale;
- contenere, come previsto dall'art. 52, comma 15 delle NTA del PPR: l'analisi della genesi storica del sito, delle sue condizioni strutturali, dello stato di inquinamento dei luoghi, dei relativi interventi di bonifica; il piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte;
- prevedere idonee soluzioni per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo col contesto naturale;
- costruire nuovi valori paesaggistici ridefinendo attraverso interventi di architettura del paesaggio il rapporto volumetrico e percettivo dell'intero sito con il contesto limitrofo;
- prevedere la realizzazione di materiale espositivo costituito da sussidi didattici da collocarsi in esterno. Lo scopo di tali realizzazioni risponde alla generale necessità di conservare la memoria storica del luogo, delle attività produttive minerarie locali, anche in quanto parte integrante di quelle della regione storica del Sulcis-Iglesiente e dell'articolato sistema viario e di trasporto ad esse connesso e alla particolare necessità di rendere intellegibili gli interventi rispetto al contesto di tali attività, oltre che rispetto alle fattezze degli edifici originari;
- prevedere il riutilizzo di alcuni volumi in funzione delle attività connesse alla ricerca e valorizzazione del patrimonio archeologico-industriale;
- prevedere il superamento di eventuali condizioni di degrado e/o inquinamento ambientale secondo le analisi e studi a corredo del piano particolareggiato;
- applicare la L. 717/1949 sulle opere d'arte.

Il piano particolareggiato potrà consentire:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sugli edifici storici eventualmente anche non appartenenti al patrimonio minerario ed ogni altro intervento che sia concordato e autorizzato fin dalle prime fasi con gli organi preposti alla tutela del patrimonio storico-culturale e del paesaggio;
- interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione dei siti, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici;
- demolizioni di corpi di fabbrica minori la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale.

- demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero e il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso;
- interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione sul patrimonio edilizio non storico esistente;
- nelle parti del territorio eventualmente degradate interventi di architettura del paesaggio che le ricuciano al paesaggio agricolo e/o naturale.

ART.24 –ZONE “H” –AREE SENSIBILI

ART.24.1 – DEFINIZIONI

Sono definite zone H le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

Nel territorio del comune di Fluminimaggiore sono interamente rappresentate da zone H1 e Hr.

- Sottozona “H1” – aree archeologiche
- Zone “Hr” – aree di rispetto

ART.24.2 –PRESCRIZIONI

ART.24.2.1 –SOTTOZONA“H1” – aree archeologiche

La sottozona H1 è costituita dai seguenti comparti:

H1.1 – Area archeologica di Antas, Cave Canale Bingias, Edificio. Decreto di vincolo del 30/01/1984;

H1.2 – Nuraghe Conca Mascioni, Protonuraghe e Grotta S'Orieri. Decreto di vincolo del 28/08/1996;

H1.3 – Nuraghe Su Pitzu Tundu.

Per gli interventi ammissibili nelle aree H1.1, H1.2 e H1.3 si rimanda alla specifica disciplina contenuta nelle Schede Norma allegate al presente Piano.

ART.24.2.2 –SOTTOZONA “Hr” – aree di rispetto

Le zone Hr, contrariamente alle zone H, non rappresentano una destinazione urbanistica, bensì un'area di rispetto che si sovrappone alle zone urbanistiche propriamente dette in caso di presenza di beni archeologici, paesaggistici, storici, culturali, architettonici o di cimiteri e fasce stradali.

Nel territorio di Fluminimaggiore sono presenti tre tipologie di zone Hr:

Hr1 – Ambiti di rispetto archeologico;

Hr3 – Ambiti di rispetto paesaggistico;

Hr5 – Ambiti di rispetto cimiteriale.

ART.24.2.2.1 –Aree di rispetto “Hr1” – Ambiti di rispetto archeologico

Sono le aree limitrofe ai beni storico culturali archeologici. Coincidono con i perimetri di tutela condizionata dei beni dichiarati di importante interesse archeologico ai sensi della L.1089/1939 e sono comprese all'interno dei perimetri di vincolo indiretto. All'interno del territorio di Fluminimaggiore le zone Hr1 sono connesse alla Valle di Antas, che conserva una delle più importanti ed imponenti testimonianze della Sardegna antica, il tempio punico-romano dedicato a Sid-Sardus Pater, e ottemperano a quanto previsto dal Decreto di Vincolo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 30/01/1984, che prescrive la creazione di un'ampia area di rispetto intorno ai resti archeologici, al fine di mantenere almeno parzialmente l'aspetto della Valle di Antas ed evitare di saturare la panoramica e la visibilità del quadro geografico rispetto ai monumenti archeologici.

Le zone Hr1 si distinguono ulteriormente nelle aree Hr1.1 e Hr1.2.

L'area Hr1.1 designa i terreni sottoposti a vincolo indiretto con le seguenti prescrizioni: divieto assoluto di svolgere qualsiasi attività edilizia, estrazioni e perforazioni per ricerche minerarie.

L'area Hr1.2 designa invece i terreni sottoposti a vincolo indiretto con le seguenti prescrizioni: divieto di effettuare costruzioni adibite a civile abitazione. Si consente altresì la costruzione di fabbricati per ricovero bestiame o comunque legati ad attività agricola e pastorale che non superino l'altezza di 4 mt dal piano di campagna. Al suo interno ricomprende anche le Cave Canale Bingias e il cosiddetto Edificio, assoggettati anch'essi al Decreto di Vincolo del 30/01/1984.

ART.24.2.2.2 –Aree di rispetto “Hr3” – Ambiti di rispetto paesaggistico

Sono le aree individuate come perimetri di tutela condizionata dei beni paesaggistici.

Le zone Hr3 si distinguono ulteriormente nelle aree designate da Hr3.1 e Hr3.37.

Per le prescrizioni relative a ciascuna zona si rimanda alla specifica disciplina contenuta nelle Schede Norma allegate al presente Piano e precisamente ai paragrafi designati come *“Perimetro a tutela condizionata - Disciplina”* dal n.1. al n.37.

ART.24.2.2.3 –Aree di rispetto “Hr5” – Ambiti di rispetto cimiteriale

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

Il PUC definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche le fasce di rispetto vincolate. In essa è consentito soltanto la edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti).

Gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tali aree si estendono per un raggio di 50 m dal limite esterno dei cimiteri.