



Adeguamento del PIANO URBANISTICO COMUNALE al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico

Aggiornamento 2020

ELABORATO

Norme tecniche di attuazione

CODICE

P00b

DATA

Settembre 2020

AGGIORNAMENTO

Giugno 2021

Novembre 2021

COMMITTENTE



Comune di Gairo

IL SINDACO

Sergio Lorrà

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Luciano Loddo

PROGETTISTA E COORDINATORE DEL PIANO

Ing. Francesco Maria Licheri

TEAM DI PROGETTO

Dott.ssa Pian. Valentina Licheri

Dott. Pian. Giuseppe Zingaro

Arch. Francesca Carta

Dott. Carlo Licheri



APPORTI SPECIALISTICI

Dott. Geol. Mario Nonne

Dott. Agr. Vincenzo Sechi

SOMMARIO I

TITOLO I. NORME GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	1
Art. 1. Obiettivi e contenuti generali del Piano Urbanistico Comunale.....	1
Art. 2. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale.....	2
Art. 3. Efficacia ed attuazione del Piano urbanistico Comunale.....	5
TITOLO II. USI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	6
Art. 4. Classificazione in Zone Territoriali Omogenee	6
Art. 5. Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e Destinazioni d’uso	7
Legislazione di rifeirmento	7
Definizione.....	7
Direttive e prescrizioni.....	8
Variazione destinazioni d’uso	8
Art. 6. Strumento urbanistico attuativo	9
Definizione.....	9
Prescrizioni	9
Art. 7. Comparto edificatorio	10
Definizione.....	10
Direttive e prescrizioni.....	10
Art. 8. Intervento edilizio diretto	11
Direttive e prescrizioni.....	11
Art. 9. Dotazione di aree per servizi	12
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	12
Definizione.....	12
Direttive e prescrizioni.....	12
TITOLO III. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	13
Art. 10. Norme comuni alle Zone A, B e C	13
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	13
Localizzazione e Individuazione cartografica	13
Definizione.....	13
Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e Destinazioni d’uso.....	13
Disposizioni particolari	13
Art. 11. Zona A – Insediamenti storici	14
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	14
Definizione.....	14
Localizzazione	14
Obiettivi	14
Modalità di intervento.....	14
Parametri edilizi ed urbanistici	14
Destinazioni d’uso	14
Art. 12. Zona B – Tessuti urbani consolidati	16
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	16
Definizione.....	16
Localizzazione	16
Obiettivi	16
Modalità di intervento.....	17
Caratteri tipologici degli interventi.....	17
Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e Destinazioni d’uso.....	17
Art. 13. Sottozona B1.1	18
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	18
Definizione.....	18
Caratteri tipologici degli interventi.....	18
Modalità di intervento.....	18
Parametri edilizi ed urbanistici	18
Destinazioni d’uso	18
Art. 14. Sottozona B1.2	20

Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	20
Definizione.....	20
Caratteri tipologici degli interventi.....	20
Modalità di intervento.....	20
Parametri edilizi ed urbanistici	20
Destinazioni d'uso	20
Art. 15. Sottozona B1.3	22
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	22
Definizione.....	22
Caratteri tipologici degli interventi.....	22
Modalità di intervento.....	22
Parametri edilizi ed urbanistici	22
Destinazioni d'uso	22
Art. 16. Sottozona B1.4	23
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	23
Definizione.....	23
Caratteri tipologici degli interventi.....	23
Modalità di intervento.....	23
Parametri edilizi ed urbanistici	23
Destinazioni d'uso	23
Art. 17. Sottozona B1.5	24
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	24
Definizione.....	24
Caratteri tipologici degli interventi.....	24
Modalità di intervento.....	24
Parametri edilizi ed urbanistici	24
Destinazioni d'uso	24
Art. 18. Sottozona B1.6	25
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	25
Definizione.....	25
Caratteri tipologici degli interventi.....	25
Modalità di intervento.....	25
Parametri urbanistici e edilizi	25
Destinazioni d'uso	25
Art. 19. Sottozona B2.1	26
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	26
Definizione.....	26
Caratteri tipologici degli interventi.....	26
Modalità di intervento.....	26
Parametri urbanistici E edilizi	26
Destinazioni d'uso	26
Art. 20. Sottozona B2.2	27
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	27
Definizione.....	27
Caratteri tipologici degli interventi.....	27
Modalità di intervento.....	27
Parametri urbanistici E edilizi	27
Destinazioni d'uso	28
Art. 21. Zona C – Sottozona C1.1.....	29
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	29
Definizione.....	29
Localizzazione	29
Modalità di intervento.....	29
Parametri edilizi e urbanistici	29
Destinazioni d'uso	29
Art. 22. Zona D – Sottozona D2.1	31
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	31
Definizione.....	31
Localizzazione	31
Modalità di intervento.....	31
Parametri edilizi e urbanistici	31
Destinazioni d'uso	31

Art. 23. Zone E.....	32
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	32
Definizione.....	32
Localizzazione.....	32
Obiettivi.....	32
Modalità di intervento.....	32
Destinazioni d'uso.....	34
Prescrizioni generali.....	34
Prescrizioni edilizie, tipologiche e paesaggistiche.....	35
Restauro e ampliamento.....	35
annessi rustici, allevamenti zootecnico-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli.....	35
Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide.....	36
Agriturismo.....	36
Punti di ristoro.....	36
Albergo rurale.....	36
Turismo rurale.....	37
Smaltimento dei rifiuti.....	37
Particolari prescrizioni per gli interventi ammessi.....	37
Art. 24. Individuazione delle sottozone agricole.....	38
Art. 25. Contenuti del Piano Aziendale.....	39
La situazione in atto.....	39
Indicazione delle misure e degli interventi previsti.....	39
Descrizione della situazione a piano ultimato, stabilita in base al bilancio di previsione.....	40
Art. 26. Zone F.....	41
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	41
Localizzazione.....	41
Definizione.....	41
Obiettivi.....	41
Modalità di intervento.....	41
Caratteri tipologici degli interventi.....	41
Art. 27. Sottozona F1.....	42
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	42
Definizione.....	42
Obiettivi.....	42
Caratteri tipologici degli interventi.....	42
Modalità di intervento.....	42
Parametri urbanistici e edilizi.....	43
Norme particolari per il comparto F1.a.....	43
Destinazioni d'uso.....	43
Art. 28. Sottozona F3.1.....	44
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	44
Definizione.....	44
Obiettivi.....	44
Modalità di intervento.....	44
Parametri urbanistici e edilizi.....	44
Destinazioni d'uso.....	44
Art. 29. Sottozona F3.2.....	45
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	45
Definizione.....	45
Obiettivi.....	45
Modalità di intervento.....	45
Parametri urbanistici e edilizi.....	45
Destinazioni d'uso.....	45
Art. 30. Zona G.....	46
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	46
Localizzazione.....	46
Definizione.....	46
Obiettivi.....	46
Modalità di intervento.....	46
Parametri urbanistici e edilizi.....	46
Prescrizioni generali.....	46
Art. 31. Zona H.....	48

Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	48
Localizzazione	48
Definizione.....	48
Modalità di intervento.....	48
H1 – Zona Archeologica (nuraghi, chiese, beni paesaggistici, identitari, ecc.).....	48
H2 – Zona di pregio paesaggistico	48
Art. 32. Aree di Rispetto	49
Art. 33. AREE S - Servizi	50
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	50
Localizzazione	50
Definizione.....	50
Modalità di intervento.....	50
Parametri urbanistici e edilizi	50
Prescrizioni	51
Art. 34. Impianti per la distribuzione di carburanti	52
Art. 35. Aree assoggettate ad usi civici.....	52
TITOLO IV. SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	53
Art. 36. Classificazione aree per la mobilità	53
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	53
Definizione.....	53
Modalità di intervento.....	53
Direttive e prescrizioni.....	53
Art. 37. Distanze dalle strade	54
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	54
Definizione.....	54
Modalità di intervento.....	54
TITOLO V. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	56
Art. 38. Beni paesaggistici, identitari e storico-culturali.....	56
Legislazione di riferimento e strumenti attuativi.....	56
Localizzazione	56
Definizione.....	56
Modalità di intervento.....	56
Direttive e prescrizioni.....	56
Art. 39. Aree di pericolosità idraulica e da frana	57
Prescrizioni generali.....	57
Art. 40. Studi di compatibilità idraulica	57
Art. 41. Criteri per la predisposizione degli studi di compatibilità idraulica.....	57
Art. 42. Studi di compatibilità geologica e geotecnica	58
Art. 43. Criteri per la predisposizione degli studi di compatibilità geologica e geotecnica	59
Art. 44. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica	60
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).....	60
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)	60
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)	60
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)	60
Art. 45. Disciplina delle aree di pericolosità da frana.....	60
Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)	60
Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3).....	60
Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)	60
Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1).....	60
Art. 46. Disciplina delle aree di pericolosità da inondazione costiera	60
TITOLO VI. PIANI DI SETTORE	61
Art. 47. Norme generali per i piani di settore	61
Definizione.....	61
Contenuti e finalità	61
Criteri e modalità di applicazione	61
TITOLO VII. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	62
Art. 48. Piani attuativi e permessi di costruire fatti salvi.....	62

Art. 49.	Deroghe per edifici ed impianti pubblici	62
Art. 50.	Rinvio ad altre norme	62
Art. 51.	Norme di salvaguardia.....	62
Art. 52.	Entrata in vigore del PUC.....	62

TITOLO I. NORME GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ART. 1. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Gairo individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale, in attuazione alle prescrizioni e alle direttive:

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- Legge 18 aprile 1962, n. 167;
- Legge 6 agosto 1967, n. 765
- Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- Legge 28 gennaio 1977, n. 10
- Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Legge Regionale 23 ottobre 1985, n° 23 “Norme regionali di controllo dell’attività urbanistico-edilizia”;
- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Legge Regionale 1° luglio 1991, n. 20
- Legge Regionale 14 marzo 1994, n. 12
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 “Direttive per le zone agricole”;
- D.lgs. 31/03/1998, n. 114;
- Decreto dell’Assessore del turismo, artigianato e commercio 29/12/2000, n. 1920
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.;
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), giugno 2003 e ss. mm. e ii.;
- D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e ii.;
- Legge Regionale 25 febbraio 2005, n. 5;
- Legge Regionale 18 maggio 2006, n.5;
- Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale”;
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR), settembre 2006;
- Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4
- Delibera di G.R. n. 35/11 del 28/10/2010;
- Legge 9 agosto 2013, n. 98;
- Decreto-legge 12 settembre 2014, n° 133;
- Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”;
- Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11 “Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia, Modifiche alla Legge Regionale n. 45 del 1989, alla Legge Regionale n. 8 del 2015, alla Legge Regionale n. 28 del 1998, alla legge Regionale n. 9 del 2006, alla Legge Regionale n. 22 del 1984 e alla Legge Regionale n. 12 del 1994”;
- Legge Regionale 11 gennaio 2019, n. 1 “Legge di Semplificazione 2018”

ART. 2. ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

N.	CODICE	SEZIONE - ELABORATO
	P	PROGETTO DEL PIANO
1	P00	Relazione aggiornamento 2020
2	P00a	Relazione tecnico-illustrativa
3	P00b	Norme tecniche di attuazione
4	P00c	Regolamento edilizio
5	P01a	Zonizzazione ambito extraurbano
6	P01b	Zonizzazione ambito extraurbano
7	P02	Zonizzazione ambito urbano Sant'Elena
8	P03	Zonizzazione ambito urbano Taquisara
9	P04	Zonizzazione urbana Sant'Elena su PAI
10	P05	Zonizzazione ambito urbano Taquisara su PAI
11	P06	Dimensionamento del Piano e Scenari demografici
12	P07	Tabelle di dimensionamento del PUC
13	P08	Zona F1 – Progetto Guida
	AA	ASSETTO AMBIENTALE
14	AA00	Relazione generale tematismi assetto ambientale
15	AA01a.1	Tematismi da PPR Assetto ambientale a scala comunale
16	AA01b.1	Tematismi da PPR Assetto ambientale a scala comunale
17	AA01a.2	Tematismi da PPR Assetto ambientale su base PAI
18	AA01b.2	Tematismi da PPR Assetto ambientale su base PAI
19	AA02a	Carta Geologica
20	AA02b	Carta Geologica
21	AA02.1a	Carta Geotecnica
22	AA02.1b	Carta Geotecnica
23	AA03a	Carta Geomorfologica su base Litologica
24	AA03b	Carta Geomorfologica su base Litologica
25	AA04a	Carta Idrogeologica
26	AA04b	Carta Idrogeologica
27	AA05a	Carta dell'Acclività
28	AA05b	Carta dell'Acclività
29	AA06a	Carta dell'Uso del Suolo
30	AA06b	Carta dell'Uso del Suolo
31	AA07a	Carta dell'Instabilità potenziale
32	AA07b	Carta dell'Instabilità potenziale
33	AA08a	Carta della Pericolosità da frana
34	AA08b	Carta della Pericolosità da frana
35	AA09a	Carta Pedo litologica
36	AA09b	Carta Pedo litologica
37	AA10a	Carta della Copertura Vegetale
38	AA10b	Carta della Copertura Vegetale
39	AA11a	Carta della Naturalità
40	AA11b	Carta della Naturalità

N.	CODICE	SEZIONE - ELABORATO
41	AA12a	Land Capability
42	AA12b	Land Capability
43	AA13a	Land Suitability - Irrigazione
44	AA13b	Land Suitability - Irrigazione
45	AA14a	Land Suitability - Pascolo
46	AA14b	Land Suitability - Pascolo
47	AA15a	Carta della vincolistica ambientale
48	AA15b	Carta della vincolistica ambientale
49	AA16a	Boschi e foreste
50	AA16b	Boschi e foreste
51	AA17a	150 m fiumi Art. 142 D.lgs. 42-2004
52	AA17b	150 m fiumi Art. 142 D.lgs. 42-2004
53	AA18a	Terre gravate da uso civico
54	AA18b	Terre gravate da uso civico
55	AA19a	Aree percorse da incendio
56	AA19b	Aree percorse da incendio
57	AA20a	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
58	AA20b	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
59	SCG.01	Relazione Compatibilità Geologico-Geotecnica
60	SCI.01	Relazione tecnico illustrativa
61	SCI.02bis	Relazione idrologica
62	SCI.03bis	Relazione idraulica
63	SCI.06Abis	Carta della pericolosità idraulica
64	SCI.06Bbis	Carta della pericolosità idraulica
65	SCI.06C	Carta della pericolosità idraulica ambito urbano
66	SCI.07bis	Fascicolo planimetrie, aste e sezioni
ASC		ASSETTO STORICO CULTURALE
67	ASC00	Relazione illustrativa
68	ASC00b	Catalogo dei Beni Paesaggistici e Identitari
69	ASC01a	Carta dei beni storico-culturali
70	ASC01b	Carta dei beni storico-culturali
71	ASC02	Carta dei beni storico-culturali - Sant'Elena
72	ASC03	Carta dei beni storico-culturali - Taquisara
AI		ASSETTO INSEDIATIVO
73	AI00	Relazione tecnico-descrittiva
74	AI01a	Tematismi da PPR Assetto insediativo a scala comunale-ambito extraurbano
75	AI01b	Tematismi da PPR Assetto insediativo a scala comunale-ambito extraurbano
76	AI02	Tematismi da PPR Assetto insediativo a scala comunale-ambito urbano Sant'Elena
77	AI03	Tematismi da PPR Assetto insediativo a scala comunale-ambito urbano Taquisara
78	AI04	Calcolo della capacità insediativa dei litorali
79	AI05a	Vecchio PUC - Zonizzazione extraurbana
80	AI05b	Vecchio PUC - Zonizzazione extraurbana
81	AI06	Vecchio PUC - Zonizzazione urbana Sant'Elena
82	AI07	Vecchio PUC - Zonizzazione urbana Taquisara

N.	CODICE	SEZIONE - ELABORATO
83	AI08	Stato di attuazione del P.U.C. Vigente
	AP	AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI
84	AP00	Relazione illustrativa
85	AP1.a	Analisi del Paesaggio - Territorio interno
86	AP1.b	Analisi del Paesaggio - Territorio costiero
87	AP2.a	Indirizzi per il Progetto - Territorio interno
88	AP2.b	Indirizzi per il Progetto - Territorio costiero
89	AP3.a	Progetto del Paesaggio- Territorio interno
90	AP3.b	Progetto del Paesaggio - Territorio costiero
	PCA	PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
91	PCA00	Relazione tecnica
92	PCA01	Inquadramento territoriale
93	PCA02	Zone acustiche omogenee Ambito urbano
94	PCA03a	Classificazione infrastrutture viarie
95	PCA03b	Classificazione infrastrutture viarie
96	PCA04a	zonizzazione acustica extraurbana
97	PCA04b	zonizzazione acustica extraurbana
98	PCA05	zonizzazione acustica ambito urbano
99	PCA06	Punti di misurazione fonometrica
100	PCA07	Aree dedicate a manifestazioni temporanee
	VAS	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
101	VAS01	Rapporto Ambientale
102	VAS01_app	Appendice al rapporto ambientale
103	VAS02	Sintesi non tecnica
104	VAS03	Studio di incidenza Ambientale

Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici del PUC, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio.

ART. 3. EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale si attua per mezzo di:

- a. Strumenti di Attuazione;
 - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata (P.P.) – Art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45;
 - Piano di Lottizzazione convenzionata (P.d.L.) - Art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45;
 - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P) - Art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45;
 - Piano per l'edilizia economica e popolare - Art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45;
 - Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL) - Artt. 21 e 22-bis della L.R. 22/12/1989, n° 45;
 - Piano di Recupero - Art. 22, Comma 3 della L.R. 22/12/1989, n° 45;
 - Piano di Risanamento Urbanistico - Art. 32 della L.R. 23/10/1985, n° 23;
 - Programma Integrato per il Riordino Urbano – Art. 40 della L.R. 23/04/2015, n° 8;
 - Accordo di programma - Art. 28 della L.R. 22/12/1989, n° 45;
- b. Interventi edilizi diretti;
 - Permesso di costruire – Artt. 21 e 25 della L.R. 22/12/1989, n° 45 e D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, Capo II;
 - Permesso di Costruire Convenzionato – Art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380;
 - Autorizzazioni edilizie – D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, Titolo II
- c. Opere Pubbliche;

Al fine della attuazione dei contenuti delle previsioni del PUC, le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono divise in:

- a. **Contenuti e finalità:** volti a fissare obiettivi da raggiungere, riconoscendo agli strumenti attuativi del PUC e di settore ambiti di discrezionalità nella specificazione ed integrazione dei contenuti;
- b. **Direttive:** disposizioni da osservare nell'elaborazione degli strumenti attuativi del PUC e di settore;
- c. **Prescrizioni:** disposizioni che hanno efficacia diretta sui beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.

Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PUC o nelle planimetrie del PUC, rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:

- a. Per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (ovvero, con minore denominatore);
- b. Tra le planimetrie e le NTA, prevalgono le NTA;
- c. Tra le planimetrie del PUC ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici e edilizi previsti dal PUC, prevalgono i dati del rilievo topografico.

Negli elaborati grafici, sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (cimiteriale, paesaggistico, idraulico, etc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente, i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti

TITOLO II. USI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ART. 4. CLASSIFICAZIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) costituiscono suddivisioni del territorio comunale i cui limiti non coincidono necessariamente con quelli di proprietà. Esse sono differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alla quale il Piano urbanistico Comunale detta precise norme sull'utilizzo dei suoli.

Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PUC, è suddiviso, ai sensi del DM 1444/68 e del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U, 20 dicembre 1983 e ss. mm. e ii., nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

- Zona A – Insediamenti storici;
- Zona B - Completamento residenziale;
- Zona C – Espansione residenziale;
- Zona D – Insediamenti industriali, artigianali e commerciali;
- Zona E – Agricole;
- Zona F – Turistiche
- Zona G – Servizi Generali
- Zona H – Salvaguardia

Le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) sono suddivise, in funzione di specifiche caratteristiche, secondo la classificazione riportata dalle Linee Guida per l'Adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI, Allegato I 2 della Regione Autonoma della Sardegna. Per cui, alla lettera che identifica la ZTO, può seguire un indicatore numerico.

ART. 5. CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DESTINAZIONI D'USO

LEGISLAZIONE DI RIFEIRMENTO

Gli strumenti e la legislazione di riferimento sono:

- Legge Regionale 23 ottobre 1985, n° 23, Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia
- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n° 45, Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;
- Legge Regionale 3 luglio 2017, n° 11, Disposizioni urgenti in materia urbanistica e edilizia;
- Direttiva della Regione Autonoma della Sardegna, allegata alla Delib. di G.R. n° 52/22 del 22/11/2017, Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso – Individuazione dei dati dimensionali relativi ai servizi strettamente connessi alla residenza

DEFINIZIONE

Si definisce "categoria funzionale urbanisticamente rilevante" l'insieme delle destinazioni d'uso caratterizzate dal medesimo carico urbanistico, elencate nell'Art. 11, comma 1 della L.R. 23/1985 e ss. mm. e ii.

Si definisce "destinazione d'uso" ognuna delle funzioni ammissibili all'interno di una unità immobiliare. La destinazione d'uso della singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile netta.

Si definiscono "servizi strettamente connessi alla residenza" gli usi complementari alla residenza destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini.

Il PUC determina, per ogni ZTO, le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, le destinazioni d'uso ammesse e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PUC.

Le principali categorie funzionali urbanisticamente rilevanti cui si fa riferimento nel PUC sono:

- a. Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b. Turistico-ricettiva;
- c. Artigianale e industriale;
- d. Direzionale, commerciale e sociosanitaria;
- e. Agricolo-zootecnica.

Ai sensi dell'Art. 4 della Direttiva della Regione Autonoma della Sardegna, allegata alla Delib. di G.R. n° 52/22 del 22/11/2017, le destinazioni d'uso relative a ciascuna categoria funzionale urbanisticamente rilevante cui si fa riferimento nel PUC sono:

- a. Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- b. Turistico-ricettive:
 - a. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
 - b. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
 - c. TR_03 Fabbricati per punti di ristoro;
- c. Artigianale e industriale:
 - a. AI_01 Attività produttive di beni;
 - b. AI_02 Industria;
 - c. AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;
- d. Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - a. DIR_01 Uffici in genere;
 - b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 - d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 - e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 - f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
 - i. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
 - j. COMM_01 Medie strutture di Vendita;

- k. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
- l. SS_01 Attrezzature sociosanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
- m. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
- n. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
- e. Agricolo-zootecnica:
 - a. AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;
 - b. AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;
 - c. AZ_03 Strutture agrituristiche

I Servizi strettamente connessi alla residenza, ai sensi dell'Art. 5 della Direttiva della Regione Autonoma della Sardegna, allegata alla Delib. di G.R. n° 52/22 del 22/11/2017, cui si fa riferimento nel PUC sono:

- Studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
- Attività commerciali riconducibili alla tipologia degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della legge regionale n. 5 del 2006 (superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente sino a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti);
- Attività artigianali e sociosanitarie, compresi ambulatori per persone e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 750 mq;
- Attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
- Attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie totale non superiore a 500 mq.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la ZTO nella quale ricade l'edificio. La destinazione d'uso del suolo e degli edifici è inclusa nelle convenzioni degli Strumenti Urbanistici Attuativi e negli altri atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi.

Qualora, nell'attuazione del PUC, si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco di cui al precedente punto, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati, in riferimento alla Direttiva, all'Art. 4, comma 2.

VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

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

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito previa verifica dei parametri urbanistico-edilizi del lotto di riferimento.

Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è:

- Possibile solo quando la nuova destinazione sia prevista dalle presenti NTA;
- Assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale.

Per quanto non disciplinato nel presente Articolo, si applica il D.P.R. 380/2001 e la vigente normativa regionale

ART. 6. STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

DEFINIZIONE

Il PUC indica, nei successivi articoli, per ciascuna Zona Territoriale Omogenea, le parti di territorio per le quali la pianificazione è attuata tramite Strumento Urbanistico Attuativo.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono quelli riportati nel precedente Articolo 3.

PRESCRIZIONI

Gli strumenti urbanistici attuativi sono approvati secondo le procedure di cui all'Art. 20 della LR 45/1989, con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione, ai sensi dell'Art. 5 della LR 45/1989 e ss.mm. e ii., secondo i contenuti previsti dalle leggi 1150/1942, 167/1962, 865/1971 e ss.mm. e ii.

Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico dello Strumento Urbanistico Attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'Art. 41-quinques della Legge 1150/1942, introdotto dall'Art. 17 della Legge 765/1967, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dal Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'Art. 3, comma 3 della LR 20/1991, uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre uno Strumento Urbanistico Attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il Piano esteso all'intera area. In tale ipotesi, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

ART. 7. COMPARTO EDIFICATORIO

DEFINIZIONE

Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi attuativi del PUC, è consentita la formazione di comparti edificatori mediante i quali sono definiti gli ambiti minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo, ai sensi dell'Art. 27 della L.R. 45/1989.

Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo a edificare e costituenti una Unità Minima di Intervento. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

L'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo è consentita mediante stralci funzionali o comparti edificatori, prevista presentazione di un Piano Guida che definisca l'organizzazione urbanistica dell'intero ambito e individui le unità minime di intervento da assoggettare a comparto, purché esse siano dotate di autonomia funzionale.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto, i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione del titolo abilitativo sono deliberati dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'Art. 27, comma 3 della LR 45/1989.

I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale. I contenuti dei Progetti di Comparto sono stabiliti da apposita convenzione e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi e dei soggetti abilitati dal presente PUC, al fine di costituire preventivo strumento di indirizzo e di controllo dell'intervento diretto, nonché strumento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

ART. 8. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

L'intervento Edilizio Diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale, ove non sia prescritto lo Strumento Urbanistico Attuativo. Nelle altre Zone, l'Intervento Edilizio Diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Il Permesso di Costruire Convenzionato, si attua in tutte le Zone B del territorio comunale ove risulti necessaria l'integrazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione. Il Permesso di Costruire Convenzionato, in mancanza di opere di urbanizzazione è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario o avente titolo si impegna alla realizzazione, integrazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Gli Interventi Edilizi Diretti si attuano mediante i titoli abilitativi previsti dalla disciplina vigente in materia.

Nelle zone in cui è previsto l'Intervento Edilizio Diretto è tuttavia sempre ammesso al ricorso allo Strumento Urbanistico Attuativo.

ART. 9. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.

DEFINIZIONE

Il PUC individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

In coerenza con quanto disposto dall’Art. 4 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici, la capacità insediativa teorica è determinata assumendo per le ZTO A, B e C il parametro di 100 m³ di volume edificabile per ogni abitante teorico, di cui:

- 70 m³ per la residenza;
- 20 m³ per servizi annessi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde e similari e/o analoghi;
- 10 m³ per servizi pubblici.

Per le Zone Territoriali Omogenee A e B, il parametro di cui al punto precedente, viene rideterminato in funzione dell’assetto insediativo, delle caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente e delle previsioni demografiche elaborate dal Piano.

In coerenza con quanto disposto dagli Artt. 6 e 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, la dotazione minima degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi è determinata con riferimento alla seguente tabella:

Per le zone residenziali si rimanda all’Elaborato P07 Tabelle di dimensionamento del PUC.

Nei nuovi insediamenti industriali, artigianali e per il commercio all’ingrosso, o ad essi assimilabili, compresi nelle Zone D, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico, oltre alle aree riservate alla viabilità, non può essere inferiore al 10% di quella territoriale.

Nei nuovi insediamenti direzionali e commerciali, nelle Zone C e D, in coerenza con quanto disposto dall’Art. 8 del D.A. EE.LL.F.U. n° 2266/U del 20/12/1983, le dotazioni minime sono fissate in 80 m² di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono monetizzate nelle zone a Intervento Edilizio Diretto; sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a Strumento Urbanistico Attuativo e su di esse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d’uso pubblico.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria sono indicate nelle tavole del PUC e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:

- Soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;
- Oggetto di perequazione urbanistica, compensazione e/o credito edificatorio;
- Oggetto di Partnership Pubblico Privata ai sensi del D.lgs. 50/2016.

Qualora la dimensione dell’intervento e/o la sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione all’interno dell’ambito degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe o nelle aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, è consentita la monetizzazione secondo i criteri stabiliti da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell’arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

È facoltà del Comune disciplinare l’uso, la gestione e la manutenzione delle aree da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione.

TITOLO III. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 10. NORME COMUNI ALLE ZONE A, B E C

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento sono:

- Legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- P01a_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P02_rev01 Zonizzazione ambito urbano Sant’Elena
- P03_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara
- P04_rev01 Zonizzazione urbana Sant’Elena su PAI
- P05_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara su PAI

DEFINIZIONE

Il territorio comunale oggetto del presente Articolo è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

- Zona A: centro di antica e prima formazione
- Zona B: Completamento residenziale
- Zona C: Espansione residenziale

CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DESTINAZIONI D’USO

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- Turistico-ricettiva;
- Artigianale e industriale;
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria

Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono, in ogni caso, rispettare le seguenti condizioni:

- Il volume occupato dall’attività sia inferiore a 1.000 m³ e la superficie lorda di pavimento sia minore di 250 m²;
- Le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio.

Sui fabbricati entro i quali, alla data di adozione del PUC, sono operanti attività con destinazioni d’uso in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi previsti dall’Art. 3, comma 1 lett. a), b), c) del DPR 380/2001.

Le destinazioni d’uso ammesse sono riportate negli articoli successivi, in riferimento a quelle elencate nell’Art. 5.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell’Art. 15 quater della LR 23/1985, nei casi di:

- Nuove costruzioni;
- Modifiche di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti;

debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 m³ di costruzione, e comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare. Tali disposizioni non si applicano agli immobili ubicati in Zona A.

Ai sensi dell’Art. 15 quater, comma 6 della LR 23/1985, nel caso di modifiche di destinazioni d’uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l’impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dal precedente punto, l’intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico.

ART. 11. ZONA A – INSEDIAMENTI STORICI

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Piano Particolareggiato Zona A centro Storico Gairo Vecchio;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”.

DEFINIZIONE

Comprende le parti di 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 parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La Zona A, secondo la classificazione riportata dalle Linee Guida per l’Adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI, Allegato I 2 della Regione Autonoma della Sardegna, è classificata dal PUC come A1: tessuto urbano con rilevanti tracce dell’originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico e artistico: comprendente le parti di territorio ricomprese nel perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, approvato con Determinazione n° 393/DG del 04/03/2009 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

LOCALIZZAZIONE

La zona A1 ricomprende l’intero centro urbano di Gairo Vecchio ed è individuata cartograficamente nei seguenti elaborati del Piano:

- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P02_rev01 Zonizzazione ambito urbano Sant’Elena;
- P04_rev01 Zonizzazione urbana Sant’Elena su PAI

OBIETTIVI

Il Piano recepisce, per la Zona A1, gli obiettivi di recupero e rigenerazione urbana previsti dal Piano Particolareggiato Zona A centro Storico Gairo Vecchio e riportati nella Relazione al punto 4.

Il PUC recepisce gli obiettivi di riqualificazione degli ambiti urbani previsti dall’Art. 40 della L.R. 8/2015, da perseguire attraverso la realizzazione di programmi integrati per il riordino urbano, di cui alla legge regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell’articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179).

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il Piano si attua attraverso:

- Lo Strumento Urbanistico Attuativo che assume i contenuti e l’efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- L’Intervento Edilizio Diretto all’interno delle Unità Edilizie, così come individuate negli elaborati Piano Particolareggiato Zona A centro Storico Gairo Vecchio, nel rispetto dei gradi di tutela e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti.
- Programmi Integrati di Riordino Urbano (Art. 40, L.R. 23/04/2015, n°8);

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Si fa riferimento agli indici e ai parametri urbanistici riportati negli elaborati del Piano Particolareggiato Zona A centro Storico Gairo Vecchio.

DESTINAZIONI D’USO

Per la Zona A1 sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- Turistico-ricettive:
 - a. TR_01 Strutture ricettive alberghiere (Albergo diffuso, Art. 14, L.R. 28 luglio 2017, n° 16);
 - b. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- Direzionale e sociosanitaria:
 - a. DIR_02 Attività produttive di servizi;

- b. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
- c. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
- d. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
- e. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
- f. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

Nel caso in cui alcune destinazioni non fossero state previste, o siano previste dallo Strumento Attuativo, si procede per analogia.

ART. 12. ZONA B – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”.

DEFINIZIONE

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate come definite dall’Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, diverse dalle Zone A e situate al contorno del centro urbano di più antica formazione, aventi carattere urbano e caratterizzate da:

- Una forma urbana compatta;
- Un’organizzazione dell’edificato di particolare complessità morfologica e tipologica;
- Prevalenti destinazioni residenziali;
- Dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Le linee Guida per l’Adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI, Allegato I 2 della Regione Autonoma della Sardegna articolano le parti di territorio classificate come Zone B in due sottozone:

- B1 Espansioni compiute sino agli anni Cinquanta;
- B2 Espansioni da completare e/o riqualificare.

All’interno del Piano Urbanistico Comunale, le due sottozone B1 e B2 assumono, in funzione della localizzazione territoriale, la seguente classificazione:

- B1.1
- B1.2
- B1.3
- B1.4
- B1.5
- B1.6
- B2.1
- B2.2

LOCALIZZAZIONE

Le zone B sono localizzate in corrispondenza dei centri urbani di Gairo Sant’Elena e Gairo Taquisara e sono individuate cartograficamente nei seguenti elaborati:

- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P02_rev01 Zonizzazione ambito urbano Sant’Elena;
- P03_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara
- P04_rev01 Zonizzazione urbana Sant’Elena su PAI
- P05_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara su PAI

OBIETTIVI

Il PUC recepisce gli obiettivi posti alla base degli Strumenti urbanistici attuativi vigenti nelle Zone B:

- Piano Regolatore redatto dall’Ufficio del Genio Civile di Nuoro e approvato in base alla L. 10/01/1959, n. 9;
- Piano di Recupero degli Spazi Pubblici Abitato di Gairo Sant’Elena, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 25/10/2011 e pubblicato sul BURAS n. 17 del 19/04/2012;
- Piano Particolareggiato della Zona B1 di Gairo, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 28/12/2012, pubblicato sul BURAS n. 17 del 19/04/2012;
- Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 22/10/1985;
- Piano Particolareggiato Zona B0* sita nella zona N.E. dell’abitato di Gairo (artt. 20 e 21 della L.R. 45/1989 e ss.mm. e ii.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 07/09/2018 e pubblicato sul BURAS n. 46, Parte III del 11/10/2018

Il PUC recepisce gli obiettivi di riqualificazione degli ambiti urbani previsti dall’Art. 40 della L.R. 8/2015, da perseguire attraverso la realizzazione di programmi integrati per il riordino urbano, di cui alla legge regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell’articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179).

MODALITÀ DI INTERVENTO

Nelle Zone B il PUC si attua attraverso:

- Strumenti Urbanistici Attuativi;
- Interventi edilizi diretti, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC;
- Programmi Integrati di Riordino Urbano (Art. 40, L.R. 23/04/2015, n°8).

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

Le caratteristiche costruttive delle abitazioni dovranno essere coerenti con le tipologie esistenti previste dagli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti. Sia negli interventi sull'esistente sia nei nuovi edifici si utilizzeranno preferibilmente i materiali tradizionali locali.

CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti riportate al precedente Art. 10. Le destinazioni d'uso ammesse sono riportate nei successivi articoli relativi alle singole Sottozone.

ART. 13. SOTTOZONA B1.1

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Sottozona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- Piano Regolatore redatto dall'Ufficio del Genio Civile di Nuoro e approvato in base alla L. 10/01/1959, n. 9;
- Piano di Recupero degli Spazi Pubblici Abitato di Gairo Sant'Elena, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 25/10/2011 e pubblicato sul BURAS n. 17 del 19/04/2012.

DEFINIZIONE

La Sottozona B1.1 è caratterizzata da un tessuto urbano compatto e un'infrastruttura viaria definita che comprende, le espansioni fino agli anni '50 (Art. 67 NTA PPR) e quelle che hanno completato, negli anni successivi, il disegno urbano definito dal Piano Regolatore redatto dall'Ufficio del Genio Civile di Nuoro e approvato in base alla L. 10/01/1959, n. 9.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

Le caratteristiche costruttive delle abitazioni dovranno essere coerenti con le tipologie esistenti, previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo vigente. Gli interventi devono mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica e edilizia (Art. 69 NTA PPR).

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua attraverso:

- Lo Strumento Urbanistico Attuativo che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Programmi Integrati di Riordino Urbano (Art. 40, L.R. 23/04/2015, n°8);
- Intervento Edilizio Diretto.

L'attività edificatoria seguirà le disposizioni imposte dagli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti.

La misura del lotto minimo è così definita:

- Pari all'esistente per i lotti già edificati;
- Pari a quella indicata dal Piano Regolatore redatto dall'Ufficio del Genio Civile di Nuoro e approvato in base alla Legge 10/01/1959, n.9 e recepito dal Piano di Recupero degli Spazi Pubblici Abitato di Gairo Sant'Elena, per i lotti non ancora edificati;

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Si fa riferimento agli indici e ai parametri urbanistici riportati negli elaborati del Piano Regolatore redatto dall'Ufficio del Genio Civile di Nuoro e del Piano di Recupero degli Spazi Pubblici Abitato di Gairo Sant'Elena.

DESTINAZIONI D'USO

Per la Sottozona B1.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- Turistico-ricettive:
 - a. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - a. DIR_01 Uffici in genere;
 - b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 - d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 - e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 - f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;

- i. SS_01 Attrezzature sociosanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
- j. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
- k. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

ART. 14. SOTTOZONA B1.2

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Sottozona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- Piano Regolatore redatto dall'Ufficio del Genio Civile di Nuoro e approvato in base alla L. 10/01/1959, n. 9;
- Piano di Recupero degli Spazi Pubblici di Gairo Sant'Elena, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 25/10/2011 e pubblicato sul BURAS n. 17 del 19/04/2012

DEFINIZIONE

La Sottozona B1.2 è localizzata a monte della contigua Sottozona B1.1, è definita, anch'essa, dal disegno urbano del Piano Regolatore redatto dall'Ufficio del Genio Civile di Nuoro e approvato in base alla L. 10/01/1959, n. 9.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

Le caratteristiche costruttive delle abitazioni dovranno essere coerenti con le tipologie esistenti, previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo vigente. Gli interventi devono mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica e edilizia (Art. 69 NTA PPR).

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua attraverso:

- Lo Strumento Urbanistico Attuativo che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Programmi Integrati di Riordino Urbano (Art. 40, L.R. 23/04/2015, n°8);
- Intervento Edilizio Diretto

L'attività edificatoria seguirà le disposizioni imposte dagli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti;

La misura del lotto minimo è così definita:

- Pari all'esistente per i lotti già edificati;
- Pari a quella indicata dal Piano Regolatore redatto dall'Ufficio del Genio Civile di Nuoro e approvato in base alla Legge 10/01/1959, n.9 e recepito dal Piano di Recupero degli Spazi Pubblici Abitato di Gairo Sant'Elena, per i lotti non ancora edificati;

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Si fa riferimento agli indici e ai parametri urbanistici riportati negli elaborati del Piano Regolatore redatto dall'Ufficio del Genio Civile di Nuoro e del Piano di Recupero degli Spazi Pubblici di Gairo Sant'Elena.

DESTINAZIONI D'USO

Per la Sottozona B1.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- Turistico-ricettive:
 - a. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - a. DIR_01 Uffici in genere;
 - b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 - d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 - e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 - f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
 - i. SS_01 Attrezzature sociosanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);

- j. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
- k. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

ART. 15. SOTTOZONA B1.3

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Sottozona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- Piano Particolareggiato della Zona B1 di Gairo, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 28/12/2012, pubblicato sul BURAS n. 17 del 19/04/2012
- Piano di Recupero degli Spazi Pubblici Abitato di Gairo Sant'Elena, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 25/10/2011 e pubblicato sul BURAS n. 17 del 19/04/2012

DEFINIZIONE

La Sottozona B1.3 è definita dal disegno urbano del Piano Particolareggiato della Zona B1 di Gairo, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 28/12/2012, pubblicato sul BURAS n. 17 del 19/04/2012.

È caratterizzata da un tessuto urbano compatto e un'infrastruttura viaria definita e comprende le espansioni successive agli anni Cinquanta.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

Le caratteristiche costruttive delle abitazioni dovranno essere coerenti con le tipologie esistenti, previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo vigente.

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua attraverso:

- Lo Strumento Urbanistico Attuativo che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Programmi Integrati di Riordino Urbano (Art. 40, L.R. 23/04/2015, n°8);
- Intervento Edilizio Diretto

L'attività edificatoria seguirà le disposizioni imposte dallo Strumento Urbanistico Attuativo vigente;

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Si fa riferimento agli indici e ai parametri urbanistici riportati negli elaborati del Piano Particolareggiato della Zona B1 di Gairo e del Piano di Recupero degli Spazi Pubblici Abitato di Gairo Sant'Elena.

DESTINAZIONI D'USO

Per la Sottozona B1.3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- Turistico-ricettive:
 - a. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - a. DIR_01 Uffici in genere;
 - b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 - d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 - e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 - f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
 - i. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
 - j. SS_01 Attrezzature sociosanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
 - k. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
 - l. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

ART. 16. SOTTOZONA B1.4

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Sottozona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna",
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio".

DEFINIZIONE

La Sottozona B1.4, individuata nella frazione di Taquisara, è costituita da un comparto di Edilizia Residenziale Pubblica completamente definito.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

La tipologia edilizia esistente è la palazzina multipiano. Gli interventi devono essere volti alla riqualificazione architettonica dei manufatti esistenti, nel rispetto del disegno, della qualità dei materiali della configurazione architettonica, al fine di un corretto inserimento paesaggistico del manufatto.

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua attraverso:

- Intervento Edilizio Diretto

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

I seguenti parametri edilizi e urbanistici non si riferiscono agli edifici esistenti ma esclusivamente a quelli di futura edificazione ed eventuali ampliamenti, ove vi sia volumetria residua:

- Indice fondiario: 2 m³/m²;
- Distacco dai confini: 5 m;
- Distacco dalla strada: 5 m;
- Altezza massima: 12,50 m.

Negli spazi di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi di parcheggio privato in misura non inferiore a 1,00 m² ogni 10,00 m³ di costruzione (nella quota minima, comunque, di un posto macchina per ogni unità abitativa).

DESTINAZIONI D'USO

Per la Sottozona B1.4 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

ART. 17. SOTTOZONA B1.5

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Sottozona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 22/10/1985;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio".

DEFINIZIONE

La Sottozona B1.5 è caratterizzata da un tessuto urbano compatto e un'infrastruttura viaria definita che comprende, le espansioni fino agli anni '50 (Art. 67 NTA PPR) e quelle che hanno completato, negli anni successivi, il disegno urbano definito dal Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 22/10/1985.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

Le caratteristiche costruttive delle abitazioni dovranno essere coerenti con le tipologie esistenti, previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo vigente. Gli interventi devono mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica e edilizia (Art. 69 NTA PPR).

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua attraverso:

- Lo Strumento Urbanistico Attuativo che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Programmi Integrati di Riordino Urbano (Art. 40, L.R. 23/04/2015, n°8);
- Intervento Edilizio Diretto

L'attività edificatoria seguirà le disposizioni previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo vigente;

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Si fa riferimento agli indici e ai parametri urbanistici riportati negli elaborati del Piano Particolareggiato.

DESTINAZIONI D'USO

Per la Sottozona B1.5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- Turistico-ricettive:
 - a. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- Direzionale, commerciale e socio-sanitaria:
 - a. DIR_01 Uffici in genere;
 - b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 - d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 - e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 - f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
 - i. SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
 - j. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
 - k. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

ART. 18. SOTTOZONA B1.6

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Sottozona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna",
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio".

DEFINIZIONE

La Sottozona B1.6, individuata nella frazione di Taquisara, è costituita da un intervento di Edilizia scolastica riconvertito ad alloggi di edilizia residenziale pubblica.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

La tipologia edilizia è un fabbricato su un solo livello, suddiviso in appartamenti dotati di ingresso indipendente e piccoli cortili di pertinenza. Gli interventi previsti devono riguardare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua attraverso:

- Intervento Edilizio Diretto

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

I seguenti parametri edilizi ed urbanistici non si riferiscono agli edifici esistenti ma a quelli di futura edificazione ed eventuali ampliamenti, ove vi sia ancora volumetria residua:

- Indice fondiario: 0,6 m³/m²;
- Distacco dai confini: 4,00 m;
- Distacco dalla strada: 4,00 m;
- Altezza massima: 5,00 m

Negli spazi di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi di parcheggio privato in misura non inferiore a 1,00 m² ogni 10,00 m³ di costruzione (nella quota minima, comunque, di un posto macchina per ogni unità abitativa).

DESTINAZIONI D'USO

Per la Sottozona B1.6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

ART. 19. SOTTOZONA B2.1

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Sottozona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- Piano Particolareggiato Zona B0* sita nella zona N.E. dell'abitato di Gairo (artt. 20 e 21 della L.R. 45/1989 e ss.mm. e ii.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 07/09/2018 e pubblicato sul BURAS n. 46, Parte III del 11/10/2018

DEFINIZIONE

La sottozona B2.1 individuata nel centro urbano di Gairo Sant'Elena presenta, secondo le linee guida del PPR, i tipici caratteri delle sottozone di completamento "B2 – Espansioni da completare e/o riqualificare", in cui gli interventi dovranno essere orientati al completamento dell'edificato e alla riqualificazione delle infrastrutture.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

In merito alle tipologie degli edifici esistenti e delle nuove edificazioni, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui al Comma 1, lettera d. del presente Articolo

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua attraverso:

- Lo Strumento Urbanistico Attuativo che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Intervento Edilizio Diretto

L'attività edilizia seguirà le disposizioni previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo vigente;

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Si fa riferimento agli indici e ai parametri urbanistici riportati negli elaborati del Piano Particolareggiato Zona B0* sita nella zona N.E. dell'abitato di Gairo.

DESTINAZIONI D'USO

Per la Sottozona B1.6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- Turistico-ricettive:
 - a. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - a. DIR_01 Uffici in genere;
 - b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 - d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 - e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 - f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
 - i. SS_01 Attrezzature sociosanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
 - j. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
 - k. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

ART. 20. SOTTOZONA B2.2

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Sottozona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”.

DEFINIZIONE

La sottozona B2.2 individuata nel centro urbano di Gairo Sant’Elena presenta, secondo le linee guida del PPR, i tipici caratteri delle sottozone di completamento “B2 – Espansioni da completare e/o riqualificare”, in cui gli interventi dovranno essere orientati al completamento dell’edificato e alla riqualificazione delle infrastrutture.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

Tutti gli interventi devono avvenire con l’obiettivo della riqualificazione architettonica, nel rispetto del disegno, della qualità dei materiali, nonché della configurazione architettonica di manufatti esistenti, al fine di un corretto inserimento paesaggistico dei manufatti.

Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Casa in linea;
- Case isolate e/o abbinatae.

Nella redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi o nella realizzazione degli interventi edilizi, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Per ogni edificio, nell’area di pertinenza del lotto, dovranno essere disponibili idonee aree per la sosta privata, nella misura non inferiore a 1,00 m² per ogni 10,00 m³ di costruzione;
- Sistemazione a verde degli spazi non utilizzati di pertinenza degli edifici.

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua attraverso:

- Strumento Urbanistico Attuativo, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (Art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45) o Piano di Lottizzazione convenzionata (P.d.L.) - Art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45;
- Programmi Integrati di Riordino Urbano (Art. 40, L.R. 23/04/2015, n°8);
- Intervento Edilizio Diretto.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

I seguenti parametri edilizi e urbanistici non si riferiscono agli edifici già realizzati, ma esclusivamente a quelli di futura edificazione ed eventuali ampliamenti ove vi sia volumetria residua:

Indice fondiario: 2,00 m³/m², elevabile a 4,00 m³/m², previa approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo che dovrà garantire un nuovo equilibrio tra volumi e dotazioni;

Distacco dai confini: 4,00 m;

Distacco dalla strada: 4,00 m;

Altezza massima: 6,50 m, misurata a monte. L’altezza massima dei fabbricati non potrà superare l’altezza media degli edifici preesistenti.

Gli allineamenti sul fronte stradale, se non già definiti, dovranno essere stabiliti per l’intero isolato.

In ogni caso, la distanza dei fabbricati dall’asse stradale, fatta eccezione per i tratti con tessuto urbano già definito, deve essere non inferiore a 4,00 m.

Per le strade a più intenso traffico, è prescritta una distanza minima dall’asse stradale di 5,00 m.

Salvo quanto previsto dall’Art. 5 del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983, per quanto riguarda la riduzione delle distanze a quelle previste dal Codice Civile, le costruzioni sui fondi finitimi, se non unite o aderenti, devono essere tenute a distanza di 8,00 m.

Negli spazi di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi di parcheggio privato in misura non inferiore a 1,00 m² ogni 10,00 m³ di costruzione (nella quota minima, comunque, di un posto macchina per ogni unità abitativa).

La misura del lotto minimo, per le nuove costruzioni, deve essere pari a 200 m².

DESTINAZIONI D'USO

Per la Sottozona B2.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
 - b. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - c. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- Turistico-ricettive:
 - a. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - a. DIR_01 Uffici in genere;
 - b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - c. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 - d. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 - e. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 - f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
 - i. SS_01 Attrezzature sociosanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
 - j. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
 - k. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

ART. 21. ZONA C – SOTTOZONA C1.1

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Piano Particolareggiato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 03/02/2004 e Deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 27/04/2004, pubblicato sul BURAS n° 158 del 15/06/2004.
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 settembre 2006
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”.

DEFINIZIONE

La Zona C, individuata nella frazione di Taquisara presenta, secondo le linee guida del PPR, i tipici caratteri della Sottozona di espansione denominata “C1 – Espansioni pianificate (Piani di Lottizzazione attuati o in corso di attuazione)”, che comprende le aree interessate da Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni convenzionate);

Le Zone C di cui al presente articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozona C1.1

LOCALIZZAZIONE

Le zone C sono localizzate in corrispondenza dei centri urbani di Gairo Sant’Elena e Gairo Taquisara e sono definite cartograficamente dai seguenti elaborati:

- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P02_rev01 Zonizzazione ambito urbano Sant’Elena;
- P03_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara
- P04_rev01 Zonizzazione urbana Sant’Elena su PAI
- P05_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara su PAI

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua attraverso:

- Lo Strumento Urbanistico Attuativo che assume i contenuti e l’efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Programmi Integrati di Riordino Urbano (Art. 40, L.R. 23/04/2015, n°8);
- Intervento Edilizio Diretto

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

La sottozona è regolata dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Indice Fondiario: 1,00 m³/m²;
- Distacco dai confini: 4,00 m;
- Distacco da aree pubbliche: 3,00 m;
- Altezza massima: 7,50 m;
- Rapporto di copertura: 50%

DESTINAZIONI D’USO

Per la Sottozona C1.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - d. RES_01 Abitazioni
 - e. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - f. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- Turistico-ricettive:
 - b. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
 - c. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - l. DIR_01 Uffici in genere;
 - m. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - n. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 - o. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 - p. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;

- q. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
- r. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
- s. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
- t. SS_01 Attrezzature sociosanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
- u. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
- v. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

ART. 22. ZONA D – SOTTOZONA D2.1

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 settembre 2006
- Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 48 del 11/09/2009

DEFINIZIONE

La zona D individuata in prossimità del centro urbano di Gairo Sant’Elena presenta, secondo le linee guida del PPR, i tipici caratteri della sottozona denominata D2 – Insediamenti produttivi, commerciali, artigianali, industriali”, che comprende tutte le aree di limitata estensione con valenza comunale e caratterizzate da attività per lo più artigianali.

Le Zone D di cui al presente articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozona D2.1

LOCALIZZAZIONE

Le zone D sono localizzate in corrispondenza dei centri urbani di Gairo Sant’Elena e Gairo Taquisara e sono definite cartograficamente dai seguenti elaborati:

- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P02_rev01 Zonizzazione ambito urbano Sant’Elena;
- P03_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara
- P04_rev01 Zonizzazione urbana Sant’Elena su PAI
- P05_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara su PAI

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone, il PUC si attua per mezzo di:

- Strumento Urbanistico Attuativo;
- Intervento edilizio diretto.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Si fa riferimento agli indici e ai parametri urbanistici riportati negli elaborati del Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 48 del 11/09/2009

DESTINAZIONI D’USO

Per la Zona D - Sottozona D2.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- Artigianale e industriale:
 - a. AI_01 Attività produttive di beni;
 - b. AI_02 Industria;
 - c. AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d’uso;
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria
 - a. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
 - b. COMM_01 Medie strutture di Vendita;
 - c. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;

ART. 23. ZONE E

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Direttiva Regionale per le Zone Agricole prevista dall’Art. 8 L.R. 22/12/1989, n° 45 (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228, pubblicata sul BURAS n° 35 del 27/10/1994);
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 settembre 2006
- Legge Regionale 23/10/2009, n° 4, “Disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo”;
- Delibera di G.R. 35/11 del 28/10/2010, “Indirizzi interpretativi sull’art. 3, comma 5 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, “Disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo”;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”.

DEFINIZIONE

Comprendono le parti di territorio destinate all’agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all’itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all’agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

LOCALIZZAZIONE

Le zone E sono identificate cartograficamente nei seguenti elaborati:

- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P02_rev01 Zonizzazione ambito urbano Sant’Elena;
- P03_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara
- P04_rev01 Zonizzazione urbana Sant’Elena su PAI
- P05_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara su PAI

OBIETTIVI

Le seguenti norme sulle zone agricole perseguono le finalità di:

- Valorizzare le vocazioni di sviluppo economico locale, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura geologica e pedologica;
- Proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- Tutelare e valorizzare l’integrità delle aziende e/o attività agro-silvo-pastorali;
- Orientare ad un corretto uso delle risorse e/o potenzialità agro-silvo-pastorali;
- Incoraggiare la permanenza della popolazione nei contesti rurali produttivi;
- Favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio rurale esistente.

In dette aree è vietato:

- Eliminare le alberature di carattere monumentale;
- Eliminare qualsiasi manufatto di valore storico-culturale in zona agricola;
- Compromettere l’utilizzo dei terreni come processi erosivi e dinamiche di instabilità.

In linea generale, i principi cui attenersi 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 delle aziende rurali;
- Riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- Recuperare e ristrutturare gli antichi edifici riconducibili alle attività rurali;
- Conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, etc.) al fine di conservare e/o ripristinare l’equilibrio fra insediamenti e territorio.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Nelle zone agricole è consentita la sola realizzazione di fabbricati rurali, produttivi e abitativi, soltanto quando siano proposti e destinati all’uso di agricoltori, allevatori e/o imprenditori del settore o similari, che intendano effettivamente svolgere l’attività nei settori agro-silvo-pastorale e affini e che risultino oggettivamente indispensabili per le medesime attività.

Ai sensi dell’art. 26 c.4 della L.R. 8/2015, l’edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.

Il progetto edilizio deve prevedere un Piano Aziendale, volto a dimostrare le reali necessità dell'azienda ed il dimensionamento delle strutture per la conduzione della stessa.

Il permesso di costruire, relativo ai fabbricati rurali, produttivi e abitativi è subordinato, mediante esplicita clausola alla sostanziale realizzazione delle opere relative al piano di utilizzazione e/o miglioramento, pena la decadenza dello stesso.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, con Indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Residenze, con Indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Fabbricati per agriturismo, di seguito normati;
- Fabbricati per punti di ristoro, con Indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), con Indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, con Indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Serre fisse o provvisorie;
- Fabbricati e/o impianti di interesse pubblico.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale, gli indici potranno essere elevati fino a:

- $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per i punti di ristoro;
- $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per fabbricati e/o impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori, distributori di carburanti, gas e simili.

Per punti di ristoro devono intendersi: bar, ristoranti, tavole calde e taverne alle quali possono essere annesse strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 e ad altre attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore ai 500 m.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 m^3 , o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altre specie); la realizzazione dell'intervento è subordinata, a conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

Ai fini del computo della superficie minima di intervento è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio e di proprietà della stessa "azienda", aventi una superficie complessiva minima di 10.000 m^2 , fermo restando che l'edificazione dovrà avvenire in un appezzamento avente superficie minima di 3.000 m^2 , anche per quanto riguarda fabbricati ed impianti connessi alla lavorazione e trasformazione dei prodotti di impianti: serraicoli, orticoli in pieno campo, vivaistici e attività specializzate di cui alla legge 313/2004 (esempio depositi, magazzini, laboratori).

Il volume massimo ammissibile deve essere computato sulla superficie dell'appezzamento in cui si realizza l'intervento che deve essere sempre non inferiore a 3.000 m^2 .

Onde evitare che appezzamenti di terreno eventualmente già utilizzati in precedenti edificazioni, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento o per realizzare volumetria aggiuntiva, vengano utilizzati nuovamente, dovrà essere conservato ed aggiornato un apposito registro a cura dell'ufficio tecnico.

DESTINAZIONI D'USO

Per la Zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:
 - a. RES_01 Abitazioni
- a. Turistico-ricettive:
 - a. TR_01 Strutture ricettive alberghiere (Alberghi rurali, Art. 14, comma 3, lett. c), L.R. 28 luglio 2017, n° 16);
 - b. TR_03 Fabbricati per punti di ristoro;
- b. Agricolo-zootecnica:
 - a. AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;
 - b. AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;
 - c. AZ_03 Strutture agrituristiche

PRESCRIZIONI GENERALI

Devono essere seguite le seguenti prescrizioni ai fini edificatori:

- a) Per gli imprenditori agricoli e le aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei fabbricati esistenti, è consentita la costruzione di nuovi fabbricati aventi funzione agro-silvo-pastorale o dell'itticoltura secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228. Per i fabbricati ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 30.000 m², su appezzamenti contigui. Tali fabbricati dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività esercitata.
- b) Per tutti gli altri casi, la superficie minima di intervento è stabilita dalla Direttiva Regionale per le Zone Agricole prevista dall'Art. 8 L.R. 22/12/1989, n° 45 e ss. mm. e ii.
- c) Il dimensionamento dei fabbricati deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni dei fabbricati esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. In caso di residenza il Piano Aziendale dovrà, altresì, dimostrare la reale convenienza economica dell'intervento e/o la possibilità di trarre dei redditi sufficienti per l'insediamento residenziale da parte dell'imprenditore.
- d) I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

L'imprenditore agricolo deve impegnarsi, con atto d'obbligo, a vincolare al fondo (oggetto del piano aziendale) le strutture edilizie e a non suddividere la proprietà in una superficie inferiore a 30.000 m² (6.000 m² per gli impianti serricoli) e a non cederle per almeno 5 anni, tuttavia sono fatte salve le divisioni ereditarie, le procedure fallimentari e le esecuzioni ipotecarie. Sono consentiti i frazionamenti pertinenziali catastali, ma il lotto aziendale resterà urbanisticamente unico.

Gli eventuali lotti dei quali è stata ceduta la capacità edificatoria, prima dell'approvazione delle presenti norme, rimangono inutilizzabili ai fini edificatori.

Per i fabbricati esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo i precedenti punti c) e d) del presente Articolo.

Sono ammesse le modifiche ai prospetti mediante modifica di aperture per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie. È ammessa la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Per gli interventi di cui al precedente punto a), all'atto del rilascio del permesso di costruire il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti dell'azienda o dell'imprenditore richiedente. La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agro-silvo-pastorale e dell'itticoltura, 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.

Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agro-silvo-pastorale e dell'itticoltura del fondo è consentita la modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

Sono comunque ammesse varianti per i fabbricati legittimamente realizzati lasciando invariati i parametri urbanistici senza variazioni di volumi e superfici coperte.

PRESCRIZIONI EDILIZIE, TIPOLOGICHE E PAESAGGISTICHE

Gli edifici ad uso non residenziale dovranno avere un'altezza interna netta non inferiore a 3,50 metri e non superiore a 5,00 metri; per dimostrate esigenze aziendali è possibile realizzare altezze inferiori (ad esempio porcilaie, ovili, pollai, etc.) e altezze superiori (ad esempio silos, capanni per ricovero presse e imballati, etc.)

Gli edifici ad uso residenziale dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- La quota del pavimento dovrà sovrastare la quota del cortile e/o sistemazione esterna;
- L'altezza massima è stabilita in 6,50 metri;
- L'altezza massima del colmo non dovrà superare gli 8,00 metri, con una pendenza massima del 35%;
- L'altezza interna minima è stabilita in 2,70 metri per gli ambienti residenziali (camere, letto, soggiorno, etc.), e in 2,40 metri per gli ambienti non residenziali (bagni, cucina, disimpegni, etc.); per il piano mansardato è stabilita in 2,20 metri.

I volumi sono misurati con criteri geometrici secondo le modalità indicate nell'art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266 e precisate al punto E) della circolare Ass. Reg EE.LL. FF. U. n.2A del 20 marzo 1978 e allegati da D ad H (BURAS n.22 del 18 maggio 1978).

Possono essere realizzate tipologie edilizie con due piani (terra e primo) di cui l'ultimo eventualmente mansardato.

Per ottenere il rilascio del permesso di costruire, il richiedente dovrà dimostrare la possibilità di accesso al lotto, che potrà avvenire anche mediante una strada di penetrazione collegata alla viabilità pubblica avente larghezza non inferiore a m 3,00.

I distacchi dovranno rispettare quanto stabilito dal codice della strada. Tuttavia, se la conformazione del lotto comporta l'inedificabilità o una soluzione inaccettabile a seguito del rispetto del codice della strada, sarà possibile edificare al centro del lotto, rispettando la distanza minima dai confini di m 7,00, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.

Oltre alle recinzioni naturali frangivento, contemporaneamente o in alternativa, potrà essere realizzata una muratura cieca di altezza massima pari a m 1,00 eventualmente sormontata da una recinzione a giorno per un'altezza complessiva di m 2,50.

Le serre fisse (anche con eventuali strutture murarie fuori terra) non sono soggette a permesso di costruire ma a SCIA; conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di costruzione. È inoltre consentita la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per riscaldamento serre) purché si dimostri la necessità e a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti.

È inoltre consentita, nei soli appezzamenti con superficie minima di 4.000 m², non altrimenti edificati, la "stanza degli attrezzi" con un indice massimo di 0,02 mc/mq; tale locale potrà avere una superficie interna massima e volume massimo secondo quanto previsto dall'Articolo 83, Comma 1, lettera b) delle NTA del PPR, altezza interna minima di m 3,00, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del piano di copertura e altezza massima di m 3,80, misurata dal piano di campagna all'intradosso del piano di copertura. I "vani tecnici" e le "stanze di appoggio" sono da considerarsi a tutti gli effetti volumi tecnici e non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili. La superficie minima di intervento – anche in caso di lotti non contigui ma appartenenti alla medesima azienda – deve sempre essere non inferiore ai minimi previsti dall'Art. 3 del DPGR n° 228/1994.

Tutti gli interventi di cui sopra devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale di riferimento, limitando la formazione di interferenze idrauliche, visive ed acustiche.

Sono da preferire tutti gli interventi che presentano elevati livelli di autonomia energetica (solare termico, fotovoltaico, geotermico) ed idraulica (recupero delle acque piovane, ciclo integrato dell'acqua), che devono nei limiti del possibile essere integrati alla tipologia edilizia.

RESTAURO E AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, è consentita la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate al relativo punto del presente Articolo.

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

ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono distare almeno 50 m dai confini di proprietà.

Detti fabbricati debbono, altresì, distare dal limite delle Zone Territoriali A, B, C, F, G:

- 500 mt. se trattasi di allevamento per suini;
- 300 m per avicunicoli;

- 100 m per bovini, ovicaprini ed equini.

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

Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquacultura e di itticoltura e ai fabbricati pertinenziali.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale devono essere ubicati nelle Zone D, tuttavia sono fatti salvi, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, gli impianti esistenti localizzati nelle Zone E.

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

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

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolare, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n° 1497.

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 01.04.1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal Piano Urbanistico Comunale, sono consentite le seguenti opere:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- b) Dotazione di servizi igienici adeguati alla destinazione d'uso dell'edificio;
- c) Ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria ed energetica vigente;

Gli interventi edilizi di cui ai punti b e c saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

AGRITURISMO

Per gli interventi riferiti agli agriturismo si rimanda alla normativa di settore D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228 (art. 9) e ss. mm. e ii.

Nelle zone E è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica; rientra nell'attività agrituristica anche l'ospitalità in azienda, in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio. Qualora venga richiesta 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 m³. 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 tre ettari.

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

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

PUNTI DI RISTORO

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da aziende agricole, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 m³/m² incrementabile con delibera del Consiglio Comunale sino a 0,10 m³/m².

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di tre ettari.

Nel caso in cui il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari vincolata a punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ettari relativa al fondo agricolo di cui si esercita il punto ristoro.

È da preferire la localizzazione dei punti di ristoro in corrispondenza di edifici in fregio alle strade e in generale in corrispondenza di fabbricati dismessi in prossimità della viabilità.

ALBERGO RURALE

Sono ammessi gli Alberghi Rurali, così come definiti dall'Art. 14 comma 3, lett. c) della Legge Regionale n° 16 del 28/07/2017.

TURISMO RURALE

Per turismo rurale, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 27/1998, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extra urbano.

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

- Offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali o nei punti ristoro;
- Ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- Allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali ed in particolare della cultura rurale della zona.

I soggetti legittimati alla gestione di edifici per turismo rurale sono quelli identificati all'art. 9 della L.R. n. 27/1998.

Al fine di favorire le suddette forme di turismo rurale sono ammesse, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico, acustico, energetico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti.

Si potrà ottenere se necessario, un incremento di volumetria pari al 10% della volumetria preesistente. L'incremento della volumetria sarà concessa una sola volta.

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n° 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali, 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, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistema di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione competente in materia.

PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI AMMESSI

Tutti gli interventi ammessi in zona agricola devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, strutturali decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- Conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
- Sostituzione, rinnovo e realizzazione ex novo di manufatti con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto e della zona con forme semplici e regolari, senza mimetismi;
- Gli edifici intonacati devono rimanere tali e, in caso di intonaco di vecchia formazione, l'intonaco non deve essere sostituito integralmente, ma solo nelle parti deteriorate;
- Non devono essere usati materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
- Si devono utilizzare colori tipici della zona, rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
- Gli infissi devono essere in legno o con materiali che riproducano fedelmente l'effetto legno e con forme tradizionali senza avvolgibili;
- Le pavimentazioni devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze, a meno che non si determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici. Esse potranno essere in terra battuta, in ghiaietto, in pietra. È, in ogni caso, vietato l'asfalto.
- Gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione.
- I cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, sia sulle murature che a vista, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque, non debbono costituire attraversamenti delle strade;
- Devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;
- Sono vietate le insegne a bandiera, debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi.

ART. 24. INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Le zone agricole individuate dal PUC, ai sensi del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228, sono le seguenti:

E2 – aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, Suoli della I, II e III Classe di capacità d'uso;

E5 – Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale: sono i suoli non arabili e pertanto appartenenti alle Classi IV, V, VI, VII, VIII di capacità d'uso.

Nella tabella riassuntiva seguente si riportano gli indici e i parametri per le sottozone individuate dal Piano:

zona	EDIFICI RESIDENZIALI			EDIFICI NON RESIDENZIALI (1)		
	Lotto minimo (2) m ²	Contiguità mappali	Indice fondiario massimo m ³ /m ²	Lotto minimo (2) m ²	Contiguità mappali	Indice fondiario massimo m ³ /m ²
E2	10.000	Sì	0.03	10.000	No	0.2
E5	90.000	Sì	0.015	30.000	No	0.1
	(1) Salvo casi particolari previsti dal successivo Art. 25 Contenuti del Piano Aziendale					
	(2) Superficie aziendale risultante dalla somma dei mappali intestati all'azienda					

ART. 25. CONTENUTI DEL PIANO AZIENDALE

Il piano di miglioramento dell'azienda deve dimostrare, attraverso uno specifico calcolo, basato su considerazioni di tipo economico e strutturale, che gli investimenti sono giustificati rispetto alla situazione dell'azienda ed alla sua economia e che la realizzazione del medesimo piano è in grado di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo di tale situazione. Tuttavia, il piano di miglioramento può essere approvato anche se non prevede un miglioramento sostanziale e duraturo della situazione, se l'imprenditore ne dimostra la necessità per mantenere il reddito di lavoro esistente nell'azienda interessata.

Il piano di miglioramento aziendale deve comprendere almeno i seguenti elementi:

La descrizione della situazione iniziale;

L'indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti;

La descrizione della situazione a piano ultimato, stabilita in base al bilancio di previsione;

L'analisi della situazione finanziaria di avvio dell'azienda che accerti le condizioni di equilibrio e la capacità di sopportare gli investimenti.

Il piano di miglioramento deve derivare da un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione dei seguenti aspetti fondamentali: la situazione in atto, l'indicazione delle misure e degli interventi previsti, la descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione

LA SITUAZIONE IN ATTO

Sotto l'aspetto fisico: collocazione paesaggistica e territoriale, inquadramento geomorfologico e pedologico, valutazione della suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, microclima negli elementi rilevanti ai fini delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili, caratteri distintivi del paesaggio agrario;

Sotto l'aspetto strumentale: relazione con i servizi e le infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, il regime fondiario, le relazioni tra i diversi corpi costituenti l'azienda, l'indirizzo produttivo e l'ordinamento culturale in atto, le strutture fondiarie ed il loro stato d'uso, la loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale ed ai fini produttivi, gli impianti, le macchine, il capitale bestiame;

Sotto l'aspetto economico: il conto economico e lo stato patrimoniale dell'azienda, gli indicatori economici del processo produttivo in atto con l'analisi dei punti critici presenti, la forma di impresa, la mano d'opera ed il livello di remunerabilità della stessa, l'inserimento della produzione aziendale nel mercato ed in particolare nella filiera di riferimento.

La relazione sulla situazione deve essere corredata ed integrata dalla seguente cartografia:

- Corografia in scala 1:25.000;
- Stralcio della planimetria catastale con indicazione dei dati censuari e situazione del catasto;
- Carta dell'ordinamento culturale opportunamente quotata con precisa indicazione delle tare di coltivazione;
- Carta delle strutture fondiarie con stralcio 1:500 dei fabbricati esistenti ed indicazione della prevista destinazione d'uso e dei dati plano-volumetrici;
- Carta delle risorse idriche e dell'irrigabilità dei suoli, con indicazione precisa dei punti di attingimento, delle condotte e delle strutture di distribuzione dell'acqua, delle superfici irrigue;
- Carta della viabilità, dei percorsi interpoderali e delle trame di appoderamento;
- Tipologie delle siepi scelte tra quelle del patrimonio esistente e delle recinzioni da realizzare con materiali e con le tecniche locali che costituiscono un fattore insostituibile di identità paesaggistica e culturale.

INDICAZIONE DELLE MISURE E DEGLI INTERVENTI PREVISTI

L'elaborato dovrà sviluppare i seguenti punti:

- Obiettivi, motivazione ed opportunità del progetto, il mercato di riferimento, descrizione del processo di produzione a regime, con indicazione delle innovazioni apportate rispetto alla situazione iniziale (innovazioni di processo e di prodotto), descrizione della nuova attività gestionale, l'impiego del lavoro, rischi e vincoli connessi al progetto;
- Giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata dagli opportuni calcoli di dimensionamento con riferimenti particolari ai seguenti aspetti:
- Per i fabbricati dovrà essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di quelli esistenti. Tali edifici, da realizzare in armonia con il paesaggio, verranno sempre accompagnati da impianto di alberature e siepi con funzione di quinte di schermo;
- I fabbisogni alimentari del bestiame e la valutazione delle capacità nutritive degli alimenti zootecnici si avvarranno di modalità di calcolo basate sui moderni parametri;
- Razionalizzazione del sistema di smaltimento dei reflui, attraverso idoneo piano, secondo le indicazioni del Decreto Ass. Difesa Ambiente n° 34 del 21/10/1997;
- Analisi del costo del progetto per gli investimenti in beni immobili e per gli altri tipi di investimento, per spese generali e di progettazione, per la direzione dei lavori;
- Analisi del costo del progetto per capitale circolante.

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE A PIANO ULTIMATO, STABILITA IN BASE AL BILANCIO DI PREVISIONE

Dovrà contenere:

- Quadro degli investimenti e della copertura finanziaria, copertura del fabbisogno in termini di capitale circolante;
- Ricavi in base a precisi riferimenti di mercato ed alle quantità e qualità del prodotto commerciabile ottenuto;
- Analisi del costo di produzione in termini di acquisti di beni e servizi, costo del personale, ammortamenti, oneri diversi dalla gestione, oneri finanziari;
- Dimostrazione della coerenza dei risultati di piano in funzione delle prescrizioni del regolamento CEE 2328/91 in termini di raggiungimento o mantenimento del reddito di obiettivo.

ART. 26. ZONE F

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Legge regionale 1° luglio 1991, n° 20 e ss. mm. e ii., “Norme integrative per l’attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n° 45, concernente: Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”;
- Legge Regionale 28 luglio 2017, n° 16, “Norme in materia di turismo”.

LOCALIZZAZIONE

- P01a_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano;
- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano;
- P03 Zonizzazione ambito urbano Taquisara;
- P08 - Zona F1 – Progetto Guida.

DEFINIZIONE

Sono classificate Zone F le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale

- Le Zone F individuate dal PUC di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
- Sottozona F1 – Zona a destinazione turistico alberghiera
- Sottozona F3.1 – Campeggi
- Sottozona F3.2 - Campeggi

OBIETTIVI

Gli obiettivi di sviluppo delle Zone F individuate dal PUC riguardano l’integrazione degli interventi con il paesaggio, in particolare, perseguendo i seguenti obiettivi:

- Minimo consumo di territorio, limitando gli interventi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, incrementando la dotazione di servizi e prevedendo nuovi interventi solo in contiguità agli insediamenti esistenti.
- Favorire il trasferimento degli insediamenti (complessi edilizi e campeggi) verso l’interno, in adiacenza agli insediamenti residenziali preesistenti.
- Realizzare in arretramento alla linea di costa gli ampliamenti degli insediamenti esistenti, in caso di completamento degli stessi.

In linea generale i principi cui attenersi sono:

- Ambiti edificati e dotati di infrastrutture: riqualificare sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e completare la dotazione di servizi.
- Campeggi esistenti: riqualificare le strutture esistenti sotto il profilo ambientale, intervenendo su edifici, percorsi e servizi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi edificatori sono consentiti mediante Strumento Urbanistico Attuativo, anche nella forma di cui all’Art. 3 della L.R. 20/91.

In assenza di suddetto Strumento Urbanistico Attuativo, sono ammesse, sugli immobili esistenti, le opere di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Adeguamento tecnologico, igienico, acustico, energetico e funzionale;
- Restauro e risanamento conservativo

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione devono essere integrati armonicamente con il contesto paesaggistico, non devono compromettere la percezione paesaggistica del territorio nel quale si inseriscono, né compromettere o incidere negativamente sulle dinamiche ambientali che vi insistono.

ART. 27. SOTTOZONA F1

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
- Legge regionale 1° luglio 1991, n° 20 e ss. mm. e ii., "Norme integrative per l'attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n° 45, concernente: Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- Legge Regionale 28 luglio 2017, n° 16, "Norme in materia di turismo".

DEFINIZIONE

Comprende l'area individuata dal PPR come Aree Antropizzate – Insedimenti Turistici, in Località "Su Sirboni".

Per la riqualificazione paesaggistica e funzionale e il completamento degli insediamenti esistenti viene individuata un'area contigua alla stessa area di cui al precedente punto, ma in arretramento alla fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina.

La sottozona, in funzione dei diversi obiettivi di riqualificazione e completamento, viene articolata in due Comparti:

- F1.a che comprende le aree caratterizzate dalla presenza dell'insediamento esistente, all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia;
- F1.b contigua alla precedente ma in arretramento rispetto alla linea dei 300 metri dalla costa.

OBIETTIVI

- La riqualificazione paesaggistica e funzionale dell'insediamento turistico esistente ai sensi dell'Art. 90 delle NTA del PPR;
- La riqualificazione urbanistica e architettonica e il completamento dell'insediamento turistico-alberghiero ai sensi dell'Art. 20 delle NTA del PPR.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione devono essere integrati armonicamente con il contesto paesaggistico, non devono compromettere la percezione paesaggistica del territorio nel quale si inseriscono, né compromettere o incidere negativamente sulle dinamiche ambientali che vi insistono, minimizzando il consumo di suolo e limitando l'impermeabilizzazione dei suoli.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi edificatori sono consentiti mediante Strumento Urbanistico Attuativo, anche nella forma di cui all'Art. 3 della L.R. 20/91.

In particolare, lo Strumento Urbanistico Attuativo deve contenere:

- Studi specialistici di carattere ambientale atti a verificare e dimostrare che la trasformazione dell'area non pregiudichi la struttura e la stabilità ecosistemica del territorio, in riferimento ai caratteri e agli elementi naturali ai quali si riferiscono i tematismi individuati dalla cartografia. In particolare, gli studi specialistici devono tenere conto dei seguenti tematismi individuati all'interno della Sottozona:
 - o Aree di notevole interesse Botanico e Fitogeografico;
 - o Componenti di paesaggio con valenza ambientale;
 - o Aree di pericolosità idraulica e aree di pericolosità da frana;
 - o Bosco e macchia alta, costituita da corbezzolo e lentisco;
- Progetto della viabilità principale e secondaria definito a partire dalla rete stradale esistente anche con lo sviluppo del sistema di viabilità pedonale e ciclabile; tale progetto deve prescrivere, in fase di realizzazione delle opere, l'utilizzo di materiali non impermeabilizzanti;
- Studio delle Tipologie edilizie e dei caratteri architettonici coerenti con l'architettura locale e improntati ai criteri ambientali minimi e alla limitazione del consumo di suolo.
- Spazi per parcheggio a uso pubblico ubicati in prossimità della viabilità di accesso, opportunamente schermati mediante interventi di mitigazione paesaggistica.

Il limite di densità edilizia e il rapporto volumetrico, relativamente alla quantificazione dei servizi pubblici internamente alla Sottozona, deve essere definito secondo quanto previsto dall'Art. 4 del D.A. 22 dicembre 1983, n° 2266/U.

L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione e quella risultante dagli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere pari a 4,50 metri. Le altezze saranno comunque valutate in sede di predisposizione e approvazione del piano attuativo in funzione degli impatti paesaggistici.

Le grandi superfici destinate a impianti sportivi, attrezzature collettive, devono essere pavimentate con materiali che limitino l'impermeabilizzazione dei suoli.

Il Piano deve prevedere in generale la realizzazione delle coperture a tetto, con l'utilizzo di caratteri e materiali tipici dell'architettura locale. In casi particolari, in cui si rende necessario l'utilizzo delle coperture piane, queste dovranno essere sistemate a verde pensile.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Per quanto riguarda la determinazione dei parametri urbanistici per l'intera Zona, si è fatto riferimento alle previsioni dell'Art. 10 bis della LR 45/1989 e dell'Art. 20 del PPR e a quanto indicato nella Nota della Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della vigilanza edilizia Prot. N. 47483 del 10/12/2019.

NORME PARTICOLARI PER IL COMPARTO F1.A

Per il Comparto F1.a sono ammissibili esclusivamente interventi di riqualificazione degli immobili e delle strutture esistenti, anche ai sensi dell'Art. 10-bis della L.R. 45/1989.

Il PUC promuove, ai sensi dell'Art. 38 della L.R. 8/2015, il trasferimento volumetrico dei volumi degradati insistenti sul Comparto F1.a verso le aree del Comparto F1.b. Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà verificare, preliminarmente, la possibilità di trasferire i volumi esistenti nel Comparto al contiguo F1.b.

DESTINAZIONI D'USO

- Turistico-ricettive:
 - a. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - b. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - c. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - d. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - e. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;

ART. 28. SOTTOZONA F3.1

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Legge regionale 1° luglio 1991, n° 20 e ss. mm. e ii., “Norme integrative per l’attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n° 45, concernente: Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”;
- Legge Regionale 28 luglio 2017, n° 16, “Norme in materia di turismo”.
- Piano particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 03/07/2014.

DEFINIZIONE

La Sottozona F3.1, situata in adiacenza alla spiaggia di Coccoorocci, presenta, secondo le Linee Guida del PPR, i tipici caratteri della sottozona denominata “F3 – Campeggi”.

OBIETTIVI

La riqualificazione paesaggistica e funzionale dell’insediamento turistico esistente ai sensi degli Artt. 89 e 90 delle NTA del PPR;

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il PUC si attua attraverso:

- Lo Strumento Urbanistico Attuativo che assume i contenuti e l’efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- L’Intervento Edilizio Diretto.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Si fa riferimento agli indici e ai parametri urbanistici riportati negli elaborati del Piano particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 03/07/2014.

I principali parametri urbanistici previsti dal Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- Superficie territoriale: 93.720,00 m²
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 0,08 m³/m²

DESTINAZIONI D’USO

- Turistico-ricettive:
 - a. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Strutture ricettive all’aria aperta: Campeggi, ex Artt. 13 e 15 L.R. 16/2017);
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - a. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - b. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - c. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - d. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;

ART. 29. SOTTOZONA F3.2

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Legge regionale 1° luglio 1991, n° 20 e ss. mm. e ii., “Norme integrative per l’attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n° 45, concernente: Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- Legge Regionale 23/04/2015, n° 8, “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”;
- Legge Regionale 28 luglio 2017, n° 16, “Norme in materia di turismo”.

DEFINIZIONE

La zona F3.2, situata in adiacenza alla ferrovia sul lato est dell’abitato di Taquisara, presenta, secondo le linee guida del PPR, i tipici caratteri della sottozona denominata “F3 – Campeggi”.

OBIETTIVI

La riqualificazione paesaggistica e funzionale della Sottozona, mediante la promozione di iniziative orientate allo sviluppo e alla valorizzazione sostenibile dei servizi turistici ai sensi degli Artt. 2 e 3 della L.R. 16/2017

MODALITÀ DI INTERVENTO

Nella sottozona di cui al presente articolo potrà essere realizzato un campeggio montano.

L’edificazione è subordinata all’approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo, anche nella forma di cui all’Art. 3 della L.R. 20/91.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

La sottozona è regolata dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- Superficie territoriale: 15.302,16 m²;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,20 m³/m²;
- Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche;
- Il numero dei posti letto fissi non dovrà essere superiore al numero di posti tenda totali;
- La viabilità di lottizzazione dovrà avere una larghezza minima complessiva di 7,00 m: 1,50 di marciapiede, 7,00 m di carreggiata;
- Indice di densità fondiaria, come nel piano attuativo, con un massimo di 0,75 m³/m²;
- Distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 m;
- Distanza minima dai confini con altri lotti: 5,00 m;
- Distanza massima dal ciglio stradale con funzione di collegamento tra diverse zone: 5,00 m;
- Area minima di lotto, come nel piano attuativo;
- Altezza massima degli edifici: 6,50 m.

DESTINAZIONI D’USO

- Turistico-ricettive:
 - b. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Strutture ricettive all’aria aperta: Campeggi, ex Artt. 13 e 15 L.R. 16/2017);
- Direzionale, commerciale e sociosanitaria:
 - e. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - f. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - g. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 - h. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;

ART. 30. ZONA G

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;

LOCALIZZAZIONE

- P01a_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P02_rev01 Zonizzazione ambito urbano Sant’Elena
- P03_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara
- P04_rev01 Zonizzazione urbana Sant’Elena su PAI
- P05_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara su PAI

DEFINIZIONE

Le zone G comprendono le parti del territorio destinate a edifici, attrezzature ed impianti pubblici, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture cimiteriali, strutture per l’istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

OBIETTIVI

Migliorare gli insediamenti esistenti con interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, recuperando gli edifici e le infrastrutture esistenti.

Mascherare gli impianti esistenti di maggiore impatto e indirizzare i nuovi interventi verso le aree a minore pregio paesaggistico minimizzando gli impatti visivi e ambientali, privilegiare sistemazioni che valorizzino l’ambiente naturale e il paesaggio.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso il permesso di costruire, quando si tratti di intervenire su singoli lotti rimasti isolati o interclusi nel tessuto preesistente, dotati di urbanizzazione primaria; nel caso in cui questa manchi, la stessa deve essere realizzata prima del rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, all’interno dei lotti in cui vi siano edifici preesistenti, potranno avvenire attraverso il rilascio del permesso di costruire purché siano sempre verificate le condizioni di cui sopra.

Al fine di ottenere un armonico completamento delle zone G, qualora interessate da Strumento Urbanistico Attuativo prevarranno le specifiche norme di zona dello Strumento Urbanistico Attuativo rispetto alle norme di attuazione del PUC.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Per tali zone è prescritto l’indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che dovrà interessare un ambito di minimo intervento (comparto), anche nella forma di cui all’art. 3 della L. R. n. 20/91.

In assenza di suddetto Piano attuativo sono ammesse, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico, acustico, energetico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti. Si potrà ottenere, se necessario, un incremento di volumetria pari al 10% della volumetria preesistente. L’incremento della volumetria sarà concesso una sola volta.

PRESCRIZIONI GENERALI

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla predisposizione di Strumento Urbanistico Attuativo ed alla sottoscrizione di una convenzione in cui i richiedenti si impegnano:

- Alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria di rilevante interesse per l’attuazione del piano (per esempio per la viabilità di accesso al comparto dalle strade di servizio). In questo caso, tale superficie viaria viene conteggiata all’interno di quella territoriale relativa alla destinazione d’uso della zona frontaliere;
- Alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all’interno dell’area di intervento (acque bianche e nere, reti idriche, reti di illuminazione, impianto di depurazione se necessario);
- Alla individuazione di aree per servizi di uso pubblico, verde, parcheggi nella quota prevista nelle sottozone di piano, che può interessare anche la fascia di rispetto lungo la viabilità provinciale o comunale.

Le fasce di rispetto variano in base alle dimensioni e alla classificazione delle strade così come definite dal Nuovo Codice della Strada. Le fasce di rispetto fanno parte della Superficie Territoriale dell’area d’intervento. All’interno di queste

fasce può essere localizzata la quota di superficie in cessione secondo la percentuale stabilita dalle norme di sottozona. L'eventuale parte di fascia di rispetto rimasta libera dalla cessione si può considerare come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo direttamente edificabile viene considerata superficie fondiaria sulla quale viene applicato l'indice di fabbricabilità fondiario, cioè ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata.

Nelle zone G i singoli lotti e/o insediamenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio privato di uso pubblico, in misura adeguata alla destinazione degli immobili. In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi di uso pubblico non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui il 50% destinati a parcheggio.

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

Le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura continua o comunque non trasparenti tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali.

L'altezza massima delle recinzioni non dovrà in nessun caso superare i mt. 2,00 fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza.

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

Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta o superficie utile, purché le stesse risultino aperte su tutti i fronti.

Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o a parcheggio dovranno essere sistemate a verde e a giardino.

I volumi sono misurati con criteri geometrici, secondo le modalità indicate nell'Art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983, n° 2266 e precisate al punto E) della circolare Ass. Reg. EE.LL.FF.U. n° 2° del 20 marzo 1978 e allegati da D a H (BURAS n° 22 del 18 maggio 1978).

Sulla base delle specifiche destinazioni d'uso, il PUC individua le seguenti sottozone:

G1 – Stazione Ferroviaria di Taquisara: contiene al suo interno il fabbricato della "stazione ferroviaria", che risulta inserito nell'Elenco dei Beni Identitari del Repertorio di cui all'art. 48, comma 1, lett. b) delle NTA del PPR, e la "chiesa della ferrovia", che risulta inserita nell'Elenco dei Beni Paesaggistici del Repertorio di cui all'art. 48, comma 1, lett. a) delle NTA del PPR. Valgono le seguenti prescrizioni:

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ma è vietata l'aggiunta di nuovi volumi o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti;

Le nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni devono essere ispirate alla semplicità, razionalità e devono preferire materiali e specie vegetali locali.

G4.1 – Depuratore vecchio Sant'Elena: sono ammessi tutti gli interventi e le opere necessarie a garantire il funzionamento del depuratore secondo le normative vigenti.

G4.2 – Depuratore vecchio Taquisara: sono ammessi tutti gli interventi e le opere necessarie a garantire il funzionamento del depuratore secondo le normative vigenti.

G4.3 – Depuratore nuovo Sant'Elena: in fase di costruzione. Sono ammessi tutti gli interventi e le opere necessarie a garantire il funzionamento del depuratore secondo le normative vigenti.

G5.1 – Cimitero Sant'Elena: Sono ammessi interventi di completamento delle strutture funerarie e dei servizi ad esse collegati. Per l'attività edilizia all'interno dei cimiteri si rimanda alle norme contemplate ai titoli 10 e 18 del regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. 21 ottobre 1975, n. 803 ed in via secondaria al piano regolatore cimiteriale che, ai sensi dell'art. 53 del citato D.P.R. n. 803, ogni comune è tenuto ad adottare; pertanto, per lo svolgimento di attività edilizia all'interno dei cimiteri anche da parte di privati non occorre il rilascio del permesso di costruire, essendo sufficiente il giudizio da parte del sindaco di conformità del progetto alle prescrizioni edilizie contenute nel piano regolatore cimiteriale ai sensi dell'art. 95 D.P.R. n. 803. Nelle more di approvazione del piano regolatore cimiteriale l'attività edilizia all'interno del cimitero è regolata dal PUC.

G5.2 – Cimitero Taquisara: Sono ammessi interventi di completamento delle strutture funerarie e dei servizi ad esse collegati. Per l'attività edilizia all'interno dei cimiteri si rimanda alle norme contemplate ai titoli 10 e 18 del regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. 21 ottobre 1975, n. 803 ed in via secondaria al piano regolatore cimiteriale che, ai sensi dell'art. 53 del citato D.P.R. n. 803, ogni comune è tenuto ad adottare; pertanto, per lo svolgimento di attività edilizia all'interno dei cimiteri anche da parte di privati non occorre il rilascio del permesso di costruire, essendo sufficiente il giudizio da parte del sindaco di conformità del progetto alle prescrizioni edilizie contenute nel piano regolatore cimiteriale ai sensi dell'art. 95 D.P.R. n. 803. Nelle more di approvazione del piano regolatore cimiteriale l'attività edilizia all'interno del cimitero è regolata dal PUC.

ART. 31. ZONA H

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento per la Zona in oggetto sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;

LOCALIZZAZIONE

- P01a_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P02_rev01 Zonizzazione ambito urbano Sant’Elena
- P03_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara
- P04_rev01 Zonizzazione urbana Sant’Elena su PAI
- P05_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara su PAI

DEFINIZIONE

Comprendono le parti di territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

Le Zone H di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- H1 – Zona Archeologica;
- H2 – Zona di pregio paesaggistico:

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste sottozone il PUC si attua per Intervento Edilizio Diretto (IED) fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.

H1 – ZONA ARCHEOLOGICA (NURAGHI, CHIESE, BENI PAESAGGISTICI, IDENTITARI, ECC.)

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l’integrità e la tutela del bene. Gli interventi dovranno essere orientati unicamente alla conservazione del bene ed eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

Per gli interventi ammissibili all’interno della Zona H1, si rimanda comunque alle schede contenute nell’Elaborato ASC00b Catalogo dei Beni Paesaggistici e Identitari.

H2 – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Sono individuate tre Sottozone H2:

- H2.1: area intorno al monumento naturale di “Perda Liana”;
- H2.2: area intorno alle “Piscine di Coccoorocci”.
- H2.3: fascia costiera

È prescritto l’indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell’articolo 14 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente agli edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

ART. 32. AREE DI RISPETTO

Sono previste le seguenti aree di rispetto:

AR1 – Area di Rispetto 1: Archeologica: Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

AR2 – Area di Rispetto 2: Paesaggistica: sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree, la capacità edificatoria è allineata con le previsioni e i limiti della Zona H2, così come riportato all'Art. 31 delle presenti NTA.

AR4 – Area di Rispetto 4: Beni identitari: sono le aree limitrofe ai beni identitari identificate con i perimetri di Tutela Condizionata definiti in Copianificazione. In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina.

AR5 – Area di Rispetto 5: Cimiteriale: sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione. Tuttavia, è possibile ridefinire il perimetro sulla base dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, modificato dall'art. 28 della legge 1° agosto 2002 n. 166, che attribuisce al Consiglio Comunale il potere di consentire, se non vi ostino ragioni igienico-sanitarie accertate dalla competente Azienda ASL, la riduzione della zona di rispetto cimiteriale, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area....omissis (T.A.R. SARDEGNA, Sez. II - 20/03/2009, n.322).

AR6 – Area di Rispetto 6: Stradale: Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.lgs. 285/1992 e s.m.i.). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico ed igienico. Qualora le fasce di rispetto ricadano all'interno della superficie territoriale in esse può essere localizzata la quota di superficie in cessione secondo la percentuale stabilita dalle presenti Norme di Attuazione per ciascuna zona omogenea. La fascia di rispetto si può considerare come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo direttamente edificabile viene considerata superficie fondiaria sulla quale viene applicato l'indice fondiario di zona, cioè ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata.

AR7 – Area di Rispetto 7: Depuratore: sono le aree limitrofe al perimetro degli impianti di depurazione, così come definite dalla Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'Art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4 – Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

ART. 33. AREE S - SERVIZI

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento sono:

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;

LOCALIZZAZIONE

- P01a_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P01b_rev01 Zonizzazione ambito extraurbano
- P02_rev01 Zonizzazione ambito urbano Sant’Elena
- P03_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara
- P04_rev01 Zonizzazione urbana Sant’Elena su PAI
- P05_rev01 Zonizzazione ambito urbano Taquisara su PAI

DEFINIZIONE

Comprendono le parti del territorio destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui agli Artt. 6 e 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.

Le Aree S di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Sottozona S1 – aree per istruzione;
- Sottozona S2 – aree per attrezzature di interesse comune;
- Sottozona S3 – aree per spazi e verde pubblico attrezzati;
- Sottozona S4 – aree per parcheggi

MODALITÀ DI INTERVENTO

All’interno delle Aree S il PUC si attua:

- Con intervento diretto da parte dell’Amministrazione Comunale, qualora l’Amministrazione Comunale sia proprietaria dell’Area;
- Con permesso di costruire, a seguito della proposta planivolumetrica di utilizzo dell’intero comparto S e della stipula di apposita convenzione per gli interventi proposti da soggetti diversi dall’Amministrazione Comunale.

A parità di condizioni fra diversi soggetti proponenti, l’Amministrazione comunale privilegerà le eventuali proposte di utilizzo degli ex-proprietari delle aree. La suddetta convenzione dovrà stabilire:

- La disponibilità dell’area per i soggetti proponenti al fine di realizzare le opere;
- La concessione dell’area ai medesimi soggetti, per un periodo di tempo da concordare in relazione al tipo di opere proposte e alla redditività dell’intervento;
- Obblighi tendenti a garantire l’uso pubblico degli impianti.

Qualora l’Amministrazione Comunale non sia proprietaria dell’area, in alternativa all’esproprio potrà concedere, con Convenzione da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale, interventi di iniziativa privata, intesi ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.U.C.

Il permesso di costruire, nel caso in cui venga rilasciata per opere da realizzarsi da privati, potrà essere rilasciata esclusivamente previa stipula di una convenzione che stabilisca:

- Immediato trasferimento della proprietà dell’area all’Amministrazione Comunale;
- La disponibilità dell’area per i soggetti proponenti al fine di realizzare le opere;
- La concessione dell’area ai medesimi soggetti per un periodo di tempo da concordare in relazione al tipo di opere proposte e alla redditività dell’intervento;
- Obblighi tendenti a garantire l’uso pubblico degli impianti.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Ai fini dell’edificazione, si applicano i seguenti parametri:

Sottozona S1:

- Indice di Fabbricabilità fondiaria: 3,00 m³/m²;
- Rapporto di copertura: 50 %
- Altezza massima: 9,00 m
- Distanza dai confini: 5,00 m
- Distanza dai fabbricati: 10,00 m
- Distanza dalle strade: 5,00 m

Sottozona S2:

- Indice di Fabbricabilità fondiaria: 2,50m³/m²;
- Rapporto di copertura: 50 %
- Altezza massima: 9,00 m
- Distanza dai confini: 5,00 m
- Distanza dai fabbricati: 10,00 m
- Distanza dalle strade. 5,00 m

Sottozona S3:

- Indice di Fabbricabilità fondiaria: 0,50m³/m²;
- Rapporto di copertura: 50 %
- Altezza massima: 7,50 m
- Distanza dai confini: 5,00 m
- Distanza dai fabbricati: 10,00 m
- Distanza dalle strade. 5,00 m

Sottozona S4:

all'interno delle sottozone S1, S2 e S3 e nell'ambito dell'attuazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno delle stesse Aree S, il Comune, con propria delibera Consiliare, può individuare le superfici da destinare ai parcheggi.

All'interno della Sottozona S4 è consentito operare anche con intervento di iniziativa privata che potrà prevedere le strutture edilizie a servizio della sosta, quali, ad esempio, autolavaggio, distributore di carburante, rivendita ricambi e accessori.

PRESCRIZIONI

Tali aree sono riservate alle attrezzature, agli impianti e servizi pubblici e alla formazione di aree verdi e di parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di custodia e/o di conduzione, debbano necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

Nelle aree a servizio della residenza si individuano:

- Le aree per l'istruzione (S1); asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. In queste aree, è ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e sorveglianza. Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e caratteristiche dell'area.
- Le aree per le attrezzature di interesse comune (S2); in relazione alla loro specifica destinazione, sono suddivise in:
 - a. Istituzioni religiose (chiese, centri religiosi e dipendenze, conventi, servizi parrocchiali, ecc.);
 - b. Istituzioni culturali e associative (museo, biblioteca, sale riunioni, centro culturale, centro sociale, mostre e attrezzature pertinenti, ecc.);
 - c. Istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ecc.);
 - d. Istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, ecc);
 - e. Istituzioni sanitarie (farmacia, servizio sanitario, centri sanitari poliambulatoriali, ecc);
 - f. Servizi amministrativi (municipio, banca, uffici pubblici in genere, ecc.);
 - g. Servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefoni pubblici, ecc.);
 - h. Servizi tecnologici (impianto ENEL, impianto telefonia, impianto eolico, impianto fotovoltaico, ecc);
 - i. Servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ecc.);Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.
- Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (S3). È consentito, in tale Sottozona, edificare i volumi necessari al completamento degli impianti esistenti quali, ad esempio, spogliatoi, servizi igienici, palestre ed eventuali coperture di impianti, campi di bocce, chioschi, ecc.
- Le aree destinate a parcheggi pubblici (S4).

Per l'attuazione delle due aree S2, individuate alla periferia Est dell'abitato di Sant'Elena ricadenti in Zona Hg3 (pericolosità elevata da frana) è necessario che l'Amministrazione dichiari preventivamente alla realizzazione degli interventi che si tratti di "servizi essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili" ai sensi dell'Art. 31, comma 3, lettera i delle NTA del PAI.

ART. 34. IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

È sempre consentita la localizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti, qualunque sia la zona omogenea (senza limite di superficie), in coerenza con la Delibera di Giunta Regionale n. 45/7 del 05.12.2003, e la normativa di attuazione specifica di zona omogenea dove si intende realizzare o ampliare l'impianto.

Nelle aree destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio", "stazione di rifornimento" o "chiosco".

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto, nel rispetto dei seguenti indici:

- Rapporto di copertura massima: 40%
- Altezza massima della pensilina: 6,00 metri;
- Altezza massima degli altri manufatti: 3,50 metri
- Distanza degli impianti dalle strade: 15,00 metri (ex Art. 13.2, lett. f) dell'allegato A del d.p.r. 24 ottobre 2003, n° 340)

L'ingresso e l'uscita dall'area di servizio devono essere distinti e separati.

Almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservata esclusivamente ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.

Inoltre, nelle more di realizzazione della rete del gas per usi domestici è consentito stoccare bombole di gas presso rivendite autorizzate, sia in ambito urbano e sia extraurbano nel pieno rispetto della normativa antincendio di riferimento.

ART. 35. AREE ASSOGGETTATE AD USI CIVICI

Entro le aree assoggettate ad usi civici (L.R. 14 marzo 1994, n. 12), ricadenti nelle zone agricole, non è consentito alcun intervento edilizio a cura del privato, ad eccezione di eventuali impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio. Per tali aree le norme in materia di usi civici prevalgono sulle Norme di Attuazione del P.U.C.

TITOLO IV. SISTEMA DELLA MOBILITÀ

ART. 36. CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento sono:

- D.lgs. 30 aprile 1992, n° 285 “Nuovo Codice della Strada” e ss.mm. e ii.;
- DPR 16 dicembre 1992, n° 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”.

DEFINIZIONE

Le aree per la mobilità comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità esistente e di progetto;

Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di progetto e sono articolate in:

- Strade Extraurbane Principali;
- Strade Extraurbane Secondarie;
- Strade Locali
- Viabilità di Piano Nuova
- Strada di Circonvallazione

MODALITÀ DI INTERVENTO

Salvo quanto previsto dagli elaborati di progetto del PUC, sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta e interscambio;

Fuori dai centri abitati e in tutte le zone soggette a Strumento Urbanistico Attuativo:

Non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale, fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata dello Strumento Urbanistico Attuativo;

L'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo prioritariamente da strade laterali esistenti, purché riconosciute idonee alla funzione specifica, ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.

Rispetto al PUC, gli Strumenti Urbanistici Attuativi e i progetti delle Opere Pubbliche possono prevedere modifiche alla viabilità che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:

- Realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
- Realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
- Definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente alla progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e all'adeguamento delle esistenti;
- Realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;

Nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

- Il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto dovrà avere una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal PUC a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
- La fascia di rispetto dovrà contenere interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso.

Sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa concessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

Strade

La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni altro relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con l'ambiente, il paesaggio e la morfologia del territorio investito e, in particolare, le sedi viarie devono essere affiancate da filari semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali

All'interno dei centri abitati è prescritto l'utilizzo di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale. Nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile, potrà essere previsto l'uso di dissuasori di velocità.

Piste ciclabili

I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi, perciò, di norma recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle Zone comprese nelle aree di rispetto come disciplinate all'Articolo successivo, non costituisce variante urbanistica.

La progettazione e realizzazione delle piste ciclabili dovrà rispettare quanto previsto nel DM LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili".

La realizzazione di percorsi ciclopedonali fuori dalle sedi stradali e zone urbanizzate dovrà essere eseguita con materiali naturali garantendo permeabilità e adeguati drenaggi. In ambiente naturale, sono espressamente vietati:

- L'illuminazione pubblica, qualora non sia strettamente necessario;
- Parapetti e protezioni artificiali;
- Il tombamento di canali, collettori, fossi e simili

ART. 37. DISTANZE DALLE STRADE

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento sono:

- Decreto Interministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati"
- D.lgs. 30 aprile 1992, n° 285 "Nuovo Codice della Strada" e ss.mm. e ii.;
- DPR 16 dicembre 1992, n° 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".

DEFINIZIONE

Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente PUC, si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Con riferimento alla classificazione delle strade definita dall'Art. 2 del NCdS, vengono definite le seguenti Distanze dalle Strade al di fuori dei centri abitati:

		Tipo C Extraurbane secondarie	Tipo E Urbane di quartiere	Tipo F locali escluse vicinali	Tipo F strade vicinali
Fuori dai centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade	30 m	20 m	20 m	10 m
	Canali, fossi, escavazioni lateralmente alle strade	3 m	3 m	3 m	3 m
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	3 m		
Fuori dai centri abitati ma in Zona A, B, C, D, S esistenti e previste	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade	10 m	(*)	(*)	(*)
	Canali, fossi, escavazioni	3 m	3 m	3 m	3 m
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	3 m		
Dentro i centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade	(*)	(*)	(*)	(*)
	Canali, fossi, escavazioni	3 m	3 m	3 m	3 m
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	3 m	2 m		
(*) Distanza regolamentata dalle disposizioni delle presenti NTA per le singole Zone					

Per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente nelle aree di rispetto stradale, sono consentiti spostamenti del sedime in arretramento al filo stradale, al fine di migliorare la sicurezza della circolazione e/o consentire l'eventuale adeguamento della viabilità esistente. Inoltre, per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali, sono consentiti gli interventi:

Di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c), e d) del DPR 380/2001;

Necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e alle disposizioni di cui alla Legge 13/1989.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e, nel caso di modifiche di sagoma o di sedime, con parere dell'ente gestore. Gli interventi sono assentiti a condizione

che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi: pericolo per la circolazione, precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito volumetrico da localizzare su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica.

Nelle aree di rispetto stradale è consentita:

La realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;

La costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, etc.);

La realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.

TITOLO V. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 38. BENI PAESAGGISTICI, IDENTITARI E STORICO-CULTURALI

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti e la legislazione di riferimento sono:

- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con DGR n. 36/7 del 5 settembre 2006.
- Verbale dell'attività di definizione delle aree di rispetto indicate dall'art. 49, commi 2 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, per i beni paesaggistici e identitari individuati e tipizzati ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004, come inseriti nel "Repertorio dei beni paesaggistici storico-culturali individuati e tipizzati dal PPR e dei contesti identitari" – Comune di GAIRO (NU).

LOCALIZZAZIONE

- ASC01a Carta dei beni storico-culturali
- ASC01b Carta dei beni storico-culturali
- ASC02 Carta dei beni storico-culturali - Sant'Elena
- ASC03 Carta dei beni storico-culturali – Taquisara

DEFINIZIONE

I Beni Paesaggistici, Identitari e Storico-Culturali sono censiti nell'Elaborato ASC00_b Catalogo dei Beni Paesaggistici e comprendono sia i manufatti individuati, sia le aree circostanti individuate al fine di consentire l'integrità dei Beni.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Le schede dei Beni Paesaggistici e Identitari, contenute nell'Elaborato ASC00b_Catalogo dei beni paesaggistici, hanno valore:

- Prescrittivo, nella parte riguardante:
 - Condizione giuridica e vincoli;
 - Delimitazione e rappresentazione in scala idonea;
 - Disciplina d'uso e perimetri di tutela integrale e/o condizionata.
- Esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva riguardante:
 - Dati identificativi;
 - Documentazione analitica.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

Per quanto non disciplinato nelle schede di cui precedente punto e fatto salvo quanto disciplinato nelle disposizioni relative a ogni sottozona:

- Nelle aree di tutela integrale:
 - Deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri paesaggistici e architettonici;
 - Non è consentito alcun intervento di modificazione dello stato dei luoghi, fatto salvo quanto diversamente autorizzato dalla competente Soprintendenza;
- Nelle aree di tutela condizionata, gli interventi sui beni paesaggistici e architettonici sono finalizzati ad assicurare:
 - La conservazione e creazione di coni visuali e di quinte per valorizzare la visibilità del bene;
 - La sistemazione degli spazi scoperti che rientrano nei coni visuali-paesaggistici;
 - L'inserimento di nuovi usi e funzioni, nel rispetto dei caratteri distintivi del bene, finalizzati alla promozione dell'identità locale e della storia del territorio comunale.

La dismissione e/o demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado ricompresi nelle aree di tutela di cui al presente Articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito volumetrico da localizzare su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica.

ART. 39. AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA E DA FRANA

PRESCRIZIONI GENERALI

Nel caso in cui un intervento urbanistico sia previsto in aree la cui pericolosità idraulica e da frana non sia stata perimetrata, dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica e da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica di dettaglio.

Nelle zone ricadenti in aree di pericolosità idraulica e da frana, oltre alle norme delle singole zone omogenee, valgono le norme del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di seguito riportate.

ART. 40. STUDI DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme, i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità idraulica:

È firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

Valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;

Analizza le relazioni

Analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrogeologica della stessa area;

Verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

Prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi di progetto.

Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da piena alla formazione di studi idraulici equivalenti agli studi di compatibilità idraulica, di cui al presente articolo, questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nel successivo articolo delle presenti norme.

Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

Ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica, ai sensi dell'Art. 47 delle NTA del PAI.

ART. 41. CRITERI PER LA PREDISPOSIZIONE DEGLI STUDI DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme, i progetti preliminari, ai sensi della Legge n. 109 del 11 febbraio 1994 e s.m.i., degli interventi da realizzarsi nelle aree di pericolosità idraulica sono corredati da uno studio di compatibilità idraulica in cui si dimostri la coerenza con le finalità indicate nell'articolo 23, comma 6 delle norme di attuazione del PAI e nell'articolo 24 delle norme di attuazione del PAI e si dimostri, in particolare, che l'intervento sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non aumentare il livello di pericolosità e di rischio esistente - fatto salvo quello eventuale intrinsecamente connesso all'intervento ammissibile - e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di pericolosità e rischio.

La compatibilità idraulica dell'intervento proposto:

È verificata in funzione degli effetti dell'intervento sui livelli di pericolosità rilevati dal PAI;

È valutata in base agli effetti sull'ambiente, tenendo conto dell'evoluzione della rete idrografica complessiva e del trasferimento della pericolosità a monte e a valle.

Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce ma integra, tra l'altro, i criteri e gli strumenti di valutazione previsti dalla Legge n. 64 del 2 febbraio 1974, dal D.M. 12 dicembre 1985, dal D.M. LL.PP 11 marzo 1988 e dalla Circolare esplicativa n. 30483 del 24 settembre 1988, dalla Legge n. 109 del 11 febbraio 1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici) e s.m.i., dalle norme nazionali in materia di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza, dalle disposizioni dell'ordinamento della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità idraulica deve contenere e illustrare:

L'analisi idrologica finalizzata alla definizione della piena di riferimento completa di caratterizzazione geopedologica del bacino sotteso dalla sezione di controllo. La stima della piena di riferimento va condotta per i tempi di ritorno relativi al livello di pericolosità dell'area interessata dall'interno e per i tempi di ritorno superiori tra quelli indicati dalla relazione del PAI;

L'analisi idraulica dell'asta fluviale e dell'area di allagamento compresa tra due sezioni caratterizzate da condizioni al contorno definibili;

L'analisi dei processi erosivi in alveo e nelle aree di allagamento;

L'analisi dei processi erosivi e delle sollecitazioni nei manufatti.

Per quanto attiene le metodologie di analisi idrologica e idraulica si applicano almeno i criteri indicati nelle Linee Guida allegate alla Relazione del PAI.

Lo studio deve essere corredato da:

Relazione tecnica illustrativa ed esplicativa delle procedure adottate e delle analisi svolte;

Risultati delle elaborazioni numeriche;

Elaborati grafici di dettaglio almeno alla scala della cartografia del PAI consegnati anche su supporto informatico;

Documentazione grafica con apposite sezioni e profili idraulici a scala adeguata atti a identificare i livelli di piena;

Piano di manutenzione degli interventi;

Piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi.

ART. 42. STUDI DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E GEOTECNICA

Nei casi in cui è espressamente richiesto, i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana, sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica, predisposto secondo i criteri di seguito indicati.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

È firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

Valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali e alla stabilità del sistema, in relazione alle caratteristiche litologiche e al grado di alterazione delle litologie interessate dall'intervento;

Analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;

Verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

Prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da frana alla formazione di studi geomorfologica, equivalenti agli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui al presente articolo, questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nel punto successivo delle presenti norme.

I soggetti pubblici o privati, titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità da frana e di rischio geomorfologica, sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità preposta, competente per territorio.

ART. 43. CRITERI PER LA PREDISPOSIZIONE DEGLI STUDI DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E GEOTECNICA

Nei casi in cui è espressamente richiesto, i progetti preliminari degli interventi da realizzarsi nelle aree di pericolosità da frana sono corredati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica in cui si dimostri la coerenza con le finalità indicate nell'articolo 23, comma 6 delle norme di attuazione del PAI e nell'art 25 delle norme di attuazione del PAI e si dimostri, in particolare, che l'intervento sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non aumentare il livello di pericolosità e di rischio esistente - fatto salvo quello eventuale intrinsecamente connesso all'intervento ammissibile - e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di pericolosità e rischio.

La compatibilità geologica e geotecnica dell'intervento proposto:

È verificata in funzione dei dissesti in atto o potenziali che definiscono la pericolosità dell'area interessata in relazione alle destinazioni e alle trasformazioni d'uso del suolo collegate alla realizzazione dell'intervento stesso;

È valutata anche in base agli effetti dell'intervento sull'ambiente, tenendo conto della dinamica evolutiva delle forme e dei dissesti che interessano il contesto territoriale coinvolto, in funzione delle condizioni al contorno (comune confinante).

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce ma integra, tra l'altro, i criteri e gli strumenti di valutazione previsti dalla L. n. 64/1974, dal D.M. 12 dicembre 1985, dal D.M. LL.PP 11 marzo 1988 e dalla Circolare esplicativa n. 30483 del 24 settembre 1988, dalla L. n. 109/1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici) e s.m.i., dalle norme nazionali in materia di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza, dalle disposizioni dell'ordinamento della Regione Sardegna. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve contenere la relazione geologica e la relazione geotecnica sull'intervento proposto con le relative indagini, insieme a tutti gli altri atti progettuali, secondo quanto prescritto dal D.M. 11 marzo 1988.

La relazione geologica che integra lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve comprendere e illustrare (sezione B del D.M. 11 marzo 1988):

L'assetto geologico di inquadramento;

La situazione litostratigrafica locale;

La definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità;

I lineamenti geomorfologici della zona, gli eventuali processi morfologici nonché i dissesti in atto e potenziali che possono interferire con l'opera da realizzare e la loro tendenza evolutiva;

I caratteri geo strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità;

Lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La relazione geotecnica che integra lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve comprendere e illustrare (sezione B del D.M. 11 marzo 1988):

la localizzazione dell'area interessata dall'intervento;

I criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e di laboratorio e le tecniche adottate con motivato giudizio sulla affidabilità dei risultati ottenuti;

La scelta dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche dell'opera;

La caratterizzazione geotecnica del sottosuolo in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto, effettuata sulla base dei dati raccolti con le indagini eseguite;

Il dimensionamento del manufatto o dell'intervento;

I risultati dei calcoli geotecnici (determinazione del carico ammissibile e, se necessario, dei cedimenti) realizzati sulla base dei procedimenti della meccanica delle terre e della ingegneria delle fondazioni;

Le verifiche di stabilità del pendio in assenza ed in presenza degli interventi di stabilizzazione dell'intervento (condizioni ex-ante ed ex-post), con descrizione dei metodi di calcolo adottati;

Le eventuali interazioni con altre opere;

Le conclusioni tecniche;

Le diverse tipologie delle opere di consolidamento e le finalità di ognuna di esse con valutazione di tipo analitico che ne evidenzino l'efficacia in riferimento alle condizioni pre-intervento;

Il piano di manutenzione degli interventi;

Il piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi di consolidamento ed il programma delle misure sperimentali.

Le relazioni e tutti gli elaborati grafici (compresa adeguata documentazione fotografica):

Devono essere consegnati anche su supporto informatico ed i relativi dati devono essere georeferenziati secondo standard opportuni per consentire l'aggiornamento del SIT della Regione Sardegna;

Devono essere corredati dalla documentazione delle indagini in sito e in laboratorio.

Gli elaborati grafici, tassativamente richiesti in ogni caso e le relative scale per la documentazione allegata alle relazioni riferite a progetti di opere edilizie, pubbliche e private e di interventi sul suolo e nel sottosuolo, sono i seguenti:

Documentazione cartografica di dettaglio aggiornata dell'area in studio e nel suo intorno significativo dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico riferito al substrato roccioso e a tutte le coperture incoerenti e semicoerenti, con relazione illustrativa, previo rilevamento tematico diretto e aereo fotointerpretazione, alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotata per punti;

Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico e geotecnico riferito al substrato roccioso ed alle coltri incoerenti o semicoerenti alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotata per punti;

Documentazione grafica con apposite sezioni geologiche e geologico tecniche alla scala dei progetti;

Documentazione delle risultanze delle indagini effettuate comprendente tutti i risultati delle indagini geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio, seguite in base ad apposito progetto redatto secondo quanto prescritto alla sezione b del D.M. 11 marzo 1988;

Cartografia geologica e geotecnica di dettaglio, a scala idonea, relativo all'area interessata dal progetto.

ART. 44. DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI4)

Le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) sono disciplinate secondo quanto riportato negli Artt. 27 e 27bis delle NTA del PAI.

DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI3)

Le aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) sono disciplinate secondo quanto riportato nell'Art. 28 delle NTA del PAI.

DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI2)

Le aree di pericolosità idraulica media (Hi2) sono disciplinate secondo quanto riportato nell'Art. 29 delle NTA del PAI.

DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (HI1)

Le aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) sono disciplinate secondo quanto riportato nell'Art. 30 delle NTA del PAI.

ART. 45. DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA DA FRANA (HG4)

Le aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4) sono disciplinate secondo quanto riportato nell'Art. 31 delle NTA del PAI

DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ ELEVATA DA FRANA (HG3)

Le aree di pericolosità elevata da frana (Hg3) sono disciplinate secondo quanto riportato nell'Art. 32 delle NTA del PAI

DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MEDIA DA FRANA (HG2)

Le aree di pericolosità media da frana (Hg2) sono disciplinate secondo quanto riportato nell'Art. 33 delle NTA del PAI

DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MODERATA DA FRANA (HG1)

Le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) sono disciplinate secondo quanto riportato nell'Art. 34 delle NTA del PAI

ART. 46. DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ DA INONDAZIONE COSTIERA

Nelle aree di pericolosità da inondazione costiera si applica la disciplina di cui all'Art. 41 delle NTA del PAI.

TITOLO VI. PIANI DI SETTORE

ART. 47. NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE

DEFINIZIONE

Per verificare e coordinare le singole previsioni del PUC, il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.

I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PUC si avvale o fa riferimento.

CONTENUTI E FINALITÀ

I Piani di Settore possono riguardare:

- Piano comunale di protezione civile per il rischio meteorologico, idrogeologico e idraulico;
- Piano di illuminazione pubblica;
- Piano di zonizzazione acustica;
- Piano per la localizzazione delle stazioni radio base;
- Piano del commercio;
- Piano energetico;
- Piano dei servizi del sottosuolo;
- Piano della viabilità.
- Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima

In sede di predisposizione dei Piani di Settore, saranno individuati i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia, con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti, compatibilmente con le necessità e priorità:

- Della programmazione degli enti territoriali e sovracomunali;
- Della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
- Delle politiche di sviluppo dei gestori e dei servizi.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore, per quanto non in contrasto con quelle del PUC, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme.

In caso di difformità tra previsioni del PUC e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di Settore, per determinare la prevalenza, deve applicarsi il principio di specialità, che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di Settore su quelle contenute nel PUC.

TITOLO VII. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 48. PIANI ATTUATIVI E PERMESSI DI COSTRUIRE FATTI SALVI

I piani particolareggiati privati già approvati nonché convenzionati e i piani particolareggiati pubblici già adottati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto per la loro validità ed efficacia.

In tale periodo l'attuazione del Piano Particolareggiato avviene in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato stesso.

In caso di varianti ai suddetti piani attuativi, tali varianti dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente PUC.

Sono fatti salvi i permessi di costruire rilasciati prima della data di adozione del presente PUC; i lavori di cui ai permessi di costruire devono essere tassativamente iniziati entro un anno dal rilascio e devono terminare entro i tre anni successivi, pena la decadenza del permesso per le parti di costruzione non realizzata.

ART. 49. DEROGHE PER EDIFICI ED IMPIANTI PUBBLICI

In tutte le zone e sottozone del PUC è ammesso, sugli edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti Norme Tecniche, in base a quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. n° 380/01 e ss. mm. e ii.

ART. 50. RINVIO AD ALTRE NORME

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme tecniche, si applicano le leggi ed i regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e di igiene ambientale.

In particolare:

In materia di disciplina dei Beni Paesaggistici, si rimanda all'Art. 8 Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri Beni pubblici delle NTA del PPR;

In materia di disciplina delle componenti di paesaggio, si rimanda all'Ar. 21 Componenti di paesaggio con valenza ambientale delle NTA del PPR.

In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

ART. 51. NORME DI SALVAGUARDIA

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale, si applicano le norme di salvaguardia previste dall'art.12 del DPR n° 380/2001.

ART. 52. ENTRATA IN VIGORE DEL PUC

Il PUC entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.