

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 10/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO N.5

PUC di Sardara - Zonizzazione e Norme Tecniche
d'attuazione

- Creditore: Intesa Sanpaolo S.p.a.
- Creditore intervenuto: Intrum Italy S.p.a.
- Contro:

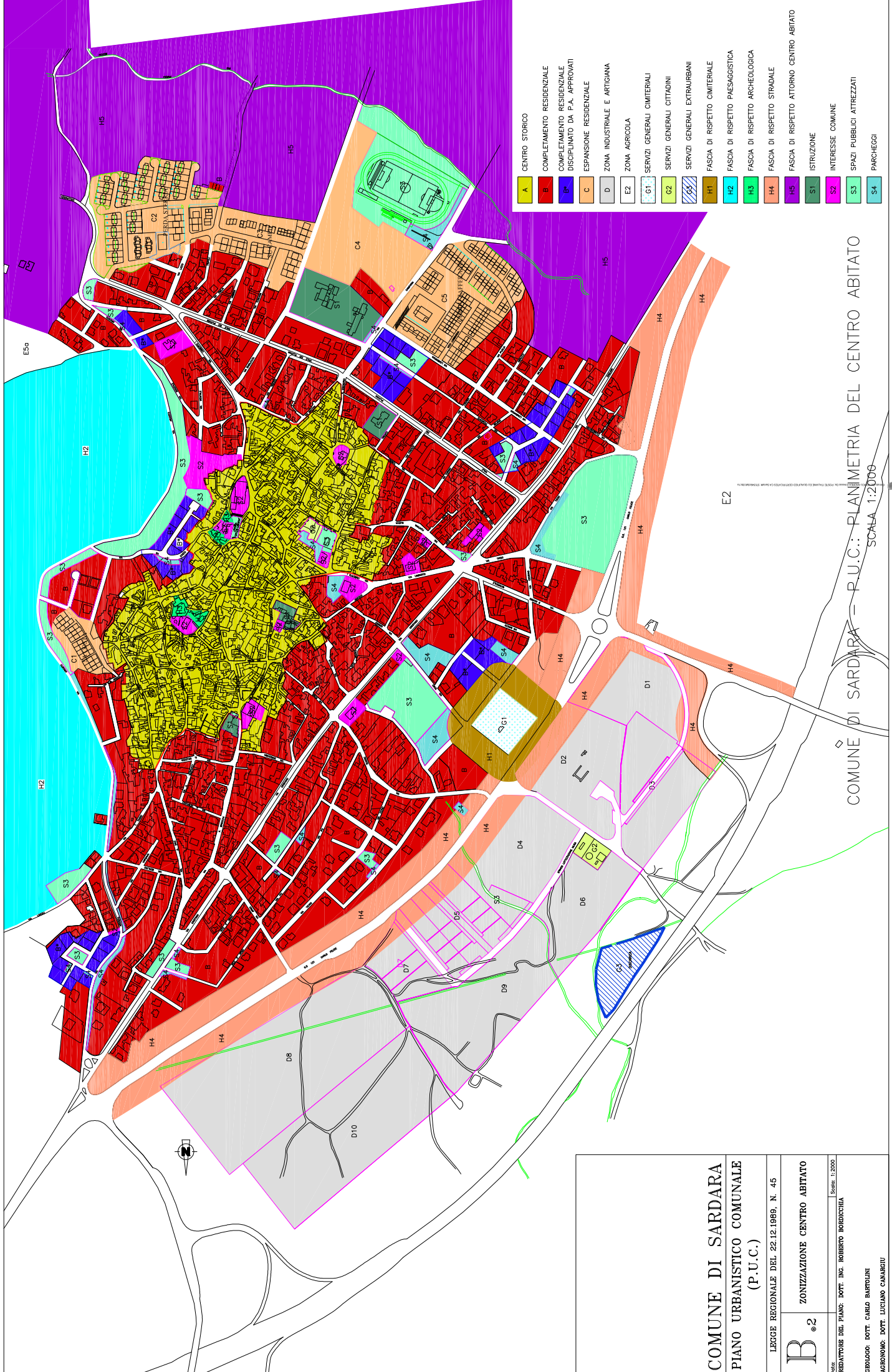
Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Silvia Cocco

Il C.T.U

Dott. ing. Andrea Porcu





- A CENTRO STORICO
- B COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
- C COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DISCIPLINATO DA P.A. APPROVATI
- D ESPANSIONE RESIDENZIALE
- E ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANA
- E2 ZONA AGRICOLA
- G1 SERVIZI GENERALI CIMITERIALI
- G2 SERVIZI GENERALI CITTADINI
- G3 SERVIZI GENERALI EXTRAURBANI
- H1 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- H2 FASCIA DI RISPETTO PAESAGGISTICA
- H3 FASCIA DI RISPETTO ARCHEOLOGICA
- H4 FASCIA DI RISPETTO STRADALE
- H5 FASCIA DI RISPETTO ATTORNO CENTRO ABITATO
- S1 ISTRUZIONE
- S2 INTERESSE COMUNE
- S3 SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI
- S4 PARCHEGGI

COMUNE DI SARDARA - P.U.C.: PLANIMETRIA DEL CENTRO ABITATO
 SCALA 1:2000

COMUNE DI SARDARA
PIANO URBANISTICO COMUNALE
(P.U.C.)

LEGGE REGIONALE DEL 22.12.1989, N. 45

B⁰² ZONIZZAZIONE CENTRO ABITATO
Scale: 1:2000

REDATTORE DEL PIANO: DOTT. ING. ROBERTO BORDICCHIA

CROCIATO: DOTT. CARLO BARTOLINI
 ABBONDO: DOTT. LUCIANO CANARU

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

CAPO I - MODALITA' DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ART.1 - ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U del 20 dicembre 1983, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

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

ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti.

ZONA E - AGRICOLA

sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONA F - TURISTICA

sono le parti del territorio d'interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONA G - SERVIZI GENERALI

sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

ZONA H - SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.



ART. 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Le previsioni del Piano urbanistico comunale si attuano attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone B ed E ovvero mediante la formazione ed approvazione, nelle forme di legge, di appositi piani attuativi (piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati) nelle zone di espansione territoriale (zone C), nelle zone artigianali ed industriali (zone D), nelle zone turistiche (zone F), nelle zone di servizi di interesse generale (zone G).

ART. 3 - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, D, G, F deve presentare un piano attuativo corredato di tutti gli elaborati richiesti dall'art. 5.

Qualora uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee citate dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano attuativo a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 20 del 1.07.1991, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:

- 1- la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nel Piano di lottizzazione;
- 2- la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

ART. 4- LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d' ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amministrazione Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se lo accettano, oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

ART. 5- ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto del piano di lottizzazione, sia esso di iniziativa pubblica che privata, deve essere redatto da un tecnico abilitato, regolarmente iscritto al rispettivo Albo professionale, ed è composto da tutti gli atti richiesti dalla Circolare dell'Assessore ai LL.PP. n. 6854 del 20.4.1970:



- a- estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione delle località;
- b- planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000, con indicazioni delle proprietà confinanti, rilievo altimetrico con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c- stralcio del Piano urbanistico comunale, con la zonizzazione del Piano urbanistico e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d- planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento, nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:
 - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e - planimetria in scala non inferiore a 1:1000, con l'inserimento delle volumetrie esistenti e di quelle in progetto;
- f - tabella riassuntiva delle superfici e delle volumetrie previste e relativi indici urbanistici (superficie coperta, cubatura, altezza, superficie utile e caratteristiche degli alloggi);
- g - tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala 1:200;
- h - planimetria in scala non inferiore a 1:1000, con lo schema degli impianti tecnologici (rete elettrica di bassa tensione, illuminazione pubblica, rete telefonica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
- i - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
 - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e alle opere di urbanizzazione;
 - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;
 - le particolari norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, ecc.;
- l - computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione previste e percentuali di incidenza per singole categorie di opere;
- m - quadro economico riassuntivo;
- n - schema di convenzione (per i piani di lottizzazione di iniziativa privata).

Saranno a carico dei lottizzanti le spese e gli oneri di cui al comma 2 dell'art. 20 della Legge regionale n. 45 del 22.12.1989.

L'autorizzazione per la lottizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale da sottoporre a controllo di legittimità da parte dei competenti organi di controllo e secondo l'iter previsto dalla Legge regionale n. 45 del 22.12.1989.

La lottizzazione ha validità massima di dieci anni. Può convenirsi anche un termine più breve.



CAPO II - NORME DI ZONA

ART. 6- ZONA OMOGENEA A: CENTRO STORICO

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

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

Si rimanda alle norme del vigente P.P.

ART. 7- ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano, definite in base all'Art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario di mc/mq 2,8 ed un rapporto di copertura di 1/2 purchè siano rispettati i distacchi stabiliti dall'Art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe III. Qualora il lotto da edificare sia inferiore a metri quadri 200, il rapporto di copertura potrà raggiungere il 60%.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

a-non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;

b-inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;

c-Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 4,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 4,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza.

d-Distanza tra pareti finestrate metri 8,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili.

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

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Per soluzione tecnica inaccettabile deve intendersi quella soluzione che comporterebbe, rispettando le norme, un corpo di fabbrica di larghezza inferiore a metri 6,00, ovvero una soluzione che non consenta lo sfruttamento degli indici.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.



e- non superare l'altezza massima di m. 7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio e metri 9,50 all'intradosso del colmo;

f- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione.

La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione dell'area per le strade necessarie. Potranno essere realizzati fabbricati accessori sul confine a condizione che l'altezza all'estradosso della copertura non sia superiore a metri 3,00.

Sono vietate tutte le attività moleste che comportino inquinamento acustico ed ambientale.

ART. 8 - ZONA B* DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Interessa le zone di completamento, disciplinate da piani attuativi convenzionati. Le norme saranno da applicare saranno pertanto quelle stabilite dalla convenzione in atto.

ART. 9 - VINCOLO DI PROSPETTO

Per le zone A e B è prescritto il mantenimento delle murature in pietra a faccia a vista quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle architetture locali. Tali superfici non potranno essere intonacate, tuttavia, allo scopo di preservare la costruzione dall'umidità, è consentita la chiusura dei giunti con boiaccia di cemento applicata in modo che il medesimo sia il meno visibile possibile al fine di lasciar bene evidenziati gli elementi lapidei. Ove necessario, dovranno essere realizzate opere di "scuci e cuci" alla muratura degradata e successive iniezioni di boiaccia di cemento a bassa pressione, dall'alto.

E' prescritta la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti nelle zone A e B.

Gli archi in pietra dovranno essere esclusivamente ripuliti ed eventualmente impregnati con resine epossidiche, sostituendo esclusivamente le pietre soggette a fenomeni irreversibili di schiacciamento.

In caso di crollo, parziale o totale, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di ricostruire con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria il portale.

Qualora il proprietario non provveda entro 60 giorni dalla data dell'evento, il Sindaco ha l'obbligo di ordinare la ricostruzione, concedendo per l'ultimazione della stessa non più di 180 giorni a decorrere dalla data dell'ordinanza. Trascorso inutilmente tale termine, il Sindaco ha l'obbligo di provvedere alla ricostruzione mediante intervento di iniziativa pubblica, rivalendosi poi sul proprietario inadempiente, per quanto attiene il recupero delle spese.

Eventuali demolizioni o modifiche plano altimetriche saranno possibili solo in presenza di apposito Piano particolareggiato dei portali.

Nei casi in cui è prevista la realizzazione di un portale, la costruzione dello stesso è subordinata al parere della Commissione Edilizia Comunale. Il portone potrà essere realizzato in ferro o in legno. In quest'ultimo caso potrà essere del tipo a "Jecca".

Nelle zone A e B è fatto obbligo di rispettare le sequenze dinamiche delle architetture caratterizzanti l'ambiente urbano complessivo, per cui, in caso di nuova costruzione o ricostruzione, la stessa dovrà rispettare le tipologie delle costruzioni contigue, quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle architetture locali (portali, coperture, ecc.). In questi casi dovranno anche essere rispettati gli allineamenti consolidati originari.

Nelle zone A e B è obbligatoria la copertura a tetto, con manto di copertura in tegole. Non è consentito l'utilizzo di lamiere o di cemento amianto.

Nelle sole zone B, qualora gli edifici non hanno le caratteristiche dei commi precedenti, è consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di 1/10 del rapporto di copertura utilizzato.



In particolare, in conformità all'art. 54 del Regolamento Edilizio, si dovrà evitare di snaturare le sequenze delle aperture esistenti realizzando vani fuori scala per dimensioni, specie in larghezza.

All'uopo, si prescrive che vengano prodotte, all'atto della presentazione dell'istanza per la concessione edilizia, un congruo numero di fotografie interessanti le costruzioni adiacenti il fronte dell'area interessata dal progetto, per consentire una corretta valutazione da parte della Commissione edilizia.

ART. 10 - ERRORI NELLA CARTOGRAFIA

Tenuto conto che la rappresentazione grafica è rappresentata su carte areofotogrammetriche in scala 1:2.000, nei casi in cui non sia evidente se il limite delle varie zone omogenee coincide con i confini catastali dei terreni, per un criterio di logicità, il limite dovrà essere identificato con il confine catastale medesimo.

ART. 11 - FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIA' COSTRUITI

Per l'utilizzazione dei terreni edificabili che risultino tali in seguito al frazionamento di aree già costruite, occorre che sia verificato l'indice fondiario ed il rapporto di copertura, rapportando tutti i volumi proposti già costruiti alla superficie del lotto originario.

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

ART. 12 - GENERALITA'

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso interventi coordinati nei modi previsti dall'Art. 3 delle presenti Norme.

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 1 ettaro, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari.

Sarà possibile lottizzare superfici inferiori ad un ettaro solo nel caso di un'area compromessa che non possa essere accorpata ad un'altra adiacente.

Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati nell'Art. 14.

ART. 13 - STANDARDS URBANISTICI

Per la zona C si adottano i seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq.
- dotazione minima per spazi pubblici S riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: 12 mq/ab.
- viene assunto il parametro di 100 mc ad abitante, al fine di dedurre il numero degli abitanti insediabili.

ART. 14 - TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C

Nella zona C si possono adottare tipologie edilizie libere, purchè la soluzione urbanistico-compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare.

- altezze massime di m. 7,50; gli stacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici come stabilito dal D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/83, per i comuni della 3^a classe;
 - rapporto minimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza e dell'edificio di 1/3;
 - distacchi dall'asse stradale non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a m. 6,00; tale distacco vale anche per le recinzioni dei lotti;
 - è inoltre fatto divieto di cortili chiusi, chiostrine;



- è obbligatoria, la copertura a tetto con tegole; è consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di 1/10 del rapporto di copertura utilizzato.
- è proibito l'uso di manti di copertura in cemento amianto lamiere o simili;
- è necessario, infine, predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione.

ART. 15- ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

SOTTOZONA ZONA D1: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

Interessa aree immediatamente attigue all'aggregato urbano e prevalentemente disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato.

E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di zona con un rapporto di copertura del lotto non superiore al 40%. L'altezza massima viene stabilita in m. 10,50. Tale altezza, esclusivamente per gli insediamenti produttivi e solo in caso di dimostrata necessità aziendale, può essere portata a mt. 12,00. Nel caso di particolari strutture produttive, quali silos, è ammessa una deroga sull'altezza deliberata dal Consiglio comunale

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- per i distacchi dalla strada si osservi il **CODICE DELLA STRADA**
- distacco minimo dai confini del lotto: m. 6,00;
- divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia;
- la superficie minima di intervento è di mq. 5000;
- la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità;
- in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 5000 mq. può essere ridotto, mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;
- la sezione minima della sede stradale dovrà essere di 12 ml., senza computare eventuali marciapiedi.

SOTTOZONA ZONA D2: ATTIVITA' DI CAVA

Interessa le attività di cava. Per questa zona non è consentita alcuna costruzione.

ART. 16 - ZONA E: AGRICOLA

16. 1

La presente normativa, in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n°45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di Sardara e persegue le presenti finalità:

- a) Valorizzare le vocazioni produttive della zona agricola garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

16. 2

Ai fini della presente Normativa sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.



16. 3 Sottozone agricole

La zona agricola del territorio di Sardara è suddivisa nelle seguenti sottozone:

E2) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

E5a) aree marginali per attività agricola nelle quali può essere esercitata attività di cava.

16. 4 Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Sarà possibile l'edificazione nella sola zona E2 ed E5. L'edificazione è totalmente preclusa nella zona E5a.

1) Nelle zone E2 ed E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

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

b) fabbricati per agriturismo, così come disciplinati dal successivo art. 16. 9;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

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

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

a) residenze: 0,03 mc/mq nella zona E2, 0,02 mc/mq nella zona E5;

b) per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma 0,20 mc/mq nella zona E2, 0,10 mc/mq nella zona E5.

c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;

d) - fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

3) **Ai fini edificatori la superficie minima di intervento** è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli per i quali saranno sufficienti ha 0,50.

4) **per le residenze, la superficie minima di intervento** è di ha 2,00.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto a del comma 2 del presente articolo potrà essere elevato fino a:

- **0.10 mc/mq**, oltre che per i punti di ristoro, anche per attrezzature ed impianti di carattere particolare, che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- **1.00 mc/mq** per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b del comma 2 del presente articolo potrà essere elevato fino a **0.50 mc/mq** in presenza di particolari esigenze, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati o, comunque, con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui ma che siano al servizio dell'azienda.

Tali volumetrie possono essere concentrate in lotti di almeno **5.000 mq** compresi nella fascia di km. 1.00 intorno all'abitato solo se oltre il 50% della superficie dei terreni interessati è compresa in tale fascia di km. 1.00



I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione.

Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m. 3.00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco da esso dovrà essere di almeno m. 6,00 e dal filo della strada di m. 10,00, salvo quanto predisposto dal Codice della strada.

5) I fabbricati di cui al punto 1 lettere a e c dovranno essere realizzati su un unico piano di altezza non superiore a metri 5,00. Altezze maggiori potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. I volumi residenziali potranno essere distribuiti su 2 piani per un'altezza massima di metri 7.50.- E' concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati principali.

Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

1- La verifica dell'indice fondiario deve essere fatta deducendo la quota parte di superficie del lotto impegnata da una delle due volumetrie di cui sopra.

2- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.

Per i fabbricati non residenziali è vietato l'uso di locali scantinati e sottotetti praticabili.

Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto.

3- Il concessionario deve impegnarsi con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate e a non frazionare la superficie impegnata individuata dal progetto. A tal fine l'Ufficio Tecnico si doterà di opportuno registro dove verranno riportati gli estremi dell'impegno e i lotti interessati.

Nelle aziende inferiori ad 1 ha si potrà realizzare un locale appoggio di altezza massima m 3,50 e superficie lorda mq 20, previa verifica dell'indice fondiario 0,20 mc/mq.

16. 5 Restauro e ampliamento

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli Strumenti Urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potrà essere mutata a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art. 16. 4

3) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo e a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art. 16. 4.

16. 6 Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt se trattasi di allevamento per suini, 300 mt per avicunicoli e 100 mt per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G.

2) i fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.



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

4) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati in aree a tale scopo destinate nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore della presente Normativa, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. Potranno essere viceversa ubicati in zona agricola gli insediamenti di trasformazione per i quali non vi sia la necessità di usufruire di servizi attrezzati di depurazione.

5) 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.

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

7) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n° 1497.

16.7 Edifici in fregio alle strade.

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al codice della strada e in quelle di rispetto vincolate come inedificabili dal P.U.C. sono consentite le seguenti opere:

a- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457;

b- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non portino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.16.4.

16.8 Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione, nonché quelle di cui al D.A.D.A. n° 34/1997, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alle fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore del D.P.G.R. N° 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

16.9 Agriturismo

1- E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la



realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

2- Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

16. 10 Punti di ristoro

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di venti ed altre attività sportive e ricreative.

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

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

2- Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

3- In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

ZONA S: RAPPORTI MASSIMI FRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E AGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO

ART. 17 - SOTTOZONA S1

Nella sottozona S1 sono previste le aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Per la Normativa si rimanda al D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica".

L'indice fondiario previsto è 2,0 mc/mq.

ART. 18 - SOTTOZONA S2

Nella sottozona S2 sono previste le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

L'indice fondiario massimo previsto è 3,0 mc/mq. Il rapporto di copertura è 0,5.

ART. 19 - SOTTOZONA S3

Sono compresi gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo. L'intervento sarà possibile previo studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne definisca gli standards di utilizzazione. Nella sottozona S3 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0.3 mc/mq.

ART. 20 - SOTTOZONA S4

Individua le aree di parcheggio.



ART. 21 - ZONE G: SERVIZI GENERALI

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq con possibilità di incremento, previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale che dovessero sorgere nella zona G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nella sottozona G1 è consentita la realizzazione di edifici di carattere funerario

Nella sottozona G2 è consentita la realizzazione di edifici per servizi generali cittadini

Nella sottozona G3 è consentita la realizzazione di edifici per servizi generali extraurbani

ZONA H: DI RISPETTO

ART. 22 - SOTTOZONA H1: CIMITERIALE -

Nella sottozona H1 è consentita solo la realizzazione di aree destinate a parcheggio al servizio cimiteriale.

Gli altri spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati soggetti a verde permanente.

ART. 23 - SOTTOZONA H2: PAESAGGISTICA -

Nella sottozona H2 non è consentita alcuna nuova costruzione. E' possibile la deroga, ai sensi dell'art. 16 della l. 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, nei terreni attualmente coltivati, che non comportino aratura profonda, la conservazione dei boschi e alberature esistenti o la realizzazione di nuove piantumazioni costituite da essenze indigene, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e opere pubbliche esistenti.

Ad eccezione delle aree irrigue comprese nelle carte del Consorzio di bonifica della Sardegna meridionale, è vietato il taglio della macchia mediterranea che non sia funzionale alla valorizzazione ed al miglioramento vegetativo delle essenze arboree pregiate.

E' altresì vietato lo spietramento nei terreni attualmente non coltivati.

Nei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura è vietato qualunque miglioramento fondiario che preveda la modifica dell'orografia dei terreni.

Qualunque proposta di modificazione dell'ambiente, nelle aree ricadenti in zona H2, ancorchè rientrante nella fattispecie di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere comunque autorizzato dal Sindaco.

Alla domanda dovrà essere allegata una relazione di un tecnico abilitato e fotografie a colori di formato non inferiore a cm 10x15 in numero sufficiente ad individuare compiutamente l'area dell'intervento.

Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:

a- Modifiche interne e ai prospetti che non modifichino la sagoma dell'edificio, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457;

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino incrementi volumetrici dell'edificio. Qualora l'edificio abbia copertura piana, sarà possibile la realizzazione di un tetto di pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 25%. L'altezza massima, dall'estradosso del solaio piano al colmo non potrà superare metri 2,00.



ART. 24 - ZONA H3 - VINCOLO ARCHEOLOGICO-

Ai fini della salvaguardia e della tutela archeologica sono state individuate nella sottozona H3 tutte le località d'interesse archeologico note ricadenti in aree esterne alla zona edificata o edificabile.

Nell'agro è previsto un vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia dei metri 150 dalle emergenze archeologiche.

Nelle zone edificate interne all'abitato e a Piani attuativi a suo tempo approvati, si prescrive che per tutti i lavori che comportino escavazioni o sbancamenti, venga tempestivamente pre-avvisata la Soprintendenza Archeologica della data di inizio dei lavori contestualmente al ritiro della concessione edilizia.

In tutte le aree ricadenti in zone d'interesse archeologico non potranno essere realizzati volumi interrati.

ART. 25 - ZONA H4 – RISPETTO STRADALE-

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali il cui spessore è determinato dal Codice della strada.

In questo ambito la costruzione sarà disciplinata dalle norme contenute dal predetto Codice.

ART. 26 - ZONA H5 – RISPETTO INTORNO AGLI AGGLOMERATI URBANI-

In tale sottozona è vietato qualsiasi intervento edificatorio ad eccezione di un locale appoggio di altezza massima m 3,50 e superficie lorda mq 20, previa verifica dell'indice fondiario 0,20 mc/mq.

ZONA TURISTICA

ART. 27 - ZONA F: TURISTICA

Interessa la località di S. Maria Is Acquis.

E' prescritto l'indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq.

Ai fini di determinare il numero degli abitanti presumibilmente insediabili si assume il parametro di 60 mc ad abitante, dei quali 50 mc per la residenza e 10 mc per servizi pubblici.

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

Le norme di attuazione urbanistiche ai fini dell'edificazione, nonché per misurare la compatibilità ambientale dei progetti sono riportate negli allegati relativi all'unità territoriale della zona F.-

ART. 28- RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

I rapporti massimi di cui all'Art. 17 della Legge 6.8.1967 n.765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.



ART. 29- SEZIONI STRADALI

- a) Per le zone B la sezione minima stradale sarà, di norma, m. 8,00, compresi i marciapiedi. Tuttavia, a discrezione dell'Amministrazione, potranno essere realizzate strade con sezioni inferiori nel caso di tessuto viario già consolidato o nel caso di strade interne a piccole lottizzazioni o Piani particolareggiati.
- b) Per le zone C si propongono sezioni stradali minime di m. 10,00 per la viabilità principale e di m. 8,00 per la secondaria.
- c) Per le zone D si rimanda alle norme tecniche CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane.

ARTICOLO 30- STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE

Nel territorio comunale di Sardara sono obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

- a) Gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. ;
- b) Tutti gli interventi previsti nelle sottozone H2 ed H3.
- d) le seguenti opere agricole :
 - d1) infrastrutture idrauliche agricole di rilevante entità;
 - d2) impianti di allevamenti zootecnici intensivi;
 - d3) opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;
- f) le seguenti opere di infrastrutturazione urbana:
 - f1) villaggi di vacanza e complessi alberghieri;
 - f2) impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;
 - f3) impianti di depurazione;
 - f4) depositi di fanghi;
 - f5) stoccaggio di rottami di ferro;
 - f6) piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

Per gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C., lo studio di compatibilità ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1 - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
- 2 - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- 3 - indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:1000);
- 4 - simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- 5 - documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;
- 6 - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

In tutti gli altri casi in cui è prescritto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, i soggetti proponenti, sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione Comunale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare o approvare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1 - quadro di riferimento progettuale:
 - 1.1 - le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;



1.2 - l'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tener conto nella redazione del progetto (norme tecniche specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);

1.3 - le motivazioni tecniche delle scelte progettuali e le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;

2 - quadro di riferimento ambientale:

2.1 - definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturali, insediativi ecc...) interessati direttamente o indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione del progetto;

2.2 - dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto;

2.3 - stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;

2.4 - descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;

2.5 - individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime;

3 - quadro di riferimento paesistico:

3.1 - simulazione, con illustrazioni visive e prospettiche, degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio;

3.2 - documentazione fotografica su cui riportare la simulazione di cui al precedente punto 3.1.

ART. 31 - LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE

Sono fatte salve tutte le norme di attuazione contenute nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale.

