

COMUNE DI DOMUS DE MARIA

Provincia di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P. n°14

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTAZIONE

DE-CA Progetti

Dott. Ing. Italo Meloni

CONSULENZA PER LA PIANIFICAZIONE AMBIENTALE

Dott. Arch. Cristiana Cherchi

CONSULENZA GEOLOGICA-AMBIENTALE

Dott. Geol. Luigi Maccioni

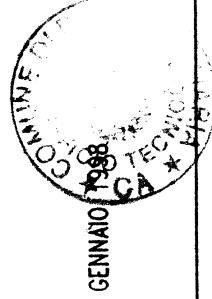
CONSULENZA AGRO-ZOOTECNICA

Dott. Agr. Raimondo Congiu

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE

P. Ed. Luciano Porcu

- SET. 1999



Commissionario:

INDICE

| | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| TITOLO I - NORME GENERALI | 1 |
| ART.1 CONTENUTO DEL PUC | 1 |
| ART.2 ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO | 2 |
| ART.3 OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE | 3 |
| ART.4 ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI | 4 |
| ART.5 COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI | 5 |
| ART.6 NORME PER LE LOTTIZZAZIONI | 6 |
| ART.7 INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI | 8 |
| ART.8 AREE DUNALI | 17 |
| ART.9 AREE RIPARIE | 18 |
| ART.10 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI | 19 |
| ART.11 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI | 20 |
| ART.12 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI | 21 |
| ART.13 ELEMENTI DI ARREDO | 22 |
| ART.14 TIPI EDILIZI | 23 |
| ART.15 DESTINAZIONE D'USO | 25 |
| ART.16 POTERI DI DEROGA | 30 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TITOLO II LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE | 31 |
| ART.17 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE | 31 |
| ART.18 DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE B E C | 33 |
| ART.19 ZONE B - COMPLETAMENTO | 34 |
| ART.20 LE ZONE C - ESPANSIONE | 40 |
| ART.21 PROGRAMMI OPERATIVI | 44 |
| ART.22 ZONE D - ARTIGIANALI E COMMERCIALI | 45 |
| ART.23 ZONE E - AGRICOLE | 47 |
| ART.24 ZONE "F" TURISTICHE | 57 |
| ART.25 ZONE G - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE | 65 |
| ART.26 DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE G | 67 |
| ART.27 ZONE H - SALVAGUARDIA | 83 |
| ART.28 ZONE S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO | 89 |
| ART.29 STRADE DI ZONA, NUOVI ALLINEAMENTI E FILI FISSI | 90 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TITOLO III VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI, SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO CULTURALI | 92 |
| ART.30 NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE (ART.19 lett.i - L.R.45 ED ART.28 N.DI A. PTP N°11 e N°14) | 92 |
| ART.31 FASCIA COSTIERA DEI 500 MT. | 95 |
| ART.32 CENTRO ABITATO | 96 |
| ART.33 EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE | 97 |
| ART.34 CONFRONTO TRA GLI USI CONSENTITI E LE NORME DI ZONA AI SENSI DELL'ART.19, lett.e DELLA L.R.45/89 E DELL'ART.38 PUNTO 3 DELLE N.T.A. DEL P.T.P. N°14 | 98 |
| ART.35 SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI-ARTISTICHE IN AMBITO URBANO E RURALE. (ai sensi dell'Art.19, lett.h della L.R.27/12/89 n.45 e dell'Art.38 delle NTA del PTP n.11 e 14) | 100 |
| ART.36 INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER GLI "AMBITI DI RECUPERO" (L.R.45/89, Art.19, lett.h della L.R. n.45/89 e dell'Art.38 delle N.A. del P.T.P. n°14) | 102 |
| ART.37 NORME PER GLI INTERVENTI EDIFICATORI IN ZONE ACCLIVI E DI PARTICOLARE PREGIO PAESISTICO SPECIE IN AMBITO COSTIERO | 105 |
| ART.38 INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ TERRITORIALI MINIME DA ASSOGGETTARE ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Punto f. art.19 L.R.45/89) | 107 |

TITOLO I - NORME GENERALI

ART.1 - CONTENUTO DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale, redatto ai sensi della L.R. 45/89 e successive modificazioni definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di Domus de Maria, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

Il presente P.U.C. per le parti che si riferiscono all'adeguamento alle norme e alle previsioni dei P.T.P. n°11 e n°14 riveste carattere di piano urbanistico territoriale con valenza paesistica.

ART.2 - ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO

Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione, con annessa relazione integrativa di cui all'art.38 delle norme di attuazione del P.T.P. n°14
- 2) Norme tecniche di attuazione
- 3) Regolamento edilizio
- 4) Planimetrie nelle scale:
 - 1:25 000 Inquadramento territoriale
 - 1:10 000 Stralcio di P.T.P. Delimitazione degli ambiti ai sensi dell'art.26.2 delle N.A. dei P.T.P. N.11 E N.14
 - 1:4 000 Stralcio del P.T.P. della fascia costiera
 - 1:2 000 P. di F. vigente-centro abitato di Domus de Maria (stato attuale)
 - 1:4 000 Stato della Pianificazione comunale della fascia costiera
 - Analisi sul patrimonio architettonico esistente (studi tipologici)
 - 1:10 000 P.U.C. Zonizzazione del territorio comunale
 - 1:2 000 P.U.C. Zonizzazione del centro di Domus de Maria
 - 1:4 000 P.U.C. Zonizzazione fascia costiera
 - 1:2 000 Progetto guida per gli interventi nel centro abitato di Domus de Maria
 - 1:4 000 Progetto guida per gli interventi sulla fascia costiera
 - Schede di indagine sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente (Domus de Maria)

- 6) Studio di compatibilità paesistico ambientale esteso all'intero territorio comprendente:

- 6.1. Tavole 1:25.000 fisico descrittive del territorio comunale, di analisi e sistemi di compatibilità

| | |
|----------|--------------------------------------------------------------------|
| 1:25 000 | Carta geolitologica |
| 1:25 000 | Carta idrogeologica e delle permeabilità dei suoli |
| 1:25 000 | Carta della acclività |
| 1:25 000 | Carta uso del suolo e delle formazioni forestali |
| 1:25 000 | Carta delle emergenze storico-culturali-ambientali e dei vincoli |
| 1:25 000 | Carta delle infrastrutture tecnologiche |
| 1:25 000 | Carta delle infrastrutture di trasporto |
| 1:25 000 | Carta dei sistemi di paesaggio |
| 1:25 000 | Carta delle emergenze geologiche ambientali |
| 1:25 000 | Carta delle suscettività e compatibilità degli usi |
| 1:25 000 | Carta della zonizzazione agricola |
| 1:10 000 | Carta dei sistemi di paesaggio fascia costiera |
| 1:10 000 | Carta dell'uso del suolo e delle formazioni forestali |
| 1:10 000 | Carta zonizzazione agricola fascia costiera |
| 1:10.000 | Carta delle suscettività e compatibilità degli usi fascia costiera |

- 6.2. Relazione esplicativa delle analisi svolte e delle elaborazioni utilizzate per la verifica delle compatibilità paesistico ambientale degli interventi del P.U.C.

ART.3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il P.U.C. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali e urbani;
- 2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) Piani particolareggiati e piani di risanamento urbanistico;
- 4) Piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate;
- 5) Concessioni edilizie ordinarie;
- 6) Accordo di programma (Art.28 L.R. 45/89).

Il P.U.C. si attua:

A) nel rispetto della legge urbanistica generale N.1150 del 17/8/42 e delle successive integrazioni e modifiche, nonché delle leggi N.765 del 6/8/67 e N.1187 del 19/11/68, applicate dal decreto interministeriale N.1404 del 1/4/68 e dal decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N.2266/4 del 20/12/83 nonché della legge N.10 del 28/77; della legge N.47 del 28/2/85 riguardante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizio, recupero e sanatoria delle opere abusive, nonché della L.R. N.23 del 11/10/85 e successive modificazioni, della L.R. 45 del 22/12/89 e successive modificazioni, della Circolare esplicativa 25/10/90 n°6/U, della L.R. n.20 dell'1/7/91, delle Disposizioni di Omogeneizzazione e di Coordinamento dei Piani Territoriali Paesistici emanate dal Presidente della G.R. ed approvate dal C.R. in data 13/5/93 nonché delle Norme di Attuazione del P.T.P. n°14 della Costa Sud Occidentale della Sardegna D.P.G.R. n°279 del 6/8/93 e delle Direttive per le zone agricole DPGR 3/8/94 n.228.

Nell'ambito del P.U.C. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, ambiente e beni culturali, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

ART.4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone B di completamento inclusi nel P.U.C., devono cedere al Comune le aree per la viabilità e l'urbanizzazione primaria secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di attuazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Quando si constatino fondate perplessità sull'esistenza ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ai lotti, reti tecnologiche etc.) è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili la realizzazione ed il completamento delle stesse opere a scomputo degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Devono inoltre cedere le aree per gli standards urbanistici di cui al D.A. EE. LL. F. U. n°2266/U del 20/12/83 in base alle quote di pertinenza e secondo le individuazioni contenute nella cartografia di Piano e nelle norme di zona a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

La cessione di tale area dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione preordinata al rilascio della Concessione Edilizia, nella quale dovrà essere convenuto lo scomputo del costo di acquisizione delle aree cedute, determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari di immobili che si trovassero nella impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione di cui sopra, perché non di loro proprietà, devono corrispondere al Comune gli oneri previsti dalla L.10 del 28/1/77.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario, per l'attuazione del P.U.C. è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

ART.5 - COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI

Nell'ambito del P.U.C. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione ai sensi dell'art.27 della L.R. 45/89.

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio.

Il consorzio, costituito nei termini di legge. (art.23 della legge 18/8/42 N.1150 ed art.27 L.R. 45 L.R.45/89) predispone il piano quadro degli interventi e presenta un'unica istanza le cui conclusioni nel rispetto del PUC devono essere regolate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Il piano di consorzio volontario deve:

- A) tener conto delle scelte di localizzazione e di inserimento paesistico ambientale consigliate nel P.U.C.;
- B) indicare l'azionamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona;
- C) definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
- D) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;
- E) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
- F) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- G) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni ai sensi della legge N.765/1967;
- H) Contenere se previsto dalle Norme del P.U.C. lo studio di compatibilità paesistico ambientale di cui alla Circolare EE.LL.F.U. 11/3/96 n°1°.

ART.6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

A) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purché definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario già convenzionato.

Ove non fosse richiesto il piano di consorzio la lottizzazione deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme riguardo agli indici di edificabilità territoriale.

Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso all'area di minimo intervento prevista dalle norme o dalla cartografia di piano. 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.3 L.R. 20 dell'1/7/91).

B) prevedere le opere di urbanizzazione primaria interne alle aree oggetto di intervento nonché gli eventuali allacci alla rete principale a qualunque distanza si trovino e la loro realizzazione ai sensi della legge 10/77, nonché la cessione delle aree e le quote di legge per le opere di urbanizzazione secondaria;

C) inquadrarsi nelle previsioni del P.U.C., anche dal punto di vista della compatibilità e dell'inserimento paesistico dei manufatti, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;

D) prevedere, qualora per l'area oggetto della lottizzazione il P.U.C. lo richieda, lo studio di compatibilità paesistico ambientale, tenendo conto delle scelte consigliate nel PUC e avendo particolare cura per gli interventi di mascheramento e di eliminazione e/o mitigazione degli impatti visivi.

E) essere approvati, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 45/89 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17/8/42 n.1150, 18/4/62 n.167 e 22/10/71 n.865 e successive modifiche ed integrazioni. (art.21 Legge Regionale 45/89);

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) - relazione illustrativa - calcoli degli Standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) - stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);

- 3) - planimetria:
A) studio urbanistico
B) piano quotato ante e post sistemazione
C) piano catastale;
- 4) - norme di attuazione integrative a quelle del P.U.C.;
- 5) - tipologie edilizie;
- 6) - progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
- 7) - schema di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti a stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del comitato di controllo degli enti locali.
- 8) studio di compatibilità paesistico ambientale (C.A.EE.LL.F.U. 11/3/96 N°1) se previsto dalla normativa di zona.

ART. 7 - INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI

1) Ambito d'intervento

È un "territorio" nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, prelimitare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente, definito parametricamente e funzionalmente.

2) Superficie territoriale

È la superficie totale di un "ambito d'intervento" interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametricate) dal P.U.C. che si renda necessario ripetere in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PUC - di pertinenza degli edifici.

3) Superficie fondiaria

È la porzione di superficie territoriale avente un azzonamento omogeneo, riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale, le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC, e le aree per l'urbanizzazione primaria.

La superficie fondiaria può comprendere invece le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato (verde privato) e le aree di parcheggio di uso privato all'interno del lotto fondiario.

4) Superficie di urbanizzazione

Sup. Primaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari pubbliche e/o private;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico e/o privato, anche se di uso pubblico;
- c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;

Sup. - Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature generali (centro civico; attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

5) Superficie (minima) d'intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie (minima) d'intervento è indicata graficamente dal PUC, definita parametricamente dalle presenti norme o individuata da una porzione funzionale.

Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed anche per gli interventi di recupero.

6) Area edificabile

È l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

a) le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;

b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della A.C., alla quale essa va notificata in copia.

La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché l'If che viene a realizzarvi non superi del 30% quello consentito dal P.U.C.

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quanto gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

7) Lotto minimo e Lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure è definito parametricamente dalle presenti norme.

8) Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, balconi chiusi, i porticati, le tettoie e le pensiline.

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso per le sporgenze sino a m. 1,20, parti di edificio completamente sotterranee, autorimesse interrate purché interamente coperte, piscine e vasche all'aperto, aie e concimaie, serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme, piani caricatori in zona produttiva e pergolati passanti.

Si computano invece le superfici, in proiezione orizzontale, degli impianti esterni connessi ad attività industriali o artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

9) Rapporto di copertura

È la porzione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area complessivamente coperta ed area complessivamente edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

10) Indice volumetrico

Ai fini edificatori definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

- fondario - If - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;
- territoriale - It - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondario.

11) Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto.

Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C. o dai Piani Particolareggiati.

L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 20; l'altezza minima, in ogni caso, non può essere inferiore a m.3,00 (interpiano di m.2,70 netto).

12) Attrezzature e servizi

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica, dell'intervento urbanistico.

13) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono definite nel P.U.C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione.

In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

14) Numero dei piani

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

15) Distacco fra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, e solamente per m.1,20 qualora di misura superiore.

I distacchi variano da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

16) Distacco dal confine di lotto

È la distanza fra la proiezione dal fabbricato, misurata come al precedente punto 15, e la linea di confine del lotto.

È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

17) Accessori

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale per impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento autoclavi e serbatoio, ricovero legna etc.).

La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile salvo diverse prescrizioni delle norme e non deve superare, salvo contraria specifica, l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

18) Lunghezza massima dei prospetti

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) Cortili chiusi

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro e sono classificati nei seguenti tipi:

- a) ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura stabilita dal D.A.E.L.F.U. N.2266/U del 20/13/83;
- b) patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.8 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.7;
- c) cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è uguale a m.8 e la cui superficie è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;
- d) chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m.2; in essa possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

20) Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

21) Larghezza stradale

Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

22) Punti fissi

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltreché gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

23) Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso.

Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dell'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un P.A.

24) Arretramento

È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato.

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficario consentiti.

25) Computi dei Volumi

I volumi edificabili sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'art.4 e 5 del D.A.EE.LL.F.U. N.2266/U del 20/12/1983.

È consentito detrarre dal computo i volumi tecnici non abitabili e il piano pilotis, per un'altezza pari a m.2,50, purché adibito a parcheggio o a spazio pedonale.

È consentito inoltre detrarre i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.

26) Centro Abitato

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

27) Carreggiata

Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

28) Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

29) Cunetta

Manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente od anche trasversalmente all'andamento della strada.

30) Fascia di pertinenza

Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

31) Fascia di rispetto stradale

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

32) Fascia di sosta laterale

Parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinua e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.

33) MarciapiEDE

Parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

34) Tipo edilizio

Il tipo edilizio è un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi.

35) Intervento unitario

L'intervento unitario riguarda progetti complessivi di trasformazione, di riordino, di recupero, di nuova edificazione, di aree, edificate e non, che per le loro caratteristiche devono essere trattate unitariamente.

Tali progetti saranno di iniziativa pubblica, privata o - congiuntamente - pubblica e privata, ai sensi della presente normativa e secondo le determinazioni del Comune in sede di formazione del P.P.A. L'attuazione è per concessione diretta o è subordinata a strumento urbanistico preventivo.

L'area non rappresenta una zona edificabile nella sua interezza, bensì un perimetro convenzionale entro il quale, oltre gli spazi pubblici prescritti, saranno collocate le nuove costruzioni, da disporre in accordo alle indicazioni degli elaborati grafici e alle prescrizioni normative, alla morfologia del terreno, alle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, alla vegetazione esistente e a quant'altro denota l'ambito.

Il terreno compreso nell'area, non utilizzato per gli spazi pubblici, per le urbanizzazioni e per l'edificazione, sarà mantenuto convenientemente a colture agricole, a verde condominiale, a orti e comunque a usi non distruttivi del suolo.

Sarà parte integrante del piano urbanistico attuativo e quando necessario della concessione, una convenzione, che disciplini l'intervento e le sue eventuali fasi, nonché le modalità di gestione degli spazi convezionati e garantisca, inoltre, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione al Comune degli spazi pubblici.

Questi ultimi dovranno essere integralmente ceduti al Comune e, ove prescritto, realizzati da privati, tenuto conto delle indicazioni che il Comune si riserva di fornire ai privati stessi in merito alle destinazioni d'uso e alle caratteristiche progettuali degli spazi pubblici convenzionati.

Sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni e delle superfici indicate in norma degli interventi unitari, ferme restando le quantità edificabili e degli spazi pubblici. Quando ricorra la necessità di dette modifiche la concessione deve essere preceduta da approvazione di strumento urbanistico attuativo, anche se per l'intervento unitario interessato dalle modifiche la relativa norma ammette l'intervento diretto. Tali modifiche non costituiscono variante.

ART.8 - AREE DUNALI

Si tratta di un vasto contesto comprendente aree dunali e retrodunali lungo la costa di Chia tra la fascia marina e gli insediamenti turistici, classificato H1 che occorre preservare con interventi di ripristino ambientale e regolamentazione della fruizione.

Obbiettivi dell'intervento sono:

- la riqualificazione ambientale delle aree dunali e retrodunali mediante eliminazione dei parcheggi liberi (non pianificati) da localizzare nelle aree espressamente indicate nel PUC e conseguenti ripristini vegetazionali con essenze autoctone e/o naturalizzate;
- la realizzazione di servizi e attrezzature per la balneazione, commisurati ai posti mare che gravitano intorno all'ambito (vedi zona H1A);
- la definizione, in sede di progettazione esecutiva, di percorsi pedonali e ciclabili tali da assicurare la sicurezza e la tranquillità di movimento dei pedoni e dei ciclisti nell'accesso all'arenile.

ART.9 - AREE RIPARIE

Comprendono tutte le aree occupate dai corpi d'acqua e dalle golene marginali, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) tutelate ai fini del rispetto del sistema di deflusso delle acque.

In esse è vietato modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idrico. Gli eventuali interventi debbono essere autorizzati dal Corpo Forestale dello Stato o dall'Amministrazione Comunale quando ricadano fuori dal vincolo idrogeologico.

Le aree di pertinenza di edifici ricadenti nella disciplina di cui al presente PUC, poste lungo i corpi d'acqua, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche), e quelle vincolate a specifica destinazione d'uso da questo strumento, debbono essere considerate una fondamentale componente ambientale e paesaggistica e come tali protette e mantenute.

In prossimità dei corpi d'acqua e nei margini delle golene o comunque fino ad un minimo di ml.10,00 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine stesso sono vietati qualsiasi tipo di costruzione e di infrastruttura anche a carattere precario, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi non depurati secondo le norme vigenti e l'escavazione di inerti.

Sono fatte salve le opere idrauliche e di attraversamento del corso d'acqua, con le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla sopradetta disposizione.

L'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto o ripristinato in condizioni di efficienza idraulica.

È vietato inoltre ridurre la consistenza delle formazioni arboree di argine, di ripa e di golena esistenti, con esclusione degli impianti specializzati per l'arboricoltura del legno.

Sono vietati gli argini in cemento armato o in materiale lapideo, salvo che in brevi tratti in adiacenza a manufatti, infrastrutture e abitati.

ART.10 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza Archeologica ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

ART.11 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

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: Rc 15%
- altezza massima della pensilina: ml.5,00
- altezza massima degli altri manufatti: ml.3,50

L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono 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.

ART.12 - PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali saranno attrezzati ed arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti.

Il sistema di relazione costituito dalla aree pedonali deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi. Il sistema delle aree verdi funziona in parallelo, in contiguità e in continuità con il sistema delle aree pedonali.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui alla Legge n°13/89.

Alcuni percorsi pedonali sono indicati nelle tavole di progetto. Le planimetrie in scala 1:2000 e 1:4000 indicano ipotesi di tracciati dei percorsi pedonali e la localizzazione delle aree di sosta e delle piazze, piazzole e aree pavimentate in genere.

Dove non siano già indicati, gli interventi devono essere individuati da apposito piano di settore con i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno individuabili;
- collegamento tra strutture scolastiche, sportive, civiche, aree verdi, ecc.;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private, l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, granito, trachite etc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.

È possibile prevedere tratti di strade pedonali e ciclabili con fondo anche meccanizzabile da utilizzare solo in casi di necessità per arrivare direttamente alle varie attrezzature, per ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione, ecc.

Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscono meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

ART.13 - ELEMENTI DI ARREDO

Con provvedimenti separati il Comune predisporrà i manuali del colore, dell'arredo vegetazionale, delle pavimentazioni degli spazi pubblici, dell'illuminazione pubblica, delle insegne e della segnaletica. Essi costituiranno i riferimenti per gli interventi pubblici e privati sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e nella nuova urbanizzazione o edificazione.

Tali cataloghi determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento generale della qualità urbana.

In attesa della formazione di tali strumenti di guida alla progettazione si adotteranno comportamenti di facile attuazione:

- in ogni intervento su edifici esistenti documentare, anche per analogia con altre unità edilizie dello stesso periodo e tipologia, conservare, se necessario ripristinare, le finiture originarie: colori, decorazioni, materiali dei serramenti, ecc;
- in ogni intervento di nuova edificazione applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipo-morfologiche di tale tessuto;
- conservare, se necessario ripristinare elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, portali, insegne, targhe, edicole, nicchie, opere in ferro, ecc., applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.
- richiedere che i progetti degli interventi unitari, sia attuabili per intervento diretto sia sottoposti a strumento attuativo, contengano il progetto dell'arredo vegetazionale. Gli elaborati del PUC suggeriscono alcune disposizioni della vegetazione, a filari e a macchia.

ART.14 - TIPI EDILIZI

Il P.U.C. definisce le caratteristiche tipologiche degli insediamenti più diffusi e i loro requisiti. Tali caratteristiche riguardano in particolare i nuovi interventi.

Ogni intervento di nuova edificazione è descritto nelle sue caratteristiche tipologiche e morfologiche in modo da renderlo coerente con le "regole" del tessuto urbanistico entro il quale è previsto.

A tal fine sono individuate e descritte di seguito alcune classi tipologiche di riferimento:

a) Schiere aggregate o binate

Edificio residenziale caratterizzato da un lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio.

È costituito da uno o due alloggi con ingresso indipendente sul fronte e con giardino sul retro.

Le aperture sul fronte sono allineate su due o tre assi.

È in forma aggregata a formare un unico fronte continuo a filo strada o arretrato con una piccola pertinenza davanti.

Nel caso siano aggregati a due a due, ognuno ha tre lati esposti. In questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata. L'aggregazione di case a schiera deve essere preferibilmente non superiore a 6-8 unità.

Sul fronte strada è ammessa una sola terrazza, in corrispondenza dell'ingresso. Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà.

In caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere eguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La copertura sarà preferibilmente a falde inclinate senza sfalzamenti tra le due falde.

I garage possono trovare posto nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato costituito dai garage di tutta la schiera.

b) Villini isolati o binati

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati. È costituito da uno o più alloggi e un massimo di 2 piani.

I garage possono trovare posto nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato.

Il fronte è a giardino alberato.

Per tutte le altre caratteristiche architettoniche - assi delle aperture, terrazze su strada, ecc. - valgono le disposizioni dettate per le case a schiera.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione o comunque a falde inclinate.

Alla recinzione posteriore quanto costituita da muro intonacato dell'altezza non minore di mt.2.00, possono essere appoggiati piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino.

c) Palazzine

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico e centrale e altezza fino a 3 piani; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

La superficie minima del lotto deve essere di 600 mq.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

d) Edifici in linea

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 3 piani di altezza; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: (garages, cantinole, porticati, ecc.), può essere destinato in parte ad usi commerciali.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte.

Gli accessi ai garages deve avvenire dalla parte interna.

L'area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta per le auto. Le piazzuole per sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante. Le pareti di estremità non debbono essere cieche.

e) Borghi

Per borgo si intende un complesso insediativo che aggrega strumentalmente e funzionalmente diverse tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

Gli elementi di integrazione e collegamento possono essere costituiti da loggiati, porticati, camminamenti coperti, scale, corridoi coperti, volte od elementi ad arco etc.

f) Edifici pubblici

Gli edifici con destinazione pubblica di nuova costruzione devono essere ubicati in luoghi nodali dello spazio pubblico che contribuiranno a definire. La facciata principale deve essere rivolta verso tale spazio.

Parte delle aree destinate agli edifici pubblici e alle attrezzature sarà aperta al pubblico passeggio e convenientemente sistemata a piazza, giardino, prato, ecc. È auspicabile la collocazione di sculture e di fontane negli spazi fronteggianti gli edifici pubblici e le attrezzature.

ART.15 - DESTINAZIONI D'USO.

1. **Abitazioni.** Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie....), gli spazi condominiali di servizio (scale androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.
2. **Attività commerciali al dettaglio.** Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonchè gli spazi tecnici.
3. **Attività commerciali complementari.** Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili etc. È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia non superiore ai 100 mq di Su, solo per interventi superiori ai 1.000 mq di Su al netto di tale alloggio.
4. **Pubblici esercizi.** comprendono ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse.
5. **Attività commerciali all'ingrosso.** Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense uffici, mense ed altri servizi, nonchè spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.
6. **Servizi per il turismo, l'artigianato, l'agricoltura, la ricerca, il terziario specializzato.** I servizi comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione turistica dell'artigianato, il marketing, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività insediate.
7. **Piccoli uffici e studi professionali.** Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.
8. **Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero.** Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, etc.).

9. **Abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi.** Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie, etc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.
10. **Centri commerciali integrati.** Il Centro Commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extralimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, etc. Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.
11. **Fiere e mostre.** Comprendono tutte le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per il personale di custodia.
12. **Artigianato di servizio.** Comprende tutte le attività di tipo artigianale, di servizio alla residenza e alle attività urbane, ed in genere che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per ogni azienda artigiana.
13. **Artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesi residenziali.** Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo che sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per il personale di custodia.
14. **Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani.** Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente per un'ampiezza non superiore ai 100 mq di superficie.
15. **Impianti tecnici di scala urbana.** Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali, le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili, gli impianti per le distribuzioni di carburanti, ecc. gli impianti per le Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali e gli spazi tecnici. È ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per il personale di custodia.

16. **Sedi cimiteriali.** Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.
17. **Attrezzature socio-sanitarie di scala urbana.** Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
18. **Locali per lo spettacolo.** I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per il personale di custodia, nel solo caso di interventi superiori ai 1500 mq. di Su, al netto di tale alloggio.
19. **Attrezzature culturali.** Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.
20. **Porti turistici.** Comprendono attrezzature ed impianti destinati in via permanente alla manutenzione, alaggio e rimessaggio di imbarcazioni da diporto, nonché le infrastrutture necessarie al soddisfacimento delle esigenze degli utenti.
21. **Approdi turistici.** Comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, sprovvisi parzialmente o totalmente delle infrastrutture di cui al punto precedente,
22. **Punti di ormeggio** sulle foci di fossi, canali o fiumi senza ricorrere ad escavo di darsene né alla realizzazione di opere foranee di protezione, ma semplicemente con risagomatura e sistemazione delle sponde senza recare pregiudizio alla balneazione ed al regime idraulico dei corsi d'acqua.
23. **Centri e/o club sportivi ricreativi integrati per medi e grandi eventi.** Trattasi di centri sportivi polifunzionali in cui sono presenti diverse strutture sportive (campi di calcio all'aperto e al chiuso, campi da tennis, palestre, piscine, maneggi etc.), ricettive e di svago nuoto a carattere agonistico unitamente ad attrezzature per accogliere grandi flussi di persone.
24. **Attrezzature ricreative sportive a grande affluenza di pubblico.** Trattasi di attrezzature polifunzionali legate allo svago e al tempo libero quali: giochi d'acqua, parco divertimenti, etc. nonché strutture tipo chioschi, gazebo e tensostrutture. Devono essere attrezzati con spazi per la sosta, elementi di arredo, aree a prato per il gioco e per eventuali manifestazioni all'aperto: concerti, spettacoli etc. Sono ammesse strutture ricettive di supporto alla attività ricreativa.
25. **Verde attrezzato.** Comprendono impianti sportivi all'aperto e chiusi. Devono essere attrezzati con spazi per la sosta, piazzole, elementi di arredo, alberature, aree a prato,

(che possono essere usate contemporaneamente per manifestazioni temporanee all'aperto, feste, concerti, spettacoli, mostre ecc.), percorsi pedonali, giochi per bambini ecc. Sono ammessi, chioschi, gazebo tensostrutture ecc. Le recinzioni dei campi devono essere prevalentemente fatte di siepi o in mattoni.

26. Parchi territoriali di uso pubblico. Le zone destinate a parco pubblico territoriale individuano le aree che, per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche in esse presenti, richiedono la definizione di specifici Piani Attuativi di intervento da parte della Pubblica Amministrazione e/o dei proprietari privati cittadini, comprendenti interventi e destinazioni d'uso funzionali alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse stesse, nonché alla razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie di ciascun parco.

Il PUC perimetra gli ambiti territoriali nei quali in relazione alla loro collocazione o alla preesistenza di assetti edilizi e infrastrutturali, è consentita la realizzazione di attrezzature e di servizi di supporto per le funzioni proprie di parco territoriale.

“Qualora nell'ambito dell'intervento ricadano anche edifici ed aree di proprietà privata, è facoltà della P.A. consentire la presentazione di Piani Attuativi di iniziativa privata finalizzati al conseguimento degli obiettivi generali.

In tal caso una Convenzione stabilirà gli impegni dei privati per l'ordinata sistemazione delle aree e delle attrezzature ricadenti nell'intervento, comprese quelle pubbliche, disciplinando altresì i termini e le modalità di gestione di eventuali servizi al fine di garantire l'uso sociale e il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali verso terzi.

Potranno altresì essere disciplinati impegni dei privati per la gestione di servizi e la cura delle risorse presenti nel Parco, anche se esterni agli ambiti degli interventi unitari, ma a questi funzionalmente collegabili.

In assenza di Piani Attuativi, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione sugli edifici esistenti e di conservazione delle risorse naturali e archeologiche. Non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici e degli assetti culturali esistenti.

27. Aree di Parcheggio. Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Le aree a parcheggio, piccole o grandi esistenti dovranno essere risistemate; quelle nuove saranno progettate assieme alle strade e alle aree in cui sono localizzate. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo. Le piazzole di sosta dovranno essere realizzate in materiale non impermeabile di tipo filtrante. Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro. Gli spazi pubblici per parcheggio prescritti per ogni intervento attuativo dalla relativa norma o dagli elaborati grafici debbono essere realizzati integralmente dai soggetti che attuano l'intervento stesso. Tali spazi debbono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'art.6 D.A.EE LL.F.U. dell'83 2266/U e concorrono alla dotazione di standard prescritti da tale articolo. Esclusivamente in quest'ultimo caso per documentata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio pubblico all'interno del perimetro dell'intervento unitario o del lotto, essi possono essere integralmente o in parte, localizzati in aree che non formino parte dell'area di intervento o del lotto, purché esse siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggi.

28. Aree per colture ortoflorovivaistiche. Nelle aree destinate a colture ortoflorovivaistiche è ammesso, senza limitazioni, la realizzazione di serre in misura non superiore al 5% della superficie fondiaria, depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie e alle merci necessarie alla produzione dell'azienda.

29. Aree per impianti di acquacoltura. Le aree per impianti di acquacoltura sono soggette alle seguenti norme:

- l'intervento deve interessare una superficie minima di 10.000 mq (1 Ha);
- il rapporto tra la superficie complessiva delle vasche (sia coperte che a cielo aperto) e la superficie di pertinenza dell'impianto non deve essere superiore a 0,35 mq/mq;
- il rapporto tra superficie coperta delle vasche (per avannotteria, etc.) e superficie delle vasche all'aperto non deve essere superiore a 0,2 mq/mq;
- il rapporto tra superficie complessiva degli impianti destinati a servizi e quella totale delle vasche (coperte e non) non deve superare gli 0,05 mq/mq e comunque non deve superare i 2000 mq, comprendendo in tale superficie quella relativa ad una unità abitativa per il custode dell'impianto. L'altezza massima è di m.5 per gli impianti e m.6 per l'abitazione;
- gli impianti potranno essere dotati di silos per mangimi di altezza non superiore a m.5;
- gli impianti dovranno essere recitati su tutti i lati con siepi e filari di alberi;

I progetti dovranno altresì essere corredati da una relazione geologica che tenga conto delle specifiche caratteristiche dei suoli con particolare riferimento alla possibilità di infiltrazioni nel terreno e nelle falde sotterranee. Si dovrà altresì garantire:

- che l'eventuale captazione di acque fredde avvenga per prelievo di acque superficiali e non tramite emungimento da pozzi;
- che lo scarico in mare avvenga solo tramite condotte interrate e comunque con reflui già trattati, che non avvenga reimmissione in falda, in corsi d'acqua o paduli.

30. Usi assimilabili per analogia. Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i seguenti usi a quelli previsti dal presente Articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, e in particolare sui parcheggi.

ART.16 - POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del PUC e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della Legge N.1357 del 21/12/1955.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

Per gli interventi di interesse pubblico destinati ad attività ricettive, anche riguardanti edifici esistenti o per i quali sia già stata approvata la realizzazione di tali tipologia di interventi, la deroga di cui alla L.6/8/1967 n°765 è concessa per incrementi volumetrici non superiori al 20% della volumetria originaria e a condizione che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari venga trascritto il vincolo di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ai 20 anni e che le aziende richiedenti rispondano ai criteri di classificazione di cui alla L.R.22/84 con categoria minima di tre stelle. In caso di modifica della destinazione d'uso prima della scadenza del predetto termine, alla Amministrazione Comunale dovrà essere ceduta gratuitamente una volumetria pari alla eccedenza realizzata con l'applicazione della deroga o, in alternativa, nel caso di soluzioni tecniche inammissibili, dovrà essere versata una somma pari alla stima del valore di detta volumetria.

TITOLO II - LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART.17 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il PUC suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del D.Ass. Enti Locali, Finanze, Urbanistica N.2266/U del 20/12/83.

1) Zona B - Completamento residenziale.

È la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nel quale il processo di urbanizzazione ne rappresenta uno stato di fatto.

La zona è suddivisa in B₁, B₂, B₃, B₄, B_r.

2) Zona C - Espansione residenziale.

È la parte del territorio per i nuovi insediamenti edificatori in cui le urbanizzazioni sono ancora da avviare. La zona è suddivisa in C₁, C₂ e C₃.

3) Zona D - Artigianali, commerciali e di deposito.

È la parte del territorio destinata ad insediamenti esistenti e nuovi di natura artigianale e commerciale, di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

La zona è suddivisa in D₁ e D₂.

4) Zona E - Agricola.

È la parte del territorio destinato alla 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.

La zona è suddivisa in E₁, E₃, E₄ ed E₅.

5) Zona F - Turistica, balneare e collinare.

Le parti del territorio destinate ad attività turistiche-ricettive si suddividono in F₁, F_{1a}, F_{1rp}, F_{1*}, F₂, Fr.

6) Zona G - Servizi generali.

È la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Sono inoltre previste attrezzature e strutture ricettive di supporto alle iniziative portuali di sostegno alle attività di turismo costiero.

La zona è suddivisa in G₁, G₂, G₃, G₄, G₅, G₆, G₇, G₈, GF₁, GF₂, GF₃, GPT, GP, GS, G_e.

7) Zona H - Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali ecc.

La zona è suddivisa in H₁, H_{1/A}, H_{1/B}, H₂, H₃, H₄, H₅, H₆.

8) Zona S - Spazi Pubblici.

Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attività collettive, a verde pubblico attrezzato e parcheggi. Si suddividono in S1, S2, S3, S4.

ART.18 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE B E C

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- studi professionali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purché non molesti;
- autorimesse pubbliche e private;

Sono inoltre previste attrezzature culturali, verde pubblico, verde privato, palestre, abitazioni collettive, convitti, conventi.

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentite attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, alberghi, ristoranti, locali per il tempo libero e lo spettacolo, cinema, teatri, supermercati, case di cura, edifici collettivi purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonomia funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti. (vedi legge 11/6/71 N.426).

In queste sottozone, ai sensi dell'art.32 comma 4 delle norme di attuazione del P.T.P. n°11 e 14, trovano collocazione, parte delle volumetrie pari al 50% di quelle teoriche ottenute con il computo ordinario per le zone F.

La destinazione di tali volumetrie, come meglio specificato nelle norme di zona, devono essere preferibilmente destinate ad attività ricettive e connesse con il turismo.

ART.19 - ZONA B - COMPLETAMENTO

Il P.U.C. sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente individua 5 sottozone di intervento:

- sottozona B1: di completamento con $if = 2,5$ mc/mq (senza piano attuativo);
- sottozona B2: di completamento estensivo con $if = 1,0$ mc/mq (senza piano attuativo);
- sottozona B3: di completamento dell'abitato di Chia con $if = 1,2$ mc/mq " "
- sottozona B4: di completamento dell'abitato di Chia con $if = 0,8$ mc/mq " "
- sottozona BR: di ristrutturazione con $if = 2,8$ mc/mq " "

Con l'attuazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata, estesi almeno all'intero isolato o parte di esso purché non inferiore ai 3.000 mq per le zone B1, Br e B3 e 5.000 mq per le zone B2 e B4, sono permessi indici di utilizzazione fondiaria sino a 4,00 mc/mq per le zone B1 e Br, 2,8 mc/mq per le zone B3 e 2 mc/mq per le zone B2 e B4.

I Piani Particolareggiati dovranno individuare, all'interno delle stesse sottozone B oggetto di P.P., le aree per standards di servizio (S1, S2, S3, ed S4) aggiuntive a quelle individuate nel presente PUC, per la quota di volume superiore, realizzabile con i P.P., rispetto a quella prevista in assenza degli stessi.

Per esempio il P.P. di un comparto della zona B1 dovrà individuare al suo interno una quota di aree di servizio, per equilibrare il maggiore volume realizzabile da 2,5 mc/mq a 4 mc/mq.

Qualora, per le sottozone B3, ci siano lotti interclusi, adiacenti a zone con differente destinazione d'uso, inferiori a 3.000 mq, l'indice di 2,8 mc/mq si può applicare al lotto fondiario di riferimento.

Salvo quindi, casi specifici come quello sopradescritto, sino all'approvazione dei P.P. e dei P.L., l'utilizzazione fondiaria da richiedersi tramite concessione edilizia non dovrà essere superiore a 2,8 mc/mq per le zone Br, 2,5 mc/mq per le zone B1, 1 mc/mq per le zone B2, 1,2 mc/mq per le zone B3 e 0,8 mc/mq per le zone B4.

1. SOTTOZONA B1, B2, B3, B4

Sono ammesse nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e demolizioni. La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di subzona sopra riportate a meno di diversa disposizione prevista da appositi Piani Particolareggiati.

In caso di demolizione per singoli edifici con densità superiore a quelle previste per le singole sub-zone, la loro ricostruzione può superare i predetti limiti quando non eccedano il 70% del volume preesistente, purché previsto dal Piano Particolareggiato.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, e comunque l'altezza della zona, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è consentita l'edificazione a filo strada, a meno di quei casi in cui sono previsti nuovi allineamenti. È consentito tuttavia

un arretramento su questo lato che in tal caso non può essere inferiore a m.5 dall'asse stradale.

I distacchi tra pareti finestrate dovranno essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m.10. È consentita l'edificazione in aderenza. In caso di costruzione in arretramento dovrà rispettarsi un distacco minimo dai confini di m.5.

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

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

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Non sono ammessi manufatti su pilotis.

Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato. Nel primo caso la superficie libera dei patii al netto delle proiezioni delle gronde o oggetti non dovrà essere minore di 1/4 della somma delle superfici perimetrali, misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti. La dimensione del lato minimo di superficie libera non sarà inferiore a mt.4.00. È previsto il caso di costruzioni su due piani, purché su non più di due lati per una altezza massima di mt.7,00. In questo caso la superficie libera del patio dovrà essere uguale o maggiore ad 1/5 delle superfici prospicienti.

I Piani Particolareggiati dovranno osservare le norme contenute negli Art.6 e 7 del D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U/83. Al fine di incentivare la realizzazione all'interno delle zone di completamento di piccole strutture ricettive a sostegno dello sviluppo turistico montano specie nei periodi di bassa stagione balneare, è possibile utilizzare un indice fondiario del 30% superiore a quello previsto nelle singole sottozone. Questa quota di volumetria potrà essere esclusivamente utilizzata per le attività ricettive che saranno normate da apposita convenzione stipulata tra le parti che preveda la destinazione d'uso vincolata per 10 anni.

Parametri Edilizi e Urbanistici:

Sottozona B1-B2-B3-B4

Altezza massima

= 7,5 m

Volumi accessori

= 0,2 mc/mc di edificio principale.

2. SOTTOZONE BR DI RISTRUTTURAZIONE URBANA

Sono le zone di completamento e di ristrutturazione ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.

In tali zone ricadono lotti singoli o isolati che fanno parte del vecchio centro abitato con un tessuto "urbano" oramai consolidato e definito o edifici accorpati o isolati ad uno o due piani, nei quali permangono quasi inalterati l'impianto planimetrico e architettonico originari e le caratteristiche costruttive tradizionali.

Sono ammessi oltre agli interventi di ampliamento e sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione solo nei casi in cui dalla documentazione grafica e fotografica del fabbricato da demolire si evinca che lo stesso abbia subito tali alterazioni da non essere più riconducibile alla tipologia originaria (v.gli schemi allegati). In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire secondo le prescrizioni degli schemi progettuali e in armonia con la situazione di fatto e la normativa sull'uso di alcuni tipi di materiali.

Nel caso in cui invece si riscontri la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali, la demolizione sarà sconsigliata e pertanto gli interventi ammissibili sul patrimonio in parola saranno tesi alla conservazione con il mantenimento e, se necessario, con ripristino dei materiali, dei colori originari, degli elementi architettonici, quali portali, loggie ecc.

Gli interventi di conservazione non riguarderanno solo gli edifici bensì anche i loro spazi di pertinenza (patri, corti e cortili interni) in quanto parti inscindibili dell'insediamento.

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica (sezione-prospetto) dell'esistente e della situazione al contorno (posizione dei fabbricati nei rispettivi lotti, sinistro, destro e posteriore) intesa come ambiente in cui si inserisce l'edificio e il lotto interessato (lotti che lo circoscrivono) al fine di definire meglio ed in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

La densità fondiaria massima per nuove costruzioni da edificare sui lotti liberi o parzialmente liberi resi tali per demolizione parziale delle preesistenze, non potrà superare i 2,8 mc/mq; per gli interventi di risanamento (senza demolizione dell'intero edificio) e per le altre trasformazioni conservative su edifici esistenti aventi volumetria inferiore o uguale a quella calcolabile sulla base di 2,8 mc/mq, al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli edifici e delle singole unità immobiliari, si potrà realizzare il completamento della volumetria sino al conseguimento dell'indice di 3 mc/mq ed inoltre usufruire, se necessario, di un incremento del 20% del valore della sola volumetria preesistente.

La stessa maggiorazione del 20%, a parità di condizioni, sarà applicabile sull'esistente avente densità fondiaria compresa tra i 2,8 e i 4 mc/mq, per ampliamenti di edifici unifamiliari o bifamiliari, mentre non ne potranno godere edifici o unità immobiliari aventi indice superiore a 4 mc/mq. Tale maggiorazione sarà consentita una sola volta. Tali maggiorazioni sono valide anche per la superficie coperta.

All'interno di dette zone è possibile proporre piani di ristrutturazione edilizia e/o fondiaria di iniziativa privata che si configurano come veri e propri piani attuativi (P.L. o

P.P.) purchè la sistemazione planimetrica riguardi un intero isolato o parte di esso avente superficie non inferiore ai 3.000 mq.

La densità fondiaria sull'intera superficie di intervento potrà arrivare sino a 5 mc/mq purchè il piano preveda l'individuazione degli standards per servizi pubblici da cedere gratuitamente nella misura di 18 mq/ab, prevista dalla normativa vigente, per la quota in più di abitanti insediabili rispetto a quelli previsti nel presente articolo.

Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento, da valutare con la situazione al contorno (V. anche schemi progettuali).

Nel caso che l'intervento preveda una soluzione in arretramento, la continuità lineare sul filo stradale dovrà essere assicurata a mezzo di muro di recinzione pieno alto almeno 1,80 mt. in cui il vano ingresso conservi e/o preveda la struttura portale.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo strada.

Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 5 mt.; in tutti i casi di soluzione in aderenza o in arretramento, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica e planimetrica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta; le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 10.

Gli interventi in aderenza dovranno rispettare le altezze dei fabbricati esistenti posti in adiacenza; ovvero l'altezza degli edifici in progetto, quando l'intervento prevede una soluzione in aderenza ai fabbricati esistenti, deve uniformarsi al profilo degli stessi, anche se ciò comporta il non utilizzo di tutta la potenzialità edificatoria e un'altezza inferiore rispetto a quella prevista dalle norme.

Questa prescrizione non deve essere presa in considerazione quando gli edifici in adiacenza siano costituiti da un solo piano fuori terra.

Nelle zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai 24 mt. 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, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

È altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto del Codice Civile.

Parametri Edilizi e Urbanistici

L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare l'altezza degli edifici circostanti; l'altezza massima è stabilita in 7,5 mt., altezza minima non potrà essere inferiore a mt. 3.00; volume accessori: 0,2 mc/mc di edif. principale.

Per le corti vale quanto riportato per le altre sottozone.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1.00 ogni 10 mc.

3. RACCOMANDAZIONI PROGETTUALI.

Le seguenti proposte progettuali relative ad elementi ed organismi costruttivi sono dettate dalla esigenza di adattare l'ambiente preesistente in particolare le zone Br, alle nuove funzioni residenziali, artigianali etc., in rapporto di coerenza architettonica, stimolando inoltre il recupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro, del legno, che costituisce un obiettivo significativo del programma per il recupero del centro abitato.

Si tratta di elementi costruttivi che richiedono maggiore rilievo nella rappresentazione progettuale sulla base dei seguenti riferimenti normativi.

1. Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda l'uso della pietra o del laterizio intonacato. Eventuali zoccoli per un'altezza non superiore a 1 metro possono essere in pietra di cava.
Le mostre delle porte ed eventualmente finestre nonchè mensole, sbalzi di qualunque genere, devono essere realizzati in pietra da taglio.
2. Tetti e gronde: si raccomandano a falde con tegole (coppi) senza gronda; se spiovente sulla strada senza gronda; se a timpano sulla strada con gronda mascherata da una cornice, vedi raccomandazione n. 1.
Eventuali abbaini e protezioni di cavedi o dei pozzi luce possono essere realizzati in profilati di ferro e vetro.
I pluviali di sezione tonda possono essere in lamiera zincata verniciata.
3. Porte e finestre: si raccomanda l'uso costante del legno tinteggiato, anche per le eventuali autorimesse nonchè per le persiane di oscuramento.
4. Balconi: si raccomandano oggetti non superiori ai 0,40 metri protetti da ringhiera in ferro verniciato in nero.
5. Recinzioni: in muratura piena intonacata per un'altezza non superiore a 2,30 metri.

6. Colori: sono consentite colorazioni anche a forti tinte purchè previste nel manuale del colore predisposto dall'Amministrazione Comunale (v.art.13 delle presenti Norme di Attuazione).
7. Insegne, pubblicità, luci: in attesa della formazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei cataloghi guida (v.art.13 delle presenti Norme di Attuazione) si consigliano soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.
8. Scuroni delle finestre: devono essere realizzati in legno del tipo "persiano" a stecche chiuse o aperte oppure con scuretti interni. Eventuali grate a protezione dei piani terra devono essere realizzate in ferro battuto verniciato in nero.

4. NEGOZI E BOTTEGHE ARTIGIANE

Nei casi in cui esistano o siano consentiti negozi e/o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso diretto dalla pubblica via;
- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tener conto dell'articolazione dell'impianto tipologico;
- i vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. dell'Ufficiale Sanitario e della Polizia Urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.

Davanti ai negozi e alle botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinano pregiudizio per la circolazione nel centro abitato, caratterizzato in prevalenza dalla destinazione residenziale.

ART.20 - LE ZONE C DI ESPANSIONE.

Le zone omogenee "C" destinate all'espansione urbana residenziale sono ben distinguibili in tre tipi di Sottozone:

"C1" "P.P. Zona C1": si tratta dell'ambito interessato dal Piano Particolareggiato approvato già classificato C1 dal P.di F in cui sono inseriti insediamenti preesistenti di edilizia economica e popolare.

"C2" "P.P. zona C2" e "PL Boscosarda": si tratta degli ambiti già classificati "C2" ai sensi del P.di F. previgente, definiti mediante strumento attuativo convenzionato.

"C3" "espansione residenziale di Baccu Idda". Trattasi di nuovi ambiti classificati "di espansione" localizzati nel centro abitato di Chia a sostegno dello sviluppo demografico e delle attività turistiche dell'insediamento costiero.

1. Sottozona C1: "P.P. zona C1"

Si tratta dell'ambito già classificato "C1" ai sensi del P.di F. pre-vigente. Il PUC conferma le previsioni dello strumento attuativo e il quadro normativo. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Destinazione: residenze e servizi.

L'area minima di intervento è estesa all'intera sottozona.

L'attuazione può avvenire solo attraverso Piano Particolareggiato.

- indice territoriale = 1 mc/mq
- indice fondiario = secondo le disposizioni di P.P.
- altezza massima = secondo le disposizioni di P.P.
- n° piani fuori terra = 2 + seminterrato.

2. Sottozona C2: "P.P. zona C2"

Si tratta dell'ambito già classificato "C2" ai sensi del P.di F. pre-vigente. Il PUC conferma le previsioni dello strumento attuativo approvato e il quadro normativo. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Destinazione: residenze e servizi.

L'area minima di intervento non può essere inferiore a mq. 1.000.

- indice territoriale = 0,40 mc/mq
- indice fondiario = 0,60 mc/mq
- indice di copertura = 0,40 mq/mq
- lotto minimo = 500 mq
- altezza massima = 7,00 m
- n° piani fuori terra = 2 + seminterrato.

3. Sottozona C2: "P.L. Boscarda"

Si tratta dell'ambito già classificato "C2" ai sensi del P.di F. pre-vigente. Il PUC conferma le previsioni dello strumento attuativo approvato e il quadro normativo. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Destinazione: residenze e servizi.

L'area minima di intervento non può essere inferiore a mq. 1.000.

- indice territoriale = 0,40 mc/mq
- indice fondiario = 0,60 mc/mq
- indice di copertura = 0,40 mq/mq
- lotto minimo = 500 mq
- altezza massima = 7,00 m
- n° piani fuori terra = 2 + seminterrato.

4. Sottozona C3: "Espansione dell'abitato di Chia"

Il P.U.C. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate, da dotare oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria.

In questa sottozona ai sensi dell'art.32 comma 4 delle N.di A. del P.T.P. rientrano parte delle volumetrie pari al 50% di quelle teoriche ottenute con il computo ordinario per le zone F.

L'edificazione nell'ambito delle unità residenziali è condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata che comprendono tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento rappresentato negli elaborati grafici.

Valgono le seguenti norme:

- l'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto risulta pari 0,5 mc/mq.
- sono consigliate tipologie edilizie quali: villini unifamiliari e bifamiliari isolati o binati, schiere o soluzioni tipologiche a "borgo", nel rispetto degli standards urbanistici e la prescrizione dell'uso di tetti a falde inclinate.

Detti piani devono osservare le norme contenute nell'art.6 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83 n.2266/U.

Dovrà cioè essere assicurata per ogni abitante la seguente dotazione minima per spazi pubblici S (18 mc/ab):

| | |
|-----------------------|------------|
| S1 = istruzione | 4,5 mq/ab. |
| S2 = interesse comune | 2 mq/ab. |
| S3 = verde attrezzato | 9 mq/ab. |
| S4 = parcheggi | 2,5 mq/ab |

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

L'altezza max non potrà superare i 10 mt. e quella minima i 3,60 mt. I metri cubi realizzabili in base all'indice territoriale vanno ripartiti ai sensi del 1° comma dell'art.4 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83 n.2266/U.

La volumetria realizzabile dovrà essere ripartita:

- 70% mc per la residenza;
- 20% mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10% mc per servizi pubblici;

Il rapporto di copertura non deve superare le 0,50 mq/mq. Tra le pareti finestrate la distanza deve essere non inferiore a m.10,00.

La distanza dai confini sul lato strada deve essere di m.5.00, o su filo strada se studiato con Piano Particolareggiato.

Sugli altri confini è consentita l'edificazione in aderenza o in arretramento, in tal caso il distacco non deve essere inferiore a m.5.

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Il PUC per i comparti C3 ha già individuato la zonizzazione delle aree (per viabilità, servizi, residenze ecc.) e specificato gli interventi (V. progetti guida) per i quali sono consigliate alcune soluzioni planovolumetriche con definizioni tipo-morfologiche che hanno carattere indicativo, ritenute necessarie al fine di renderli coerenti con le "regole" del tessuto urbanistico entro il quale sono definiti.

In particolare per il comparto C3 di fronte alla chiesa si prescrive che nel piano attuativo le aree in cessione siano individuate in modo da realizzare una continuità fisica tra le stesse, la piazza della chiesa e la zona G3 di servizi generali.

I proprietari delle aree in fase di piano attuativo potranno presentare una diversa soluzione per consentire l'utilizzazione specifica della stessa, purchè questa rispetti la

normativa di piano e purchè sia rispettata la localizzazione delle parti pubbliche degli interventi e le cessioni, indicate nelle tavole progettuali allegate.

Nella definizione del piano di lottizzazione e degli interventi in esso previsti dovrà essere assegnata una particolare attenzione alla previsione degli elementi architettonici, di arredo urbano e del verde atti a inserire paesisticamente i manufatti nel contesto di riferimento secondo quanto previsto all'art. 13.

ART.21 - PROGRAMMI OPERATIVI

L'attuazione del P.U.C. nella zona C è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare, e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa, e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. In tal senso il Comune indicherà la gradualità dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione. (Art.13 della L. N.10 del 28.1.1977, art.39 L.R. 45/89) e ne darà comunicazione agli interessati con sollecito a predisporre il piano attuativo di iniziativa privata. Qualora i proprietari o gli aventi diritto, entro un anno dall'invio di detto sollecito, non provvedano alla presentazione del progetto di Piano di Lottizzazione, l'Amministrazione procederà alla redazione del Piano Particolareggiato ponendo il relativo onere finanziario a carico delle ditte inadempienti; detto piano particolareggiato, ove l'Amministrazione ne ravvisi la necessità per razionalizzare il tessuto urbanistico cittadino potrà prevedere riduzioni dell'indice di edificabilità territoriale fissato dal PUC.

Il convenzionamento degli strumenti attuativi approvati dovrà essere perfezionato entro sei mesi dalla data del decreto di approvazione e, per i piani approvati precedentemente alla entrata in vigore del presente strumento urbanistico, entro sei mesi dalla data di approvazione definitiva del PUC.

Valgono per il resto le norme dell'art.6 relative alle lottizzazioni.

ART.22 - ZONA D - ARTIGIANALI E COMMERCIALI

La zona è destinata ad accogliere zone artigianali di piccola entità, imprese artigianali, attività di deposito, ed attività commerciali in contatto funzionale con il centro di Domus de Maria e la fascia costiera insediativa di Chia.

Al fine di coordinare le diverse iniziative, si prescrive il piano particolareggiato, ovvero il piano per insediamenti produttivi ai sensi dell'art.27 della L.865/1971, ovvero piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso a tutta la zona nel suo complesso, con facoltà di convenzionamento separato nel rispetto della normativa urbanistica vigente per le zone D.

Devono essere garantite le cessioni del 10% dei terreni da lottizzare per spazi pubblici. Per tutti gli insediamenti all'interno di queste zone vale quanto disposto dal punto 2 dell'art.8 del D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U/83.

In attesa che vengano attivati i P.I.P., il sindaco per motivi di urgenza legati al problema occupazionale, sentito l'ufficio tecnico comunale e previa approvazione del Consiglio Comunale, può autorizzare la lottizzazione privata su superfici anche di limitate dimensioni purché siano autonomamente funzionali, e purché tramite un piano di larga massima venga garantita la funzionalità urbanistica del comparto interessato. L'ambito di minimo intervento è comunque stabilito in ettari 1.

In particolare, all'interno e ai margini della zona devono essere previsti ampi spazi da sistemare a verde alberato che rappresentino un idoneo filtro tra i lotti artigianali e le parti al contorno in rapporto al tipo di attività ed al grado di molestia nei confronti delle residenze e dell'ambiente circostante secondo le prescrizioni indicate all'art.23 delle presenti norme. Ai sensi dell'art.28 comma 1, punto a), delle N.di A. del P.T.P. n°14 le attività di deposito all'aperto (rottamazione e simili, quali materiali edili etc.) devono essere opportunamente schermate con filari alberati secondo quanto disposto anche all'art.30 delle presenti norme. La viabilità della zona deve garantire sezioni stradali minime di m 12 per i tronchi principali e m 10 per i secondari;

Il PUC individua le seguenti sottozone:

1. Sottozona D/1: artigianale-commerciale.

In questa sottozona possono trovare localizzazione attività artigianali e produttive di piccole medie entità non modeste e non inquinanti legate in particolare alla valorizzazione e produzione delle risorse locali, nelle quali l'artigiano e/o il conduttore dell'attività può realizzare anche la sua residenza, in modo tale da conservare l'integrazione tradizionale tra la famiglia e l'attività.

La tipologia edilizia in tale sottozona dovrà privilegiare le soluzioni accorpate che realizzino nel loro complesso un ambito unitario ed integrato in cui la produzione artigianale possa essere idoneamente posta in mostra.

Una soluzione in tal senso è stata riportata nel progetto guida.

Valgono i seguenti parametri:

- indice territoriale 1,5 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiario 3 mc/mq;
- altezza max m. 7,50.

- sono consentite costruzioni a schiera;
- è vietata la costruzione di case d'abitazione fatta eccezione per i locali necessari per il personale di custodia e per il conduttore dell'attività;
- distanza minima dai confini m.5,00 nel caso di distacco fra i fabbricati;
- distanza minima dalle strade m.5,00;
- rapporto di copertura 65% del lotto;
- l'altezza massima è calcolata dal piano di calpestio del piano terra, purché questo non sia superiore a cm 50 dal piano di campagna.

Lungo la fascia di rispetto stradale, in prossimità delle zone D è consentita l'ubicazione di parcheggi e verde attrezzato qualora non siano necessari eccessivi lavori di sbancamento; in tal caso all'area di riferimento (che comprende la fascia di rispetto) può essere attribuito l'indice di fabbricabilità territoriale di comparto.

2. Sottozona D/2: artigianale e di deposito.

In tale sottozona sono consentiti interventi per insediamenti artigianali di piccola e media dimensione, di deposito e all'ingrosso, mediante formazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e/o di un Piano Particolareggiato che può assumere tutto o in parte la forma di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della L.22/10/1977 N.865.

Valgono le seguenti norme specifiche:

- 1) Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficiale del lotto non dovrà superare il valore di 0,40.
- 2) L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il valore di 0,60.
- 3) I fabbricati dovranno sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt.5,00 e quelli dal confine lungo le strade a mt.8,00.
- 4) Dovranno essere cedute e destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento.
- 5) Le strade comunali, provinciali e statali non possono essere assunte come accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto attraverso apposite strade di servizio, di larghezza non inferiore a mt.12,00 per quelle principali e 9 per quelle secondarie.
- 6) È vietata la costruzione di edifici per abitazione fatta eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia e comunque non superiori ai 150 mq. lordi di calpestio.
- 7) All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi anche pesanti, che sono interessati alle attività di pertinenza ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti.
Tali aree non dovranno essere inferiori al 20% dell'intero lotto.

ART.23 - ZONE E - AGRICOLE

Le seguenti norme sulle zone Agricole perseguono le finalità di:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali, e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- b) favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello residenziale;
- c) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- d) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti le potenzialità d'uso del suolo esistenti;
- e) incentivare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali, ed il presidio del territorio agricolo non economico, produttivo, da parte dei proprietari del fondo;

In dette aree è vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari esistenti anche se non individuate negli elaborati grafici di piano;
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e d'arredo o a carattere monumentale in genere;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuire il grado d'efficienza idraulica della rete scolante superficiale;

sono altresì vietate:

- le variazioni profonde dei terreni ricadenti in aree di interesse archeologico;
- le colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;
- le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti.

Il PUC suddivide le zone agricole in quattro sottozone:

1. Sottozona E1: Comprendono le aree in cui la suscettività produttiva primaria ai fini agricoli prevale su altri aspetti.

In essa ricadono le aree di Chia in cui la giacitura pianeggiante e le caratteristiche pedoagronomiche conferiscono una elevata attitudine a una vasta gamma di colture.

Questo ambito è il solo a vocazione specificatamente agricola di tutto il territorio comunale come dimostra l'attuale utilizzazione che consiste soprattutto in frutteti, ortive etc.

Sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole di pertinenza compreso locali accessori ed impianti particolari nonchè residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo così come di seguito specificato.

In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione di utilizzo agriturismo.

2. Sottozona E3: Comprendono le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e/o da modeste potenzialità agricole dovute in generale sia ad una morfologia irregolare che a carenze fisico-chimiche dei terreni che restringono le scelte delle colture.

Tali aree sono utilizzabili contemporaneamente per scopi agricoli produttivi particolari e per scopi residenziali-ricreativi che ne consentano il presidio antropico.

Il quadro normativo quindi consente di:

- favorire il mantenimento delle attività agricole preesistenti e compatibili con un incentivo dell'agricoltura "part time" di tipo ricreativo-produttivo;
- realizzare residenze agricole sparse di piccole dimensioni (non superiori ai 60 mq di sup. utile) prive di reti di urbanizzazione;
- inserire attrezzature compatibili di tipo agroturistico, di ristoro e sportivo-ricreativo a fruizione pubblica.

3. Norme generali per le zone E₁ ed E₃

Nelle zone agricole E₁ ed E₃ 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 e punti di ristoro, così come normati dal successivo punto 10 e 11;
- c) residenza del conduttore del fondo, residenze per agricoltura part-time;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma.

Negli interventi di agricoltura part-time è ammessa la realizzazione di un fabbricato strumentale per esclusive esigenze di conduzione del fondo non superiore ai 90 mc (30 mq circa).

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1.

In particolare però:

- per impianti orticoli, in pieno campo, serricoli e vivaistici, tale superficie minima può abbassarsi a ha 0,50;
- per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00.
- al fine di non incentivare il frazionamento dei terreni per raggiungere tale dimensione di superficie, la stessa dovrà essere formalizzata con frazionamento registrato prima dell'approvazione del piano.
- al fine di dimostrare che tali aree non sono state utilizzate precedentemente per altre edificazioni è necessario allegare al progetto l'analisi storico decennale dei frazionamenti inerenti il suolo oggetto di edificazione.

Nelle zone E1 ed E3 per il raggiungimento dalla superficie minima richiesta potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà, purchè ricadente nella medesima zona. Ciò vale anche per le zone E5.

- Nelle sottozone E1 ed E3 che ricadano in ambiti vincolanti di P.T.P. prevalgono le norme degli ambiti di riferimento del Piano Paesistico. (Vedi Art.34 delle presenti N.A.)

4. Sottozona E4: Comprende le aree caratterizzate da preesistenze insediative a ridosso di zone periurbane e/o conglobate in aggregati insediativi abitativi e/o turistici.

La sottozona è costituita in parte da aree interessate, a tratti, da nuovi insediamenti residenziali, indipendenti dall'attività agricola, che hanno indotto un ulteriore frazionamento fondiario (vedi ambiti nei pressi del centro abitato di Chia); ed in parte da "campagna abitata" dove comunque esistono ancora degli spazi agricoli spesso non coltivati. I suoli sono caratterizzati in generale da una classe di attitudine all'uso agricolo simile od inferiore alle subzone E3.

- Le zone E4 sono state individuate con l'obiettivo di evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite strettamente agricole. Infatti a fronte di una superficie di 280.000 mq di zone E4 è possibile edificare solo 5.600 mc, pari a 280.000 x 0,02 mc/mq, che potranno localizzarsi unicamente nelle zone E4c.

Come specificato nelle norme tali volumi potranno realizzarsi nei nuclei E4c, ancora suscettibili di potenzialità edificatoria, mediante asservimento delle superfici corrispondenti. In pratica il privato cittadino potrà realizzare una volumetria pari alla superficie asservita, ricadente all'interno delle zone E4, per l'indice territoriale di 0,02

(minore di quello previsto dalle norme che è di 0,03) e realizzarlo all'interno delle zone E4C con un fondario di 0,15 mc/mq. Anche nel caso delle zone E4 si sono voluti circoscrivere esattamente i lotti interessati attualmente dall'edificazione agricola, per evitare come detto che ciò potesse procurare un'ulteriore edificazione sparsa, anche se ciò ha comportato l'individuazione di ambiti esigui.

Il quadro normativo quindi prescrive di:

- 1) favorire il mantenimento delle attività agricole "compatibili" (con incentivo dell'agricoltura "part-time")
- 2) individua all'interno delle E4 i "Nuclei di concentrazione insediativa dell'edilizia dispersa nel comparto

Destinazioni previste:

- a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola ed alla trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
 - b) Fabbricati per agriturismo e punti di ristoro come normati ai successivi punti 10 e 11;
 - c) Residenza agricola e servizi strettamente connessi: pubblici esercizi, servizi socio assistenziali ecc.;
- Poiché trattasi di zone che fanno riferimento ad un aggregato residenziale E4c la possibilità di realizzare piccoli esercizi commerciali negli stessi insediamenti è risultata indispensabile per dare un supporto e sostegno alle esigenze degli abitanti residenti;
- d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.

Parametri di Sottozona:

- nell'insieme della Sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,02 mc/mq
- per l'edificazione residenziale la risultante dell'applicazione di tale indice può essere utilizzata esclusivamente all'interno dei perimetri dei Nuclei E4c, che hanno ancora una potenzialità edificatoria, mediante asservimento delle superfici fondiarie corrispondenti; si specifica che in caso di frazionamento le volumetrie esistenti dovranno avere una corrispondente superficie di pertinenza stabilita sulla base dell'indice fondiario massimo ammissibile (0,15 mc/mq);
- indice di edificabilità fondiaria nelle E4C 0,15 mc/mq, con riferimento sia alla residenza agricola sia ad eventuali servizi di pertinenza, quali ad esempio piccoli esercizi commerciali;
- oneri di urbanizzazione per le E4C da stabilirsi da parte del Consiglio Comunale sulla base di parametri di stima proporzionali alle esigenze di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione dell'area;
- per i fabbricati di cui alla lettera a) del capo precedente, l'indice è pari a 0,20 mq; per quelli di cui alla lettera b) è di 0,01 mc/mq;
- nelle sottozone E4 che ricadono negli ambiti vincolanti di P.T.P. prevalgono le norme degli ambiti di riferimento (Vedi Art.34 delle presenti N.A.)

Attività non compatibili:

Allevamenti intensivi di:
Acquacoltura
Allevamento bovino
Allevamento ovino e caprino
Allevamento equino
Allevamento suino

5. Sottozona E5: Comprende aree agricole marginali nelle quali l'interesse paesaggistico ambientale assume specificità per rilevanza e rarità dei valori.

Tali aree sono quelle più estese di tutto il comune e ricoprono quasi tutto il territorio comunale.

Il grado di attitudine è prevalentemente silvo-pastorale, marginale per il pascolo, sia naturale che migliorato, mentre è medio per gli usi forestali. Sono consentite costruzioni strettamente legate all'attività zootecnica, (stalle per ovini e bovini, fienili etc.), e boschiva di manutenzione e salvaguardia del patrimonio vegetale ed animale, quali cascinali per guardaboschi, rifugi per pastori e specifiche attrezzature di carattere forestale.

In questa sottozona potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa "ambientale": aziende agrituristiche, silvicoltura, agricoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico etc. È inoltre ammessa la realizzazione di strutture per il recupero terapeutico del disagio sociale etc.

Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo di tali aree, che anzi nascono con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile", ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione; al contrario si favoriranno processi di accorpamento.

1) Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro così come normati dal successivo punto 10 e 11, fatta eccezione per le zone E5b di cui al punto 5.2;
- 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, fatta eccezione per le zone E5b di cui al punto 5.2;

2) Dimensione fondiaria minima:

10÷15 Ha per le attività legate al comparto primario

20÷30 Ha per le attività diverse (sociali, ambientali, agroturistiche etc.)

Gli indici massimi:

- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)

- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c)

- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d)

Condizione indispensabile per rendere assentibili destinazioni diverse da quella primaria sarà un'adeguata disponibilità di infrastrutture, specie viabilistiche, esistenti, da valutarsi in sede di domanda di concessione edilizia.

Nelle sottozone E5 che ricadono in ambiti vincolanti di P.T.P. prevalgono le norme degli ambiti di riferimento (Vedi Art.34 delle presenti N.A.).

5.1. E5 a - Aree di macchia mediterranea e di pascoli.

Comprendono vaste zone caratterizzate da vari stadi della macchia mediterranea per le quali si fa divieto di introdurre forme vegetali di origine alloctona o comunque estranee alla macchia mediterranea. Si prescrive il mantenimento delle aree di radura.

La piantumazione delle forme vegetazionali alloctone potrà essere concessa solo in contesti dall'aspetto paesaggistico irrilevante, ambiti ricadenti nei versanti più nascosti e zone pianeggianti, evitando le aree morfologicamente più rilevanti.

La realizzazione di recinti, fossati, barriere, stradelli di ogni genere sarà annessa solo per motivate ragioni legate alla salvaguardia, alla tutela ed alla fruizione delle aree interessate ed è fatto obbligo ai proprietari la manutenzione di quelli esistenti.

Non sono consentiti modificazioni ai flussi idrici dei corsi d'acqua che rientrano nel ciclo idraulico dell'area e garantiscono apporto idrico essenziale per il mantenimento delle peculiari caratteristiche ambientali; interventi di bonifica idraulica, tali da alterare o modificare le caratteristiche dell'area, sversamenti di acque reflue di allevamenti animali di qualsiasi natura nei corsi gravanti sull'area se non preventivamente sottoposte a accurato trattamento di depurazione; essenze vegetali alloctone.

5.2. E5b - Aree boscate.

Comprendono le aree coperte da boschi di leccio, conifere, e le aree da essi intercluse, destinate alla gestione e/o potenziamento del bosco e sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata che di tutela idrogeologica.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso.

È vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali. Valgono le

norme della zona H1 relativamente alla realizzazione di interventi per la funzione scientifica, culturale e turistica del bene.

Sono consentiti interventi finalizzati alle funzioni didattico-educative e di ricerca proprie dell'area con la realizzazione di manufatti in legno (osservatori per la fauna, camminamenti, torrette di osservazione) oltrechè quanto indispensabile per un'area oggetto di funzione pubblica (parcheggio, biglietteria, pannelli illustrativi e divulgativi, cancelli e recinzioni) secondo i modelli di gestione applicati dal W.W.F. nelle proprie oasi.

I proprietari delle zone boscate dovranno intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.

6. Restauro ed ampliamento

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti e secondo quanto prescritto al successivo punto 11 e 12 nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico (Vedi art.35), la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere modificate in punti di ristoro, residenza, piccole attività commerciali, ricreative e sportive, agrituristiche in appoggio ad altre esistenti nella zona e/o nelle vicinanze.

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

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1000 mt. se trattasi di allevamento per suini, 600 mt. per avicunicoli e 300 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli alla data di entrata in vigore delle direttive per la zona agricola DPGR n.228/94.

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 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 e forzata 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 1937, n. 1497.

Per gli impianti di acquacoltura vale quanto disposto all'art. 15 punto 29 delle presenti norme.

8. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, 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.

Gli interventi edilizi 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 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 alla normativa consentita in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima.

9. Smaltimento dei rifiuti.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319 e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della direttiva per la zona agricola DPGR 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 si devono rispettare le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

10. Agriturismo.

È 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 nelle sottozone di appartenenza 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 per le zone E1, E3 ed E4 e 15 ha per le zone E5.

Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla domanda di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare il fondo alle strutture edilizie, a non frazionare una superficie minore di 3 ha (Zone E1, E3, E4) e 15 ha (Zone E5), ed individuata nel progetto, e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto per un periodo non inferiore a 10 anni.

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

11. Punti di ristoro.

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.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3 per le zone E1, E3 ed E4 e 15 Ha per le zone E5.

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 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo per le zone, E3, E4.

12. Tecniche e materiali negli interventi di conservazione e recupero dell'esistente.

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

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione dei caratteri originari, 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 e senza mimetismi;

- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute o non stabili;
- 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 e con forme tradizionali senza avvolgibili;
- le pavimentazioni devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze a meno che ciò non 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 e debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi.

Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di 6.00 mt dai confini per le zone E1, E3 ed E4 e 15 mt per le zone E5 fatti salvi i distacchi del D.M. 1/4/68.

Qualora si riscontrino, tramite documentazione storica, fotografica e grafica, che gli edifici soggetti agli interventi sopradetti hanno valore storico-architettonico, si applicano le disposizioni di cui all'art.36 delle presenti N.A.

Per quanto non previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dalle Direttive Regionali e dal D.A. 22/12/83 n°2266/U.

Nelle aree con pendenza superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa sottozona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili.

ART.24 - ZONE "F" TURISTICHE

Le zone "F" Turistiche costituiscono un ambito di particolare rilevanza per il territorio di Domus de Maria per l'estensione e la qualità degli ambiti costieri ed interni interessati.

A seguito della verifica circa il dimensionamento delle preesistenti Zone "F", effettuata ai sensi dell'art.32 della Normativa di Attuazione del P.T.P. n.14, si è riscontrato che in tali zone esiste ancora una quota di abitanti insediabili e di volumetria rispetto al limite del 50% della volumetria consentita dall'applicazione dei parametri massimi fissati dal D.A. n.2266/U/83.

In particolare i conteggi effettuati in sede di elaborazione del PUC sono risultati differenti rispetto a quelli definiti in sede di conformizzazione (art.35 N.A. P.T.P.), nel senso che le elaborazioni effettuate in quest'ultimo caso rendevano disponibili una quota di abitanti insediabili e di volumetrie superiori.

Pertanto gli elementi a base del calcolo hanno consentito di definire in 43.442 mc la volumetria ancora insediabile nelle zone F. (Vedi relazione dimensionamento).

In sede di formazione del PUC si è proceduto quindi alla ripermetrazione delle Zone "F", conservando tale qualifica:

- alle aree che nella fascia costiera sono caratterizzate da preesistenti agglomerati turistico residenziali, che rientrano all'interno degli interventi programmabili e compatibili con il P.T.P. e con le analisi sviluppate nel presente PUC, ed escludendo quindi sia gli ambiti a prevalente e ormai quasi esclusivo utilizzo per residenza stabile (CHIA), riclassificate B ed C, sia le aree classificate turistiche nel pre-vigente Piano di Disciplina ma non compatibili con il PTP (zone 1 e 2a);

- ad alcune aree classificate F dal previgente Piano di Disciplina ma poste al di fuori della fascia dei due chilometri dal mare (parte del comparto di Breigara).

Il PUC inoltre ha individuato nuove zone turistiche al di fuori della fascia dei due chilometri dal mare e negli ambiti non disciplinati in modo vincolante dal PTP, nelle quali la volumetria assegnata fa riferimento alla quota del 50% eccedente quella consentita all'interno degli ambiti di tutela vincolante del P.T.P. (comma 4 art.32 N di A. P.T.P.).

Alla stessa aliquota di volumetria si è fatto riferimento per il dimensionamento di parte delle zone C dell'insediamento di Chia. Le residue aree territoriali, specie sulla fascia costiera, risultante a seguito della presente ripartizione sono state classificate E ed H come specificato nella cartografia di Piano.

Le Zone "F" si articolano nelle Sottozone seguenti:

1. **"F1 - Edilizia turistico-residenziale esistente"** Comprende gli ambiti sui quali insistono strutture urbanizzate "coerenti" con un preventivo Piano Attuativo e sui quali sono vigenti piani attuativi fatti salvi e programmati eseguibili ai sensi degli artt. 3 e 4 delle N.A. del P.T.P. n°14, per i quali si prescrive il completamento delle previsioni di Piano Attuativo, che sono quindi integralmente confermate dal presente PUC. In quest'ottica vigono indici, standard e normative edilizie conformi ai Piani Attuativi validamente approvati o adottati e convenzionati alla data dell'adozione del presente PUC.

INTERVENTI FATTI SALVI AI SENSI DELL'ART.3 DELLE N.A. DEL P.T.P.

N.1 P.L. TORRE CHIA (campeggio)

Convenzionato il 13/07/1984

Opere di urbanizzazione : iniziate in data anteriore al 17/11/1989 (ultimate ma non collaudate)

Volume di P.L. : 4 429 mc

Riferimenti normativi : art.3 a N.A. del P.T.P., art.33 N.A. del P.T.P

N.3 P.L. CONCA IS PIRASTUS

Convenzionato il 13/9/1984, approvato con Delibera del C.C. n.33 del 4/6/1984, D.A. n.1131/U del 3/8/1984

Opere di urbanizzazione : iniziate in data anteriore al 17/11/1989 (ultimate e collaudate)

Volume di P.L. : 6 022 mc

Riferimenti normativi : art.3 a N.A. del P.T.P.

N.4 P.L. TANCA SU NURAXI

Convenzionato il 4/7/1973, approvato con Delibera del C.C. n.68 del 12/11/1974

Opere di urbanizzazione : iniziate in data anteriore al 17/11/1989 (ultimate e collaudate)

Volume di P.L. : 7 417 mc

Riferimenti normativi : art.3 a N.A. del P.T.P.

N.5 P.L. TANCA S'ISCA

Convenzionato il 8/7/1986, approvato con Delibera del C.C. n.83 del 12/12/1985

Opere di urbanizzazione : iniziate in data anteriore al 17/11/1989 (ultimate e collaudate)

Volume di P.L. : 30 000mc

Riferimenti normativi : art.3 a N.A. del P.T.P.

N.8 P.L. FADDA CUGIS

Convenzionato il 18/3/1978 ; approvato con Delibera del C.C. n.8 del 18/3/1976

Opere di urbanizzazione : iniziate in data anteriore al 17/11/1989 (ultimate e collaudate)

Volume di P.L. : 8 294 mc

Riferimenti normativi : art.3 a N.A. del P.T.P.

N.11 P.L. CHIA SARIT

Convenzionato il 10/8/1979 ;approvato con Delibera del C.C. n.30 del 9/6/1976

Opere di urbanizzazione : iniziate il 9/7/1987 (realizzate al 90%)

Volume di P.L. : 212 753 mc

Riferimenti normativi : art.3 a N.A. del P.T.P., art.2h L.R.23/93

N.13 P.L. EDEN ROCH

Approvato con D.A.n.340/U del 1982 (inserita d'ufficio)

Opere di urbanizzazione : iniziate in data anteriore al 17/11/1989 (ultimate)

Volume di P.L. : 79 573 mc

Riferimenti normativi : art.3 a N.A. del P.T.P.

**INTERVENTI PROGRAMMATI ESEGUIBILI AI SENSI DELL'ART.4 DELLE
N.A. DEL P.T.P.**

N.2 P.L. BINGIA MANNA

Convenzionato il 3/4/1994, approvato con Delibera del C.C. n.15 del 14/3/1992

Nulla osta G.R. del 8/1/1991

Volume di P.L. : 8 752 mc

Riferimenti normativi : art.4 c N.A. del P.T.P., art.13 L.R. 45/89

ok art 4

N.6 P.L. SU STANGIONI (oltre i 300 m)

Convenzionato il 28/8/1992 (integrazione) ; approvato con Delibera del C.C. n.7 del 23/2/1983, Nulla osta G.R. n.3599 del 4/3/1991

Volume di P.L. : 90 100 mc

Riferimenti normativi : art.4 a N.A. del P.T.P., art.4 c N.A. del P.T.P., art.13 L.R. 45/89

N.7 P.L. GABBIANO 2 (oltre i 300 m)

Convenzionato il 28/9/1992 ; Nulla osta G.R. n.2342 del 18/6/1991

Volume di P.L. : 1 840 mc

Riferimenti normativi : art.4 a N.A. del P.T.P., art.4 c N.A. del P.T.P., art.13 L.R. 45/89

N.9 P.L. ADEL SARDA (oltre i 300 m)

Convenzionato il 2/4/1993, Nulla osta : D.A. n.253/U del 7/10/1992

Volume di P.L. : 15 019 mc

Riferimenti normativi : art.4.a N.A. del P.T.P., art.13 L.R.45/89

N.10 P.L. CHIA SARIT 3ª FASE

Convenzionato l' 11/12/1989 ; approvato con Delibera del C.C. n.12 del 12/2/1981

Opere di urbanizzazione : iniziate il 9/7/1987 (in corso d'opera)

Volume di P.L. : 6 215 mc

Riferimenti normativi : art.4.a N.A. del P.T.P.

N.16 P.L. PISCINNI'

Convenzionato il 18/4/1989 ; approvato con Delibera del C.C. n.4 del 23/2/1983

Opere di urbanizzazione : iniziate il 15/11/1989

Volume di P.L. : 76 000 mc

Riferimenti normativi : art.4.a N.A. del P.T.P.

N.25 HOTEL BITHIA - LOCALITÀ "SA GUARDIA MANNA"

Nulla Osta G.R. Delibera n°129 del 21/10/1990

Volume di P.L. : 360.000 mc

Riferimenti normativi : art.13 L.R. 45/89

N.B. I Piani di Lottizzazione "Bingia Manna" e "Torre Chia" fanno parte del piano generale di sistemazione del comparto "B3" dello studio di disciplina delle zone turistiche.

Il seguente comparto è suddiviso in 10 unità convenzionabili, attuabili attraverso singoli piani di lottizzazione nel rispetto delle norme generali dettate dal piano di sistemazione del comparto.

I Piani di Lottizzazione "Bingia Manna" e "Torre Chia" riguardano, rispettivamente, le unità convenzionabili n°2 e 9 il primo, e n°7 il secondo.

2. **"F1a - Complessi alberghieri esistenti"** Lottizzazioni e concessioni singole con destinazione turistico-ricettiva; comprende gli ambiti su cui insistono attrezzature ricettive legittimamente assentite, per i quali si prescrive il completamento delle previsioni relative ai preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati ai sensi della L.R.22/84, che saranno quindi riassorbite e confermate. Pertanto vigono indici, standard e normative edilizie conformi alle concessioni o ai Piani Attuativi validamente approvati o adottati alla data dell'adozione del presente PUC, purchè conformi con la Normativa di Attuazione del PTP n.14. Sono altresì assentibili incrementi di volumetrie in misura non superiore al 25%, purchè strettamente funzionali all'attività stessa, attigui alle preesistenze, con ampliamenti che non devono realizzarsi "verso il mare", anche nella fascia dei 300 m giusto il disposto dell'Art.10 bis della L.R. 45/89.

ALBERGHI ESISTENTI ART.2h L.R.23/93

N.12 ALBERGO SU GIUDEU

Concessione del 14/12/84, Nulla osta regionale per concessione in deroga allo Studio di Disciplina delle zone F : D.A. n. 105/U del 2/2/1984
Volume di P.L. : 2 937 mc
Riferimenti normativi : art.2 h L.R. 23/93, art.35.4 N.A. del P.T.P.

N.33 ALBERGO SPARTIVENTO

Approvato in deroga alle norme del R.E. con D.A. n. 290/U del 9/3/1982
Volume di P.L. : 5 323 mc
Riferimenti normativi : art.2 h L.R. 23/93

3. **"F1rp - Agglomerati turistico-residenziali preesistenti"** In relazione alla pianificazione previgente tale ambito comprende agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate o frazionate.

Esse comprendono le ex zone F1 del P di F. situate in località Torre Chia, in zona Capo Spartivento e in prossimità della lottizzazione Eden Roch. Esse sono quasi completamente costruite e urbanizzate almeno a livello di base.

In queste sottozone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo, senza aumento di volume per le sottozone ricadenti in ambito I di P.T.P., con incrementi non superiori al 25% del costruito preesistente per le sottozone ricadenti in ambito 2b e 3b del P.T.P. Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti dagli usi compatibili del P.T.P. per gli ambiti di riferimento.

Per gli spazi inedificati è prescritta la sistemazione a verde o il mantenimento dei terreni agricoli coltivati.

4. "F1* - Interventi turistico ricettivi compatibili.

Trattasi di interventi di nuova edificazione del comparto E n°25 del previgente studio di disciplina delle zone F classificati rispettivamente 2b dal P.T.P., oggetto di nulla osta della G.R. (delibera n°129 del 21/12/1990) ai sensi dell'art.13 L.R. 45/89 che prevede esclusivamente interventi alberghieri.

Comparto E n°25 Bingia Manna.

L'intervento edificatorio previsto nel nulla osta della G.R. è subordinato all'approvazione di un piano attuativo con annesso studio di compatibilità paesistico ambientale esteso all'intero comparto E del Piano di Disciplina delimitato nelle tavole allegate al nulla osta regionale, pur interessando ambiti del PUC a differente destinazione.

I volumi potranno essere ubicati esclusivamente nell'ambito del sub-comparto 25 (classificato F1*) che racchiude le tre aree destinate agli insediamenti individuati negli elaborati allegati al nulla osta della Giunta Regionale.

Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata prima della stipulazione della convenzione col Comune da parte del proprietario o di tutti i proprietari, se sono più di uno, riguardante le modalità e gli oneri sia dei privati che della pubblica amministrazione per l'attuazione della lottizzazione in oggetto.

Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona turistica in modo da predisporre insediamenti coordinati ed integrati.

Sono ammessi esclusivamente interventi alberghieri, per la quota di abitanti insediabili prevista dal nulla osta (6.000 ab.).

Dovranno essere sistemate a verde e verde attrezzato almeno il 50% delle superfici del comparto di cui il 60% in cessione per aree pubbliche che potranno essere ubicate anche al di fuori del sub-comparto 25.

In questo comparto sono preferibilmente da privilegiare soluzioni accorpate e/o a borgo.

Inoltre l'edificazione dovrà preferibilmente concentrarsi nelle zone meno acclivi secondo le seguenti prescrizioni:

- pendenze tra 0% e 15%: edificabili
- pendenze tra 15% e 35%: edificabili eccezionalmente
- pendenze con oltre il 35%: di norma non edificabili; gli eventuali interventi dovranno essere particolarmente curati sotto il profilo dell'inserimento nel contesto ambientale, prevederanno prevalentemente tipologie accorpate la cui localizzazione dovrà far seguito ad attenta e puntuale individuazione delle aree in cui la pendenza sia la minima possibile e l'andamento orografico possa spontaneamente accogliere i volumi relativi.

Di tale indagine bisognerà produrre congrua documentazione. Inoltre è prescritto che le macchie di essenze arboree siano da preservare così come le particolari emergenze di interesse paesaggistico.

Per le strade di distribuzione interna la larghezza minima è fissata in mt. 8,00.

La viabilità principale avrà una larghezza complessiva non inferiore a mt. 10,50 di cui mt. 3,50 per marciapiedi.

È vietato l'accesso ai lotti dalle strade statali e provinciali.

Le altezze saranno definite in sede di Studio di Compatibilità Ambientale.

La distanza degli edifici dal filo stradale non sarà inferiore a mt. 5,00, il distacco dai restanti confini sarà non inferiore a mt. 5,00.

5. "F₂ - Turistico-Collinare oltre i 2 km dal mare".

Zona di interesse turistico con insediamenti di tipo stagionale.

Densità massima consentita 50 ab/ha.

Dotazione di volume 60 mc/ab.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,25 mc/mq.

L'edificazione in questa zona è subordinata alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 30 delle presenti norme ed alla presentazione da parte dei proprietari e consorzi di proprietari convenzionati, di piani di lottizzazione estesi ad un ambito non inferiore ai 3 Ha.

È vietato procedere a costruzioni, o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno prima dell'approvazione della lottizzazione da parte del Comune.

Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata prima della stipulazione della convenzione col Comune da parte del proprietario o di tutti i proprietari, se sono più di uno, riguardante le modalità e gli oneri sia dei privati che della pubblica amministrazione per l'attuazione della lottizzazione in oggetto.

È consentita l'edificazione di case di abitazione a carattere stagionale, di attrezzature e stabilimenti a carattere collettivo o individuale in misura non superiore all'80% della capacità insediativa. La restante quota dovrà essere riservata ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.

Sono ammessi inoltre, in edifici a se stanti, alberghi, ristoranti, luoghi di divertimento e di svago, e pubblici esercizi.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare 0,75 mc/mq.

La dotazione minima per spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle reti viarie, risulta del 30%.

Il 50% della superficie territoriale viene destinato alle residenze, il restante 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, parcheggio, di cui almeno il 60% (ovvero il 30% della superficie territoriale) di tali aree devono essere pubbliche.

La viabilità principale avrà una larghezza complessiva non inferiore a mt. 10,50 di cui mt. 3,50 per marciapiedi.

Per le strade di distribuzione interna la larghezza minima è fissata in mt. 8,00. È vietato l'accesso ai lotti dalle strade statali e provinciali.

Per i fabbricati:

L'altezza minima consentita è di mt. 3,60.

L'altezza massima consentita è di mt. 7,50.

Gli edifici dovranno rispettare la tipologia tipica della zona, villini isolati o case a schiera.

La distanza degli edifici dal filo stradale non sarà inferiore a mt. 5,00 il distacco dai restanti confini sarà non inferiore a mt. 5,00.

Per la realizzazione di manufatti in zone acclivi vale quanto disposto per le zone F₁*.

In particolare per la zona F2 localizzata all'ingresso del centro abitato di Domus de Maria, al fine di raggiungere un valore di volumetria funzionale all'intervento stesso, si prescrive un indice territoriale di 0,50 mc/mq.

La quota in cessione deve essere localizzata parte in prossimità del nuovo svincolo e parte lungo la strada statale 195 adiacente al cimitero.

Per tutte le altre disposizioni vale quanto già prescritto nel presente articolo per le zone F2.

6. "Fr - Breigara".

L'area interessata dalla sottozona Fr è localizzata a nord dell'intervento di Chia Sarit, oltre il nucleo "urbano" di Baccu Idda al di sotto del limite di P.T.P. (entro i 2 km, ricade parte in ambito 3b e parte in ambito 1).

Essa è nata come area a vocazione agricola ma con gli anni si è trasformata, attraverso vari frazionamenti ed edificazioni spontanee, in un'area turistica che la Variante al P. di F. aveva riclassificato come zona F2.

Per questa sottozona valgono le norme della sottozona F1rp.

È consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.

Nei lotti già edificati gli interventi edilizi di rilevante entità su edifici esistenti dovranno essere subordinati al completamento delle finiture esterne eventualmente mancanti, con particolare riguardo agli intonaci ed alle tinteggiature.

ART.25 - ZONE G: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE

La zona è destinata ad accogliere attrezzature, impianti e servizi pubblici e/o privati ad uso pubblico di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e superiore, musei, parchi urbani e territoriali, teatri, cinema, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione con annessi punti di ristoro e strutture ricettive, strutture portuali, centri polifunzionali con attività legate alla congressualità, direzionalità, con annessi servizi ricettivi e di ristoro, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio ecc.

L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo, ovvero P.P. attuativi di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, esteso all'intera zona, qualora sia minore di 3 Ha, o ad ambiti non inferiori a 3 Ha qualora la zona individuata in cartografia sia maggiore di 3 Ha. In assenza di piano attuativo l'indice territoriale massimo è di 0,01 mc/mq.

Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultano necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.16 delle presenti norme.

In relazione alla destinazione specifica dell'intervento si individuano quindici sottozone:

Domus de Maria centro:

- G₁ Servizi e attrezzature polifunzionali, pubbliche e private a sostegno delle attività direzionali e commerciali;
- G₂ Attrezzature polifunzionali pubbliche e private per attività congressuali, attività di ricerca e servizi per l'artigianato;
- G₆ Servizi generali ed impianti tecnologici;
- G₇ Cimiteri;
- G_{PT} Servizi e attrezzature generali a sostegno del turismo montano;

Località Chia:

- G₃ Servizi e attrezzature polifunzionali, pubbliche e private a sostegno delle attività del turismo e commercio;
- G₄ Servizi e attrezzature polifunzionali, pubbliche e private a sostegno dell'intervento di Breigara;
- G₅ Servizi generali sportivi con annesso strutture ricettive di supporto alle attività golfistiche;
- GF1 Servizi generali ricreativi nel verde con strutture ricettive di supporto anche alle iniziative portuali;

- GF2 Servizi generali sportivi-ricreativi nel verde e strutture ricettive di sostegno alle attività sportive;
- GF3 Servizi generali legati alla valorizzazione dei prodotti locali, attività produttiva commerciali nel verde;
- GP Servizi portuali di sostegno alle attività di turismo nautico;
- GS Parcheggi pubblici o privati a sostegno delle attività nautiche e del turismo costiero;
- Ge Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi esistenti.

ART.26: DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE G.

Le zone G sono destinate prevalentemente ad assorbire un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone dei parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala territoriale.

La presente normativa distingue le sottozone G (G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, GP, GPT, GS, Ge) dalle sottozone GF che ricomprendono gli ambiti classificati F dal Piano di Disciplina delle Zone Turistiche fatti salvi dal PTP come usi compatibili, nelle quali si è prevista una normativa integrata e di servizi generali di supporto al turismo.

1. Sottozona GF1: Servizi generali ricreativi nel verde con strutture di supporto anche alle iniziative portuali.

Destinazioni previste:

- servizi per attività da diporto (centro servizi di accoglienza, club nautico, sorveglianza etc.);
- attività commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- spazi per lo sport e il gioco, verde attrezzato;
- aree di parcheggio;
- aree di sosta-camper.

Si prescrive che:

- l'edificazione sia consentita attraverso interventi unitari estesi ad ambiti minimi di 3 Ha;
- in continuità con le analoghe fasce di verde pubblico riservate nei P.L. di Bingia Manna e di Torre Chia, lungo il confine fluviale, venga individuata una ulteriore fascia di verde;
- il posizionamento delle aree per verde attrezzato ed eventuali servizi pubblici indicati nel progetto guida costituisca localizzazione preferenziale per la definizione di tali ambiti all'interno dei P.A.;
- in particolare, le cessioni per verde e parcheggio siano localizzate entro i 300 m dal mare, mentre le volumetrie devono concentrarsi oltre tale limite;
- le uniche attrezzature realizzabili all'interno della fascia dei 300 mt., siano connesse e di supporto alle attività balneari secondo gli usi previsti dalla normativa del P.T.P. per le zone di tutela 1 e dell'art.27 delle presenti N.A.;
- venga adottata una soluzione a borgo per il centro servizi di supporto alle iniziative portuali.

2. Sottozona GF2: Servizi generali sportivi-ricreativi nel verde e strutture di sostegno alle attività sportive.

Destinazioni previste:

- centri e/o club sportivi ricreativi integrati per medi e grandi eventi;
- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- attrezzature sportive a grande affluenza di pubblico (giochi di acqua, parco divertimenti);
- attrezzature culturali;
- distributori di carburante;
- abitazioni collettive collegi, convitti, conventi, pensionati;
- foresterie;
- centri commerciali integrati;
- verde attrezzato, aree per lo sport e il gioco;

Si prescrive che:

- l'edificazione sia consentita attraverso interventi unitari estesi ad ambiti minimi di 3 Ha;
- venga individuata una fascia a verde e una quota di parcheggi lungo la S.P. Sulcitana in continuità con l'analoga fascia di verde che fronteggia la stessa strada sul lato opposto, per una profondità di almeno 50 m;
- gli ambiti per verde ed eventuali servizi pubblici indicati nel progetto guida costituiscano localizzazione preferenziale per la definizione di tali ambiti all'interno dei piani attuativi.
- le attività preesistenti, maneggio, azienda Cugis ecc. ricadenti all'interno delle sottozona GF2 possano realizzare con concessione edilizia diretta all'interno del lotto originario, ampliamenti e completamenti per adeguamenti tecnico distributivi strettamente e dimostratamente funzionali alle attività specifiche, anche in deroga agli indici di zona, purché con incrementi non superiori al 30%. In particolare per l'azienda Cugis si auspica un trasferimento nel tempo e il cambiamento di destinazione d'uso dell'attuale edificio con un'altra destinazione compatibile con la sottozona GF2.

3. Sottozona GF3: Servizi generali legati alla valorizzazione dei prodotti locali, attività produttive-commerciali nel verde.

Destinazioni previste:

- pubblici esercizi;
- attrezzature culturali;
- servizi per l'agricoltura, la ricerca, il terziario specializzato;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- edifici per piccole attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli;
- annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi;
- acquacoltura;
- agriturismo e turismo agricolo;
- apicoltura;
- agroindustria;
- aree per colture ortoflorovivaistiche;
- allevamenti di piccoli animali;
- fiere, mostre e mercati;
- verde attrezzato, aree per lo sport e il gioco;
- abitazioni per i conduttori dei fondi;
- azienda agricole;
- agricoltura sperimentale (biologica);
- foresterie;

Si prescrive che:

- l'edificazione sia consentita attraverso interventi unitari estesi ad ambiti minimi di 3 Ha;
- le residenze agricole ricadenti all'interno della sottozona GF3, e non già classificate E4c, possano essere scorporate unitamente al lotto di pertinenza e per esse siano ammessi ampliamenti e completamenti volumetrici purchè con incrementi non superiori al 20%;
- la soluzione progettuale sia di tipo a borgo, in particolare per il centro documentazione/ricerca e i servizi per l'agricoltura;
- per gli impianti di acquacoltura si rispettino le norme di cui all'art.15 delle presenti N.A.;
- i percorsi pedonali di collegamento con le limitrofe sottozone G_F individuate nel progetto guida costituiscano localizzazione preferenziale all'interno del P.A.

4. Disposizioni normative comuni alle sottozone GF1, GF2, GF3.

Al fine di pianificare interventi integrati di servizi generali a supporto del turismo costiero, è consentito in questi ambiti realizzare una volumetria che scaturisce dall'utilizzo di un indice territoriale:

a) pari a 0,20 mc/mq per le attività di servizio con:

- un incremento di volume pari a 0,10 mc/mq sulla superficie territoriale per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico-privato nel quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privati e amministrazione comunale);
- una superficie da cedere per il verde pubblico non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- una superficie di pertinenza dei fabbricati ma di uso pubblico per viabilità e parcheggi non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- la possibilità di realizzare porticati (di altezza non superiore a 3,50 m), il volume dei quali non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- altezze libere contenute nel valore massimo di mt.9;
- i distacchi, tra gli edifici qualora vengono adottati, non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
- sistemazione a verde di tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi.

Per tutti gli insediamenti all'interno di queste zone vale quanto disposto dal punto due dell'art.8 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U;

5. Sottozona G1 di Domus de Maria (centro abitato): Servizi e attrezzature polifunzionali, pubbliche e private a sostegno delle attività direzionali e commerciali

Destinazioni previste:

- servizi per l'artigianato il turismo e il terziario;
- attrezzature per l'istruzione superiore;
- attrezzature socio-sanitarie di scale urbane;
- grandi uffici e direzionalità a forte concorso pubblico;
- fiere, mostre e mercati;
- verde attrezzato/pubblico o privato;
- pubblici esercizi;
- centri commerciali integrati;
- aree di parcheggio;
- attività commerciali al dettaglio;
- locali per lo spettacolo;

Si prescrive:

- l'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario esteso all'intero ambito;
- il piano pur esteso a tutta la zona interessata potrà prevedere stralci attuativi che debbono tuttavia presentare organicità funzionale e morfologica;
- la costituzione di una fascia a verde lungo il nuovo viale di circonvallazione per una profondità di almeno 20 m;
- il posizionamento degli ambiti per verde pubblico, per i servizi pubblici individuati nelle schede progettuali costituisce localizzazione preferenziale per la definizione di tali ambiti all'interno del P.A.;
- che la soluzione tipo-morfologica definita dal progetto guida è indicativa.
- che si adottino tipologie edilizie a fronte continuo sui lati prospicienti la piazza pubblica ed edifici porticati sui lati prospicienti la piazza del mercato.

6. Sottozona G2 di Domus de Maria (centro abitato): Attrezzature polifunzionali pubbliche e private per attività congressuali, attività di ricerca e servizi per l'artigianato.

Destinazioni previste:

- attrezzature per l'istruzione superiore;
- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- attrezzature culturali;
- servizi per l'artigianato, la ricerca, il terziario specializzato;
- attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero di sostegno alle attività dei servizi;
- verde attrezzato;
- centri commerciali integrati;
- aree di parcheggio;

Si prescrive:

- l'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario esteso a tutto l'ambito d'intervento.
- il piano pur esteso a tutta la zona interessata, potrà prevedere stralci attuativi che debbano tuttavia presentare organicità funzionale e morfologica;
- la costituzione di una fascia di verde alberato lungo il nuovo viale di circonvallazione per una profondità di almeno 20 m.;
- il posizionamento degli ambiti per verde attrezzato e della "piazza commerciale" costituisce localizzazione preferenziale per la definizione di tali ambiti all'interno del P.A.

7. Sottozona G3 di Chia: Servizi e attrezzature polifunzionali, pubbliche e private a sostegno delle attività del turismo e commercio.

Destinazioni previste:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività commerciali complementari;
- pubblici esercizi;
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani;
- locali per lo spettacolo;
- attrezzature culturali;
- piccoli uffici e studi professionali;
- centri commerciali integrati;
- fiere, mostra e mercati;
- aree di parcheggio;

Si prescrive:

- l'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario esteso a tutto l'ambito d'intervento;
- il piano pur esteso a tutta la zona interessata, potrà prevedere stralci attuativi che debbono tuttavia presentare organicità funzionale e morfologica;
- il posizionamento della piazza pubblica commerciale costituisce localizzazione preferenziale all'interno dell'ambito d'intervento;
- gli edifici prospicienti la piazza ospiteranno al piano terra, possibilmente porticato, i servizi connessi alle residenze;
- la soluzione tipo-morfologica definita del progetto guida è indicativa;

8. Disposizioni normative comuni alle sottozone G₁, G₂, G₃:

Per gli interventi nelle sottozone G₁, G₂ e G₃, da attuarsi attraverso gli strumenti urbanistici attuativi, sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq e indice di edificabilità fondiario (da applicare al 60% della superficie territoriale depurata delle quote di cui ai successivi punti c) e d) pari a 2 mc/mq;
- b) incremento di volume pari a 0,5 mc/mq sulla superficie territoriale, corrispondente a 1,00 mc/mq sulla superficie fondiaria, per la sistemazione del verde attrezzato nelle aree di cessione e per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una

- convenzione pubblico-privato nella quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privati e amministrazione comunale);
- c) superficie da cedere per il verde pubblico non inferiore al 20% della superficie territoriale;
 - d) superficie da sistemare a verde privato non inferiore al 20% della superficie territoriale;
 - e) possibilità di porticati di altezza non superiore a 3,50 m, il volume dei quali non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
 - f) altezze libere contenute nel valore massimo di 9 mt.;
 - g) recinzioni a giorno in tutti i lati;
 - h) è prescritta la soluzione a borgo;
 - i) i distacchi, tra gli edifici qualora vengono adottati, non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
 - l) sistemazione a verde di tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi;
 - m) per tutti gli insediamenti all'interno di queste zone vale quanto disposto dal punto due dell'art.8 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U;

9. Sottozona G4 di Chia: Servizi e attrezzature polifunzionali pubbliche e private a sostegno dell'intervento di Breigara.

Destinazioni previste:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività commerciali complementari;
- pubblici esercizi;
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani;
- locali per lo spettacolo;
- attrezzature culturali;
- piccoli uffici e studi professionali;
- centri commerciali integrati;
- fiere, mostra e mercati;
- aree di parcheggio;

Si prescrive che:

- l'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario esteso a tutto l'ambito d'intervento;
- il piano pur esteso a tutta la zona interessata, potrà prevedere stralci attuativi che debbono tuttavia presentare organicità funzionale e morfologica.

9.1. Disposizioni normative

- a) indice di edificabilità territoriale 0,50 mc/mq e indice di edificabilità fondiario [da applicare al 60% della superficie depurata delle quote di cui ai successivi punti c) e d)] pari a 1 mc/mq;
- b) incremento di volume pari a 0,25 mc/mq sulla superficie territoriale, corrispondente a 0,5 mc/mq sulle superficie fondiaria per la sistemazione del verde attrezzato nelle aree di cessione e per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico-privato nel quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privati e amministrazione comunale);
- c) superficie da cedere per il verde pubblico non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- d) superficie da sistemare a verde privato non inferiore al 20% della superficie territoriale;

- e) possibilità di porticati di altezza non superiore a 3,50 m, il volume dei quali non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- f) altezze libere contenute nel valore massimo di 9 mt.;
- g) recinzioni a giorno in tutti i lati;
- h) è prescritta la soluzione a borgo;
- i) i distacchi, tra gli edifici qualora vengono adottati, non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
- l) sistemazione a verde di tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi;
- m) per tutti gli insediamenti all'interno di queste zone vale quanto disposto dal punto due dell'art.8 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U;

10. Sottozona G5 di Chia: Servizi Generali sportivi con annesso strutture ricettive di supporto alle attività golfistiche.

Destinazioni previste:

- centri e/o club sportivi, ricreativi integrati per medi e grandi eventi;
- pubblici esercizi;
- attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero da realizzarsi al di fuori del limite dei due km dal mare;
- club-house, circolo del golf;
- locali per lo spettacolo;
- aree di parcheggio;
- attrezzature culturali;

Si prescrive:

- l'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario esteso a tutto l'ambito d'intervento;
- il piano pur esteso a tutta la zona interessata, potrà prevedere stralci attuativi che debbano tuttavia presentare organicità funzionale e morfologica.

10.1. Disposizioni normative

- a) indice di edificabilità territoriale pari a 0,075 mc/mq;
- b) incremento di volume pari a 0,0375 mc/mq sulla superficie territoriale per la sistemazione del verde attrezzato nelle aree di cessione e per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano), tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico-privato nel quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privati e amministrazione comunale);
- c) superficie da cedere per il verde pubblico non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- d) possibilità di porticati, di altezza non superiore a 3,50 m, il volume dei quali non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- e) altezze libere contenute nel valore massimo di mt.7;
- f) recinzioni a giorno in tutti i lati;
- g) è prescritta la soluzione a borgo;
- h) i distacchi, tra gli edifici qualora vengono adottati, non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;

i) sistemazione a verde di tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi;

l) Gli interventi edilizi che prevedono la realizzazione, oltre alla volumetria per servizi generali, di volumi per strutture ricettive alberghiere di sostegno alle attività e alle attrezzature generali, non potranno prevedere per quest'ultima volumetria una quota superiore al 30% di quella totale ed inoltre non potranno prevedere la realizzazione disgiunta dalle altre quote di volumetria per servizi.

L'obiettivo infatti è quello di ottenere soluzioni integrate in cui tutti i tipi di servizi, comprese le strutture ricettive, siano coordinate fisicamente e funzionalmente.

Perciò tali strutture ricettive non devono costituire realtà a se stante dal contesto di riferimento (aree di servizi generali).

- In pratica l'intervento principale è quello di servizio a cui possono essere associate, dove previsto e nella misura consentita, strutture ricettive.

11. G6 di Domus de Maria (centro abitato) - Servizi generali ed impianti tecnologici.

Tali zone comprendono i servizi generali, gli impianti tecnologici, gli impianti inerenti le urbanizzazioni a rete ed i servizi tecnici, le discariche controllate, distributori di benzina così come classificati all'art.11, ecc. L'edificazione risulterà congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera.

Destinazioni previste:

- impianti tecnici di scala urbana.

12. G7 di Domus de Maria (centro abitato) - Cimiteri.

In tali zone non è consentita alcuna costruzione eccetto quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. È fatto inoltre divieto di adibire dette zone a deposito o simili usi.

Destinazioni previste:

- aree di parcheggio
- sedi cimiteriali

13. Gs di Chia: - Parcheggi.

Tali sottozone sono destinate ad accogliere i parcheggi pubblici o privati a sostegno delle attività nautiche e del turismo costiero. Le aree a parcheggio esistenti dovranno essere mantenute e se necessario risistemate; quelle nuove saranno progettate assieme alle strade e alle aree in cui sono localizzate.

Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo. Le piazzole di sosta dovranno essere realizzate in materiale non impermeabile di tipo filtrante. Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.

14. Sottozona GP di Chia: Servizi portuali di sostegno alle attività di turismo nautico.

Tale sottozona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico connessi a supporto dell'attività nautica e peschereccia.

Destinazioni previste:

- pubblici esercizi;
- servizi e attrezzature per la nautica da diporto;
- club nautico;
- attività commerciali al dettaglio;
- aree per parcheggio;

Si prescrive:

- l'intervento è da attuare tramite P.P. di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito d'intervento.

14.1. Disposizioni normative:

- a) indice di edificabilità territoriale pari a 0,20 mc/mq;
- b) possibilità di porticati di altezza non superiore a 3,50 m, il volume dei quali non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- c) altezze libere contenute nel valore massimo di mt. 7;
- d) recinzioni a giorno in tutti i lati;
- e) i distacchi, tra gli edifici qualora vengono adottati, non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti etc.) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
- f) per tutti gli insediamenti all'interno di queste zone vale quanto disposto dal punto due dell'art. 8 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

15. Sottozona GPT di Domus de Maria (centro abitato): Servizi e attrezzature generali a sostegno del turismo montano.

Destinazioni previste:

- centro informazioni e reception/direzione;
- nucleo documentario/centro studi ambientali;
- servizi per il terziario specializzato turistico;

- pubblici esercizi;
- attrezzature culturali e per lo spettacolo;
- attività ricettive di tipo alberghiero a sostegno delle attività di servizio;
- verde attrezzato;
- scuole ludico, sportive (rafting/parapendio - moto cross, arrampicata);
- noleggio biciclette;
- aree di parcheggio;

Si prescrive:

- l'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario esteso a tutto l'ambito d'intervento;
- il piano pur esteso a tutta la zona interessata, potrà prevedere stralci attuativi che debbono tuttavia presentare organicità funzionale e morfologica.

Il piano individua due sottozone GPT₁ localizzata all'interno del centro di Domus de Maria e GPT₂ all'esterno.

15.1. Disposizioni normative specifiche per la sottozona GPT1

- a) indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
- b) incremento di volume pari a 0,50 mc/mq sulla superficie territoriale per la sistemazione del verde attrezzato nelle aree di cessione e per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano), tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico-privato nel quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privati e amministrazione comunale);
- c) superficie da cedere per il verde pubblico non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- d) possibilità di porticati di altezza non superiore a 3,50 m., il volume dei quali non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- e) altezze libere contenute nel valore massimo di mt.9 per le strutture ricettive;
- f) recinzioni a giorno in tutti i lati;
- g) i distacchi, tra gli edifici qualora vengono adottati, non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
- h) sistemazione a verde di tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi;

i) per tutti gli insediamenti all'interno di queste zone vale quanto disposto dal punto due dell'art.8 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

l) Gli interventi edilizi che prevedono la realizzazione oltre alla volumetria per servizi generali, di volumi per strutture ricettive alberghiere di sostegno alle attività e alle attrezzature generali non potranno prevedere per quest'ultima volumetria una quota superiore al 30% di quella totale ed inoltre non potranno prevedere la realizzazione disgiunta dalle altre quote di volumetria per servizi.

L'obiettivo infatti è quello di ottenere soluzioni integrate in cui tutti i tipi di servizi, comprese le strutture ricettive, siano coordinate fisicamente e funzionalmente.

Perciò tali strutture ricettive non devono costituire realtà a se stante dal contesto di riferimento (aree di servizi generali).

In pratica l'intervento principale è quello di servizio a cui possono essere associate, dove previsto e nella misura consentita, strutture ricettive.

15.2. Disposizioni normative specifiche per la Sottozona GPT:

- a) indice di edificabilità territoriale pari a 0,15 mc/mq;
- b) superficie da cedere per il verde pubblico non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- c) possibilità di porticati di altezza non superiore a 3,50 m., il volume dei quali non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- d) altezze libere contenute nel valore massimo di mt.6.50 per le strutture ricettive;
- e) recinzioni a giorno in tutti i lati;
- f) i distacchi, tra gli edifici qualora vengono adottati, non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
- g) sistemazione a verde di tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi;
- h) per tutti gli insediamenti all'interno di queste zone vale quanto disposto dal punto due dell'art.8 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

16. Ge di Chia: Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi esistenti.

Tale sottozona comprende aree per piccole imprese commerciali, pubblici esercizi dove sono attualmente presenti attività quali: vendita al dettaglio, bar, trattorie, ristoranti, esercizi di tipo alimentare ed extralimentare al minuto ecc..

Destinazione previste:

- pubblici esercizi;
- attività commerciali al dettaglio;
- aree per parcheggi.

Al fine di migliorare le condizioni operative dell'attività, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e risanamento conservativo; sono inoltre ammessi ampliamenti in misura non superiore al 30% dell'esistente e in misura tale che la superficie costruita non superi i 400 mq. compresi i vani accessori.

Per i piccoli locali esistenti, minori o uguali a 60 mq, l'ampliamento potrà raggiungere il valore massimo di 120 mq di superficie.

È possibile prevedere in aggiunta alla volumetria totale una ulteriore quota necessaria per l'abitazione del titolare o del custode della superficie complessiva di 100 mq.

Per la sola quota in ampliamento, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq.80 di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi viarie.

Quando sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la predetta quantità all'interno del lotto fondiario, i parcheggi possono essere reperiti nelle immediate adiacenze.

Nel caso di edifici di interesse pubblico le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Il progetto di ampliamento sarà normato da apposita convenzione stipulata tra le parti interessate (comune e il privato) in cui sia stabilito che la destinazione d'uso sia vincolata per almeno 10 anni.

In aggiunta alla volumetria esistente è possibile chiedere l'autorizzazione per la realizzazione di strutture precarie quali: chioschi all'aperto, padiglioni, tensostrutture, gazebo, ecc. che non superino una superficie coperta del 20% della Superficie dell'intero lotto.

In caso di demolizione e ricostruzione valgono, oltre alle norme di cui sopra (sottozona Ge) le disposizioni normative della sottozona G3 di cui al precedente punti 7 e 8, lettere a, b, c, d, e, f, g, l, m.

ART.27 - ZONE H - SALVAGUARDIA

Il P.U.C. definisce l'estensione e il perimetro delle aree che rivestono un particolare pregio ambientale, paesaggistico, storico culturale oltre a quelle delle fasce di rispetto cimiteriale, stradale, idrogeologico e quelle attorno agli agglomerati urbani e ad alcune preesistenze storico-archeologiche.

In generale non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art.7 della L.1497/39 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - indice territoriale generalizzato: | 0,001 mc/mq |
| - indice territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche | 0,10 mc/mq |
| - altezza massima: | 6,50 mt |
| - gli edifici devono distare 15 m dal ciglio delle strade secondo quanto disposto, per la distanza minima, dal D.M. 1444/68, ed almeno 15 m da tutti gli altri confini. | |

Nell'ambito del presente PUC le zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti fattispecie:

1. SOTTOZONA H1

In tale sottozona sono ricompresi gli ambiti di particolare pregio paesistico ambientale per la presenza di rilevanti elementi di naturalità (creste e stagni).

In tale sottozona è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato attuale dei luoghi, salvo gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa così come previsto nelle norme di attuazione del P.T.P. n.11 e 14 per gli ambiti di conservazione integrale.

In essa sono ammesse di norma:

- a) attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
- b) la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica ecc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- c) la fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture "leggere" finalizzate alla conservazione del bene;

- d) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- e) recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- f) apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- g) installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- h) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- i) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico;
- l) opere di recupero e ricostituzione forestale, adeguamento delle aziende agricole e zootecniche preesistenti per migliorare l'efficienza produttiva.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante e pertanto dovranno essere attentamente progettate anche attraverso uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

In particolare sulla base delle analisi dello studio di compatibilità paesistico ambientale, degli studi posti a base del P.T.P. e dell'adeguamento del PUC allo stesso PTP si riscontrano altre 2 tipologie di intervento quali:

H1/A: Interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione con fruizione turistica della fascia costiera di diretta e più immediata accessibilità (zone costiere basse e accessibili di Chia, Capo Spartivento etc.), dove sono previste strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristorazione, posti di pronto soccorso e servizi igienici, indispensabili per la funzione turistica e la valorizzazione degli ambiti marini.

H1/B: Interventi volti alla salvaguardia paesaggistica, ambientale con fruizione moderata turistica, balneare e fruizione culturale delle fasce costiere meno accessibili sia nei confronti del mare che dell'entroterra. Al fine di non alterare lo stato dei luoghi sono ammesse esclusivamente attività connesse con:

- a) la ricerca scientifica e lo studio delle attività naturali;
- b) la fruizione naturalistica, anche a fini didattici e ricreativi, con l'eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, aree belvedere e postazioni naturalistiche).

Nella prospettiva dell'istituzione di un'area parco (Parco Geomarino) è possibile la realizzazione di una casa del parco con alcune strutture di servizio e divulgazione e conoscenza didattica, comunque non superiore ai 300 mq e sviluppata su un solo piano, per cui l'altezza non potrà essere superiore ai 3,60 mt.

In particolare per queste attrezzature di supporto si potrà fare riferimento ai manufatti esistenti dell'area militare di Capo Spartivento che potranno essere opportunamente risanati per le nuove funzioni.

- c) la fruizione culturale;
- d) il recupero di eventuali strutture esistenti con le tipologie originarie (vecchie abitazioni, ovili, punti di ristoro etc.);
- e) interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale e naturale;
- f) opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- g) opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.
- h) traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- i) reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- l) interventi agricolo-pastorali volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva esistente anche attraverso attività agroturistiche e normate secondo quanto previsto nelle presenti norme per le sottozone E₅.
- m) pascolamento
- n) l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- o) l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- p) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

Gli interventi di fruizione naturalistica, culturale, recupero dell'esistente con finalità ricreative e turistiche, accesso al mare, di cui ai capoversi a, b, c, d, e, di iniziativa privata devono essere subordinati sia alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale che alla presentazione di un piano di sistemazione generale dell'area oggetto dell'intervento stesso e non inferiore ai 10 ha, nel quale sia, in modo particolareggiato, evidenziato lo stato attuale dei luoghi manufatti, strade di accesso, impianti a rete e puntuali (rappresentati in cartografia non superiore alla scala 1:5000) e gli interventi previsti.

Dovrà inoltre essere ben specificata la destinazione d'uso dei locali e delle aree, che sarà oggetto di apposita convenzione nella quale saranno appunto stabilite le norme di attuazione, di conduzione e di fruizione pubblica delle opere oggetto dell'intervento.

2. SOTTOZONA H2 - Fascia di rispetto stradale, ferroviaria, del depuratore e degli insediamenti produttivi.

Il P.U.C. prescrive le continuità del verde lungo le infrastrutture viarie, ferroviarie, del depuratore e degli insediamenti produttivi così come specificato nelle normative specifiche di settore vigenti.

Nelle fasce stradali, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.I. 1404 del 1/4/68 è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione. Lo stesso vale per la fascia del depuratore.

Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria ed adeguamento tecnologico ed igienico così come specificato all'art.33 delle presenti N.A.

3. SOTTOZONA H3 - Cimiteriale.

Il P.U.C. definisce la sottozona cimiteriale che comprende la fascia di rispetto vincolante. In essa è consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti etc.).

Gli spazi non utilizzati sono vincolanti a verde permanente.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

4. SOTTOZONA H4 - Fascia di rispetto idrogeologica.

Nella fascia di rispetto idrogeologica, la cui dimensione risulta dalla applicazione della L.431/85 è prescritta la continuità del verde, il divieto di pascolamento e di edificazione.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

5. SOTTOZONA H5 - Fascia di rispetto archeologica.

Il PUC individua le fasce di rispetto delle emergenze archeologiche nelle quali è prescritta la continuità del verde e la salvaguardia del contesto ambientale.

La sottozona H5 interessa le aree vincolate ai sensi della L.1089 del 1939:

1. il nuraghe di Baccu Idda;
2. la necropoli di Bithia in località "Is Tramasseddus";
3. le cave del periodo punico-romano lungo la costa di Piscinnì.

Per queste sottozone vale quanto prescritto all'art.35 delle presenti norme.

6. SOTTOZONA H6 - Salvaguardia e valorizzazione degli ambiti che rientrano all'interno del Parco del Sulcis.

In tale sottozona rientrano i territori che fanno parte integrante del Parco del Sulcis (L.R. 31/86).

Sino all'approvazione delle norme specifiche previste dall'attuazione della L.R.31/86 è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato attuale dei luoghi, salvo gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa così come previsto nelle norme di attuazione del P.T.P. n°14 per gli ambiti di conservazione integrale e come normato nella sottozona H1 delle presenti Norme di Attuazione.

Nella prospettiva dell'istituzione dell'area a parco è possibile la realizzazione di una "casa del parco" con strutture di servizio, divulgazione e conoscenza didattica; in particolare per queste strutture di supporto si potrà fare riferimento ai manufatti esistenti (edifici, annessi, capannoni ecc.) localizzati all'interno del parco che potranno essere ristrutturati senza aumento di volume, per le nuove funzioni.

Il Piano del Parco, in una logica di tipo urbanistico-territoriale, articolerà spazialmente i differenti regimi di tutela e ne definirà i contenuti normativi generali, facendo riferimento al disposto congiunto dalla Legge L.R.31/89 e della L.R.45/89 e, per quanto presumibilmente incidente sulla normativa regionale in materia, dalla L.394/91.

In particolare, l'analisi sulla distribuzione spaziale delle risorse ambientali e la loro relazione con il contesto potranno consentire l'individuazione di ambiti territoriali classificati secondo i seguenti regimi di tutela:

1. Riserva integrale.

Aree dove uno o più studi di carattere naturalistico ed ecologico registrano la presenza di ambienti ed elementi di elevata importanza biogeografica collocati in contesti di alta sensibilità-vulnerabilità.

2. Zona speciale di conservazione.

Aree previste in particolare per la conservazione dell'areale del Cervo Sardo con riferimento alla direttiva CEE n.43/92 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e fauna selvatiche;

3. Riserva generale orientata.

Aree caratterizzate dalla presenza di importanti associazioni vegetali, endemismi, specie faunistiche e comunque da un elevato livello di naturalità, collocati in contesti sensibili e comunque minacciati;

4. Zone di promozione economica e sociale a prevalente indirizzo ambientale.

Aree caratterizzate da una naturalità medio-alta e sono individuate con la funzione di fascia di filtro tra le azioni di tutela delle zone di rilevante interesse naturalistico e le attività produttive delle aree pedemontane. Ha inoltre lo scopo di includere nel Parco ambienti con funzioni ecologiche rilevanti e di modulare il passaggio da un habitat completamente naturale ad uno più antropizzato.

5. Zone di promozione economica e sociale.

Aree facenti parte del medesimo ecosistema interessate da estesi processi di antropizzazione. Si tratta pertanto di ambiti i cui interessi dal punto di vista ambientale sono strettamente correlati alle attività antropiche di trasformazione a carattere produttivo ed insediativo.

La realizzazione delle strutture di supporto alle attività del Parco (attrezzature turistico-ricettive, museali, espositive, ecc.), è da localizzare principalmente in questo ambito territoriale privilegiando in ogni caso il recupero del patrimonio costruito.

Sono inoltre da incentivare tutte le attività artigianali legate alle tradizioni delle comunità locali.

6. Siti a particolare valenza storico-culturale

Emergenze archeologiche, aree minerarie dismesse, nuclei abitativi minori (furriadroxius, medau ecc.) e tutti i beni storico culturali di rilevante importanza. Tali emergenze pur essendo localizzate in aree caratterizzate da regimi di tutela differenti sono da considerare come parti di un sistema da valorizzare e sottoporre a specifica tutela.

In tali sottozone è consentita la ristrutturazione e il recupero delle volumetrie esistenti limitatamente alle destinazioni che contribuiscono alla conservazione, ricostituzione, valorizzazione, fruizione scientifica e turistica delle risorse.

ART.28 - ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO.

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi nella misura non inferiore a 18 mq/ab così come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di 4,5 mq/ab;
- sottozona S2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2 mq/ab;
- sottozona S3 per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 9 mq/ab;
- sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 2,5 mq/ab.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica:

- per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,10 mc/mq;

Sono consentiti interventi privati diretti alla realizzazione di attrezzature per lo sport e la ricreazione (con impianti e strutture scoperte e coperte) purché facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
- B) le quote di verde pubblico la cui attuazione e demandata all'Amministrazione pubblica, non possono essere inferiori al 50% dell'area di intervento;
- C) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica;
- D) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con superficie massima di 100 mq per ogni gruppo di attrezzature.

Per la sottozona S3 qualora l'intervento si attui attraverso P.P. l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0,15 mc/mq.

Nelle aree S₂ ed S₃ lungo la strada provinciale sono da privilegiare servizi ed attrezzature connesse con la fruizione pedonale e ciclabile della fascia costiera (impianti strutture di verde attrezzato ecc.).

Ove fosse richiesto, per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.16 delle presenti norme.

AR.29 - STRADE DI ZONA, NUOVI ALLINEAMENTI E FILI FISSI

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita il Comune può prevedere nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di m.12, di m.10.50, 9.00 e m.8.00.

Per le strade di 12 m si devono adottare due corsie con una larghezza minima della carreggiata di 6,50 m, un'area di parcheggio lungo un lato della strada di 2,50 m di larghezza e due marciapiedi, uno per lato, della dimensione minima di 1,50 m ciascuno.

Per le strade di 10,50 m si devono adottare due corsie con una larghezza minima della carreggiata di 7,00 m, e due marciapiedi, uno per lato, della dimensione minima di 1,75 m ognuno.

Per le strade di 9,00 m si devono rispettare le seguenti misure: due corsie con una larghezza minima della carreggiata di 6,00 m e due marciapiedi, uno per lato, di 1,50 ciascuno.

Infine per le strade di 8,00 m saranno adottate due corsie con una carreggiata di larghezza non inferiore ai 6,00 m e due marciapiedi di 1,00 m ciascuno su entrambi i lati.

Nelle zone residenziali di nuova definizione si prescrivono sezioni minime di m.12 per la viabilità principale e di m.9 per la viabilità secondaria.

Nelle zone industriali si prescrivono sezioni minime di m.12.

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di m.4.50.

In particolare per questa viabilità che riguarda quella minore e vicinale finalizzata a:

- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a scomparire;
 - ritrovare una maglia articolata di supporto alla viabilità principale;
 - connettere i nuclei che costituiscono i nodi di questa maglia, dove potranno inserirsi funzioni legate al circuito "verde";
 - costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche, attivando un circuito del tempo libero e del turismo alternativo;
 - costituire una sede di mobilità leggera: percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita;
- si prescrive l'uso di pavimentazioni drenanti di tipo misto con leganti idonei, la previsione di assetti vegetazionali, di modellazioni del terreno e l'eventuale arredo stradale, necessari ad assicurare le relazioni con l'ambiente e con il paesaggio, valorizzarne gli aspetti panoramici e conformarle al loro effettivo uso.

Gli allineamenti stradali e i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P.U.C. devono intendersi fissi. Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tenere conto dello

stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, o in caso di particolari motivi tecnici della stessa Amministrazione, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia può imporre o consentire la rettifica degli allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento rispetto a fili fissi previsti dal Piano. La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrata nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito.

Il tracciato viario riportato sugli elaborati grafici ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificarne il tracciato stesso, senza che ciò comporti variante.

Nelle zone per la viabilità stradale, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici e i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi aree di verde, arredi stradali, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.) aree di parcheggio.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità stradale non utilizzate dal progetto esecutivo per le sedi stradali e per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato.

TITOLO III - VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO AMBIENTALI, SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI

ART.30 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE (ART.19 lett.i - L.R. 45 ED ART.28 N.DI A. PTP N°11 E N°14).

Nei casi previsti dalla normativa regionale e nei casi previsti nelle presenti norme i componenti l'intervento edificatorio devono predisporre uno studio di compatibilità paesistico ambientale da allegarsi al progetto dell'intervento.

Lo studio dovrà contenere le seguenti analisi ed elaborazioni:

- a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria anche attraverso documentazione fotografica;
- b) - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto 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;
- c) - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto;
- d) - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione; tale simulazione potrà essere riportata sulla documentazione fotografica di cui al punto a;
- e) - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Tale studio di compatibilità paesistico ambientale deve essere esteso anche a quegli interventi infrastrutturali di natura tecnologica (serbatoi di una certa dimensione, discariche, depositi di rottamazione etc.) per i quali dovranno essere previste idonee schermature (alberature di alto fusto, ripristino delle essenze vegetali esistenti, muri verdi etc.).

In particolare nel territorio comunale di Domus de Maria lo SCPA deve essere obbligatoriamente redatto, all'interno del perimetro degli ambiti di efficacia vincolante del P.T.P., per:

- tutti i piani attuativi della fascia costiera e del territorio extraurbano (fatta eccezione per quelli ricadenti nelle zone B);
- gli interventi previsti nelle zone H e E5;
- impianti di acquacoltura e agricoltori intensivi, allevamenti;
- rimboscimenti e disboscamenti;
- opere di canalizzazione idrauliche e sistemazioni idrauliche;

In generale per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale si prescrivono una serie di opere finalizzate a garantire la valorizzazione degli aspetti percettivi e formali

dei luoghi sia in fase preventiva e/o ad inizio lavori, e cioè:

- negli spazi liberi dall'edificazione si prescrive l'obbligo di mettere a dimora essenze arboree prescelte tra quelle autoctone o naturalizzate secondo relazione specialistica. In alcuni casi particolari ciò deve avvenire in fase preventiva e/o ad inizio lavori;
- nelle nuove strade di piano dovranno essere progettate opportune opere di verde (filari di alberature, arredi verdi etc.) per mitigare effetti sonori e di impatto visivo;
- le soluzioni proposte nella cartografia di piano rappresentano dei progetti guida alla sistemazione del verde ed alla realizzazione di un percorso di verde e verde attrezzato; nella stesura dei Piani Attuativi occorrerà uniformarsi al disegno previsto o proporre alternative che garantiscano standard almeno equivalenti, o migliorativi;
- negli interventi sui:
 - corsi d'acqua
 - stagni e laghi artificiali
 - laghetti di cava in alveo
 - risistemazione di ambiti e piazzali di cava
 - assi stradali
 - recinzioni
 - scarpate e terrazzamenti

è necessario prestare particolare cura alle opere di drenaggio e di sistemazione del deflusso idrico ed in particolare:

- la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti);
- le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e sostituzione della copertura dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento; tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della "Schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari" di cui all'Art. 28 a) delle N. di A. del P.T.P. n°14.

Per quanto riguarda le preesistenti attività produttive si rimanda interamente al disposto dell'Art.16 delle N.A. del PTP n.14 con le seguenti cautele:

- esclusione di qualunque ampliamento di impianto industriale negli ambiti "3b";
- esclusione di qualunque ampliamento degli usi estrattivi negli ambiti 2b, 2c, 3b.

Nel caso di eventuali incongruenze tra le Norme di Zona e le prescrizioni di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle esclusioni dagli usi consentiti di cui alle N.A. del PTP n.14, prevale senz'altro quanto disposto da queste ultime.

Nelle aree di verde privato d'interesse ambientale quali giardini, orti, parchi, masse vegetazionali ed individuali da conservare, sia mantenuta la vegetazione esistente e reintegrata in caso di deterioramento.

La sistemazione vegetazionale e naturalistica è basata sui seguenti criteri:

- a) classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
- b) mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico;
- c) restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientali-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, ecc.;
- d) eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
- e) sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
- f) riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.

Nelle discariche autorizzate è fatto obbligo schermare con opportune barriere verdi e alberate la percezione dell'attività di risulta.

ART.31 - FASCIA COSTIERA DEI 500 MT.

Nella fascia costiera dei 500 mt. fruibile dal punto di vista turistico-balneare dovrà essere predisposto un piano particolareggiato esteso a tutta l'area e/o ad una parte di questa funzionalmente utilizzabile nel quale siano previsti:

- il dimensionamento del carico turistico che potrà fruire della costa;
- gli accessi pedonali e carrabili al mare e le aree di sosta;
- gli spazi di stationamento delle diverse attrezzature da spiaggia (ombrelloni, strutture leggere quali spogliatoi, punti di ristoro, ricreazione, depositi, servizi igienici, imbarcazioni, windsurf, pronto soccorso, vigilanza etc.).

Nelle aree della fascia costiera rientranti nelle zone turistiche tale piano particolareggiato dovrà essere redatto unitamente ai piani attuativi delle stesse zone F anche se di iniziativa privata, al fine di realizzare una migliore integrazione tra le attività ricettive alberghiere realizzabili nella fascia tra i 300 e i 500 metri ed oltre e le aree lungo la spiaggia.

Sino all'approvazione del piano particolareggiato per la legittimazione, nella stessa fascia costiera dei 500 metri dal mare, dell'uso turistico relativo alla realizzazione di attrezzature leggere e di servizi anche stagionali a supporto del turismo balneare, è sufficiente la normale verifica di compatibilità ambientale corredata al rilascio della occorrente autorizzazione di cui all'art.7 della legge 1497/39 rilasciata dall'Ufficio di Tutela del Paesaggio competente per territorio.

ART.32 - CENTRO ABITATO

Il P.U.C. sulla base del D.L. del 30/4/92 n°285 e della configurazione insediativa esistente e prevista nello stesso P.U.C. definisce l'ambito territoriale di pertinenza del centro abitato che oltre le zone interessate dall'edificazione esistente e presunta ricomprende un sistema omogeneo di riferimento per le iniziative edilizie di stretta funzione urbana.

In questo ambito così individuato rientrano le aree contermini suscettibili di ulteriore espansione all'abitato.

Il presente PUC individua come centro abitato l'insediamento di Domus de Maria e di Chia (Baccu Idda).

ART.33 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come ineditabili dagli strumenti urbanistici generali, qualora legittimamente assentite o sanate, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e risanamento conservativo;
- dotazione di servizi igienici;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2) 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, in area agricola adiacente anche di estensione inferiore alla superficie minima di intervento prevista dalla presente normativa.

**ART.34 - CONFRONTO TRA GLI USI CONSENTITI E LE NORME DI ZONA AI
SENSI DELL'ART.19, lett.e DELLA L.R.45/89 E DELL'ART.38 PUNTO
3 DELLE N.T.A. DEL P.T.P. N°14.**

L'insieme delle Norme di Attuazione del presente PUC, riguardanti tutte le destinazioni di Zona che rientrano all'interno della perimetrazione delle aree con efficacia vincolante del PTP, sono subordinate all'applicazione delle disposizioni di cui agli Artt.18, 19, 20, 21, 22, 32, 34, 36 delle NTA. del PTP n.14.

In particolare, dei succitati Artt. dal 18 al 22, riguardanti il regime degli USI CONSENTITI e delle prescrizioni in essi contenute, si è tenuto preventivamente conto nel compilare gli articoli delle presenti Norme. In allegato, le Tabelle di Compatibilità dello SCPA definiscono per tutte le Zone e Sottozone di PUC l'inclusione nei rispettivi ambiti di tutela del PTP, con richiamo esplicito ai relativi USI CONSENTITI.

Per ogni eventuale residua difformità, prevarrà naturalmente la Normativa del PTP.

In particolari località che rientrano nelle zone E₁, E₃, E₄ ed E₅ ricomprese negli ambiti di tutela vincolante del PTP, gli interventi ammissibili devono essere compatibili con quelli previsti nei suddetti livelli di tutela:

Usi compatibili - P.T.P. n°11 e 14

Sottozona E1

Ambito 2a: tutti gli usi dell'ambito 1 è inoltre Cd; Ce; Cf; Cg; Db; Dc; Eb; Ec; Ed; Fc; Fd; Fe; Ga; Gb; Gd; Ha; Hb; Hc; Hd; He; Hg.

Ambito 2d: tutti gli usi dell'ambito 1, 2a, 2b, 2c, e inoltre Ic.

Sottozona E3

Ambito 1: Aa; Ab; Ac; Ad; Ae; Af; Ag; Ah; Ai; Al; Ca; Cb; Cf; Da; Dd; De; Ea; Fa; Fb; La.

Ambito 2a: tutti gli usi dell'ambito 1 è inoltre Cd; Ce; Cf; Cg; Db; Dc; Eb; Ec; Ed; Fc; Fd; Fe; Ga; Gb; Gd; Ha; Hb; Hc; Hd; He; Hg.

Ambito 2b: tutti gli usi dell'ambito 2a e inoltre Cc; Hf.

Ambito 3b: Aa; Ab; Ac; Ad; Ae; Af; Ag; Ah; Ai; Al; Ba; Ca; Cb; Cc; Cd; Ce; Cf; Cg; Da; Db; Dc; Dd; De; Ea; Eb; Ec; Ed; Fa; Fb; Fc; Fd; Fe; Ff; Gb; Ha; Hb; Hc; Hd; He; Hf; Hg; Ia; Ib; La; Lb; Lc; Ld.

Sottozona E4

Ambito 1: Aa; Ab; Ac; Ad; Ae; Af; Ag; Ah; Ai; Al; Ca; Cb; Cf; Da; Dd; De; Ea; Fa; Fb; La.

Ambito 2a: tutti gli usi dell'ambito 1 è inoltre Cd; Ce; Cf; Cg; Db; Dc; Eb; Ec; Ed; Fc; Fd; Fe; Ga; Gb; Gd; Ha; Hb; Hc; Hd; He; Hg.

Ambito 2b: tutti gli usi dell'ambito 2a e inoltre Cc; Hf.

Ambito 2d: tutti gli usi dell'ambito 1, 2a, 2b, 2c, e inoltre Ic;

Sottozone E5A

Ambito 1: Aa; Ab; Ac; Ad; Ae; Af; Ag; Ah; Ai; Al; Ca; Cb; Cf; Da; Dd; De; Ea; Fa; Fb; La.

Ambito 2a: tutti gli usi dell'ambito 1 è inoltre Cd; Ce; Cf; Cg; Db; Dc; Eb; Ec; Ed; Fc; Fd; Fe; Ga; Gb; Gd; Ha; Hb; Hc; Hd; He; Hg.

Sottozone E5B

Ambito 1: Aa; Ab; Ac; Ad; Ae; Af; Ag; Ah; Ai; Al; Ca; Cb; Cf; Da; Dd; De; Ea; Fa; Fb; La.

Ambito 2a: tutti gli usi dell'ambito 1 è inoltre Cd; Ce; Cf; Cg; Db; Dc; Eb; Ec; Ed; Fc; Fd; Fe; Ga; Gb; Gd; Ha; Hb; Hc; Hd; He; Hg.

In riferimento al disposto dell'Art.32 delle NTA del PTP n.14 l'Art.24 delle presenti NTA definisce che le volumetrie degli insediamenti turistici non hanno superato, secondo la presente contabilità urbanistica del patrimonio esistente e "fatto salvo", il limite del 50% di quelle consentite con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti per le Zone "F" dal D.A. 2266/U/83.

In riferimento al disposto dell'Art.36 delle NTA del PTP n.14, sino all'approvazione del P.P. comunale delle attrezzature e dei servizi di spiaggia, per interventi relativi alla realizzazione di attrezzature leggere amovibili e di servizi anche stagionali a supporto della balneazione varrà come preliminare verifica di congruità il Progetto-Guida del verde e delle attrezzature contenuto nelle Tavole in scala 1:4000.

ART.35 - SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI-ARTISTICHE IN AMBITO URBANO E RURALE. (ai sensi dell'Art.19, lett.h della L.R.27/12/89 n.45 e dell'Art.38 delle NTA del PTP n.11 e 14).

Definizione

Costituiscono "Emergenze storico-culturali-artistiche" i manufatti puntuali o i sistemi insediativi urbani e rurali (ivi compresi recinti e unità culturali), coincidenti con i complessi di importanza storico-artistica e ambientale di cui all'Art.19 della L.R.45/89, che vengono individuati negli appositi elaborati come costituenti il reticolo e i nodi del sistema storico-tradizionale dell'insediamento umano nel territorio di Domus dei Maria e che formano quindi uno degli elementi portanti della struttura dei paesaggi costieri, collinari, montani ed urbani.

Per quanto concerne le emergenze archeologiche o monumentali, esse sono individuate attraverso i seguenti elaborati:

- Relazione storica di cui alla relazione di piano e dello SCPA;
- Elenco degli edifici soggetti a vincolo ai sensi della L.1089/39;
- Elenco delle emergenze per le quali il presente Articolo costituisce proposta di vincolo ai sensi della stessa L.1089/39, di cui al Punto 5 seguente.

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali rilevanti o monumentali essi sono individuati nelle apposite planimetrie specifiche e di piano.

Gli edifici storico-tradizionali rilevanti in ambito rurale, sono riportati nella cartografia della SCPA relativa alle emergenze storico culturali artistiche.

Nelle emergenze archeologiche (la Necropoli di Bithia, il Nuraghe di Baccu Idda e le cave del periodo punico romano di Piscinni) sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti. Per i soli lavori di cui sopra, nonchè per rendere agibili tali manufatti e per conservare l'integrità è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria previo parere della tutela del paesaggio.

Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.

Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità. Tali ambiti potranno rientrare nella perimetrazione di eventuali parchi naturali nei quali i reperti archeologici unitamente al contesto ambientale di riferimento costituiscono un patrimonio di elevato pregio scientifico e paesistico.

Per tutte le “emergenze” localizzate nelle Zone e Sottozone B, C, D, F, G, S: è sempre consentita la manutenzione ordinaria nonchè il restauro conservativo. È comunque in generale fatto obbligo di recuperare e rimettere in pristino tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, portali, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorchè non esplicitamente documentati.

È comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate, se possibile, in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al manufatto principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sottozona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.

Vige per tali “emergenze” il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le “emergenze” stesse.

Per le restanti “emergenze” localizzate nelle Zone E ed H:

- è definita l'appartenenza alla Sottozona H5, con un vincolo di inedificabilità esteso ad un raggio di m 100 attorno al manufatto vincolato o comunque tutelato, salvo diversa indicazione nel decreto di vincolo, e fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità, eventualmente risultante dalla specifica destinazione delle aree comprese in tale intorno, in altra porzione della relativa Sottozona, mediante trasferimento di volumetria ed iscrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari di tale asservimento di superficie e volumetria;
- è sempre consentita la manutenzione ordinaria, nonchè la ristrutturazione interna;
- è in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino dello stato di tutti gli elementi storico tradizionali quali portali, muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorchè non esplicitamente documentati.

ART.36 - INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER GLI "AMBITI DI RECUPERO"
(L.R.45/89, Art.19, lett.h della L.R. n.45/89 e dell'Art.38 delle N.A. del P.T.P. n°14))

Le aree del centro abitato di Domus de Maria classificato Br è da considerarsi un ambito che può essere soggetto al recupero architettonico, paesistico nel quale può essere predisposto un piano particolareggiato di ricupero per approfondire ed analizzare tutti gli elementi e i caratteri dell'habitat e del patrimonio edilizio, la tipologia del tessuto edilizio, l'assetto viario e delle reti tecnologiche, le operazioni tecniche del recupero.

In generale poiché il tessuto insediativo più vecchio è integrato da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti, gli interventi di recupero, partendo dall'esigenza di una riqualificazione complessiva, dovranno dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento, delle corti interne, delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.

Gli interventi di recupero dovranno, altresì, valorizzare la eventuale presenza di attività non residenziale e di servizio, anche attraverso un attento studio di caratterizzazione degli affacci delle stesse attività su percorsi o spazi pubblici o semipubblici.

Gli interventi di recupero, per migliorare le condizioni di utilizzo o ripristinare l'immagine, devono in ogni caso essere coerentemente rapportati alle caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive del contesto. (Vedi art.19.2 presenti norme).

Al fine di armonizzare il tessuto viario con il tessuto urbano, per le opere di sistemazione delle strade, dei vicoli e delle piazze si raccomandano progettazioni esecutive che adottino materiali (per es. lastre in pietra naturale) e tecnologie adeguati.

Massima cura è richiesta per la conservazione e, per il ripristino degli elementi architettonici presenti.

Per gli edifici monumentali pubblici o privati e le aree di pertinenza all'interno degli ambiti Br si prescrive la conservazione assoluta con opere di restauro e di sistemazione da realizzarsi su progetto esecutivo che abbia il N.O. della soprintendenza ai monumenti.

In merito alla destinazione d'uso si raccomanda di verificarla in base alla fruibilità da parte dei cittadini. Nelle aree pubbliche o private in cui esistono elementi storico-monumentali da salvaguardare è vietato qualsiasi intervento di demolizione e di costruzione.

Al fine di salvaguardare l'inquadramento storico-ambientale del monumento, qualsiasi intervento edilizio risultante entro un contorno di m.30 deve dimostrare la compatibilità volumetrica e ambientale attraverso apposita documentazione (schizzi prospettici, fotomontaggi etc.).

Nel caso in cui si riscontrino la presenza nel territorio comunale (oltre quelle indicate in cartografia) di tipologie tradizionali (per es. case campidanesi, furradroxii, medau ecc) si prescrive il recupero urbanistico ed edilizio dell'esistente; pertanto gli unici interventi

saranno tesi alla conservazione e mantenimento sia dell'edificio originario (caratteri architettonici tradizionali), che degli spazi di pertinenza (corti, cortili e aie).

Al fine di incentivare gli interventi di recupero delle vecchie tipologie rurali, è ammesso un completamento sino ad un massimo del 20% dell'esistente.

Tale maggiorazione sarà consentita solo una volta. Qualora l'intervento rientri in ambiti vincolanti di P.T.P., prevale la norma dell'ambito di riferimento.

È possibile il cambio di destinazione d'uso sempre nei limiti di P.T.P. entro i quali ricadono.

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione storica fotografica e grafica (piante, sezioni-prospetto, inserimento nel contesto ambientale ecc.) dell'esistente e della situazione al contorno al fine di definire meglio e in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

Per gli interventi di recupero delle tipologie tradizionali, valgono le disposizioni di cui all'art. 13 delle presenti N. di A.

Per le zone ricadenti negli ambiti 3b di restauro e recupero ambientale, e rispettivamente nelle sottozone interessate dalle lottizzazioni "Chia Sarit", "Eden Roch", e nella zona Fr di "Breigara", si prescrive il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 23, 25 del P.T.P. e degli articoli 30, 35 delle presenti N.A.

Nella sottozona Fr gli interventi saranno volti al recupero sia del patrimonio edilizio esistente sia dei valori paesaggistico ambientali. In particolare, per quanto riguarda gli interventi su edifici esistenti, dovranno essere subordinati al completamento delle finiture esterne eventualmente mancanti con particolare riguardo agli intonaci ed alle tinteggiature.

Ogni intervento di ampliamento, trasformazione o ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà attenersi alle prescrizioni normative di cui all'articolo 24.6 delle presenti N.A.

Ogni intervento di nuova edificazione dovrà rispettare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente nel rispetto delle caratteristiche tipo - morfologiche di tale tessuto. Qualsiasi intervento, sia di trasformazione dell'esistente che di nuova costruzione, dovrà rispettare le disposizioni di cui all'Art. 13 e 14 delle presenti N.A.

Per quanto concerne il recupero dell'assetto paesaggistico, ed il rispetto dei valori ambientali è prescritto che:

- tutti gli spazi privati interni ai lotti e non occupati da edifici devono essere mantenuti a giardino;
- le aree verdi di collina devono essere salvaguardate prevedendo "isole" di verde con la limitazione dell'edificazione ai piedi delle colline;
- nelle aree verdi di interesse ambientale deve essere mantenuta la vegetazione esistente e reintegrata in caso di deterioramento;

- particolare attenzione deve essere riservata alla regimentazione delle acque meteoriche che in taluni casi ha compromesso la viabilità esistente;
- la nuova volumetria deve concentrarsi laddove il territorio risulta già compromesso dall'edificazione, completando gli interventi edilizi preesistenti;
- le aree ricadenti in ambito 1 vincolante di PTP devono rispettare le indicazioni specifiche dell'ambito di riferimento.

Nelle sottozone F1 interessate dalle lottizzazioni "Chia Sarit" ed "Eden Roch", il PUC ha fatto salve le disposizioni dei Piani Attuativi Vigenti. Nel caso in cui questi piani, a seguito di varianti, venissero modificati (per esempio relativamente alle parti non ancora attuate) ogni trasformazione dovrà rispettare sia le norme degli articoli 23 e 25 del PTP sia gli articoli 13 e 30 delle presenti N.A.

**ART.37 - NORME PER GLI INTERVENTI EDIFICATORI IN ZONE ACCLIVI E
DI PARTICOLARE PREGIO PAESISTICO SPECIE IN AMBITO
COSTIERO.**

1. Ciascun progetto di fabbricato deve essere rappresentato sul terreno mediante picchettamento e relativi pali di sagome. Dette sagome devono raffigurare il reale volume fuori terra ed avere precisa corrispondenza con il progetto stesso.

Pertanto prima della riunione della commissione edilizia si devono erigere dette sagome e presentare i seguenti elaborati:

a) Planimetria del lotto in scala 1:500 con il preciso posizionamento del fabbricato e con l'indicazione, mediante numerazione, dei pali di sagoma installati e la posizione esatta del caposaldo di stazione e di azzeramento;

b) Una tabella riassuntiva di tutti gli elementi, comprendente:

Quota reale del caposaldo di stazione;

Indicazione del punto di azzeramento;

Distanza ed angoli tra il caposaldo di stazione e ciascun punto di sagome;

Quota reale del terreno riferita a ciascun punto di sagoma;

Altezza di ciascun palo di sagoma;

Quota reale dei colmi e delle gronde;

Quota del pavimento piano terra, specificando, in caso di livelli diversi, la posizione di detto pavimento.

Le sagome possono essere realizzate con pali e devono riportare l'orientamento delle falde, dei colmi e delle terrazze. Una tavoletta orizzontale, disposta alla giusta quota, deve indicare la posizione del pavimento piano terra.

Unitamente alle sagome, su ogni vertice di confine del lotto deve essere eretto un palo che permetta una facile visione dei confini.

Le sagome non rispondenti al vero od incomplete non verranno prese in considerazione ed il progetto relativo non verrà esaminato.

2. Allo scopo di rispettare l'aspetto estetico, panoramico ed ecologico della zona, con particolare riferimento alla topografia del suolo, alla rocce, alla vegetazione, ed ai suoi colori naturali, ecc., si raccomanda di rispettare al massimo lo stato naturale del terreno evitando il più possibile scavi e riporti.

In proposito, particolare importanza verrà data ai progetti di sistemazione esterna.

3. Per quanto possibile si dovrà rispettare la tipologia mediterranea tradizionale.

**ART.38 - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ TERRITORIALI MINIME DA
ASSOGGETTARE ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Punto f.
art.19 L.R.45/89).**

Il PUC nelle diverse zone e sottozone definisce facendo riferimento anche alla cartografia di piano le unità minime territoriali da assoggettare alla pianificazione attuativa ed in particolare:

| | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Zone B di completamento (Vedi art.19) | 0,5 Ha e 0,3 Ha | |
| Zone C di espansione | indicato in cartografia | |
| Zone D | 1 Ha | |
| Zone F | F ₁ F ₂ | Comparto di intervento 3 Ha salvo quanto indicato in cartografia |
| Zone G | | 3 Ha salvo quanto indicato in cartografia |