

ART.1 - PREMESSA

In attesa della definizione delle direttive, dei vincoli regionali e degli schemi di assetto del territorio di cui all'art. 5 della L.R. n. 45/89, le presenti **norme di attuazione** sono state redatte secondo le disposizioni del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U.

In base all'art. 2 di tale decreto il Comune di **Aidomaggiore** è della classe **IV** e le zone territoriali omogenee individuate, ai sensi dell'art. 3, sono le zone **A - A₁, B, C, D - D₁, E₁ - E₂ - E₃ - E₅, F, G, H₁, H₂, H₃, H₄** e le zone per gli standards urbanistici **S**, suddivisi in **S1 - S2 - S3** ed **S4**, rispettivamente indicanti: le aree per l'istruzione, per attrezzature d'interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a verde, o per il gioco, o per lo sport e le aree per i parcheggi.

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio di competenza dell'Amministrazione comunale di Aidomaggiore, individuato nella cartografia allegata ed in particolare nella corografia (scala 1:25.000).

La individuazione delle zone territoriali omogenee (riportate nella cartografia allegata) è stata effettuata rispettando, soprattutto per le zone residenziali, le perimetrazioni tecniche aggiornate del precedente Programma di Fabbricazione e tenendo conto, per la definizione delle Zone interessate da processi di futuro sviluppo economico, della proiezione delle reali necessità della popolazione, oltre che di una razionale utilizzazione delle risorse, dopo averne verificato la compatibilità.

ART. 2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: A - A₁

E' stata individuata la **Zona A** (Centro Storico) del nucleo abitato di Aidomaggiore, comprendendo ambiti già individuati dal catasto sardo-piemontese (meglio noto come catasto "De Candia") del 1872 (che si allega in copia - ALLEGATO A), specificando che l'originale è custodito presso il Municipio di Aidomaggiore.

In tal modo sono state comprese, all'interno della perimetrazione, la maggior parte delle case risultanti dal censimento effettuato nel 1866.

Sono inoltre state individuate le ZONE A₁ di Santa Maria, Santa Barbara e Santa Grec, che, per la loro specifica unità, hanno un valore universale eccezionale dal punto di vista della storia, dell'arte e della scienza (art. 1 L. 06 aprile 1977, n. 184).

Interventi consentiti.

Sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere di ripristino, di restauro, di conservazione e di demolizione delle sovrastrutture di epoca successiva a quella originaria.

Per gli interventi di demolizione, di nuove costruzioni, di sopraelevazione e di ampliamento è necessario che le opere siano conformi al Piano Particolareggiato di attuazione.

All'interno della ZONA A è possibile intervenire in attuazione di programmi di **recupero urbano** mediante apposito Piano di recupero su aree individuate in base all'art. 1 del D.M. 01 dicembre 1994, oppure in aree già individuate dal P.U.C..

Attività ammesse.

Le destinazioni d'uso ammesse per la ZONA A sono: residenze, posti macchina coperti, cantine e locali tipici di servizio all'attività agro-pastorale,

uffici, negozi ed attività artigianali non moleste e/o non nocive. Per le ZONE A₁ sono ammesse esclusivamente le residenze tipiche stagionali (“*muristenes*”) ed edifici di servizio non residenziali.

Obbligo del piano attuativo.

L’edificazione potrà essere consentita soltanto dopo l’approvazione del Piano attuativo sia del Centro storico (ZONA A) che di ciascuna borgata (ZONE A₁).

Per ampliamenti, ristrutturazioni e nuove costruzioni la concessione edilizia deve essere conforme al piano attuativo.

E' consentito in variante ad un piano attuativo vigente, proporre piani attuativi (in variante) estesi almeno ad un intero isolato. Sono ammessi convenzionamenti stralcio sempre che siano previsti nel piano attuativo.

Il piano deve verificare il grado di ambientamento ed armonizzazione delle nuove strutture con l'ambito interessato e con quelli adiacenti.

Al piano attuativo deve essere allegato un computo dei costi dal quale desumere l'onere da applicare al destinatario per metro cubo edificabile, in relazione alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per altre necessità.

Parametri urbanistici.

Il P.P. di attuazione deve prevedere la sistemazione dei volumi esistenti e gli eventuali ampliamenti in armonia con l'ambiente preesistente, curandone la scelta dei materiali da utilizzare, le tipologie ed i particolari architettonici, nonché determinare gli indici, le altezze e le distanze e verificare gli standards urbanistici.

Per la ZONA A, le verificazioni sugli standars urbanistici relativi (nella misura minima di 12 mq per abitante) sono state fatte dal presente Piano, avendo individuato, in prevalenza, le specifiche Zone per i servizi (S) nelle più immediate vicinanze possibili.

Le borgate di S. Maria, S. Barbara e S. Greca sono state classificate quali **Zone A1**. Per tali borgate gli standards saranno determinati in sede di piano attuativo in funzione, soprattutto, del loro utilizzo stagionale.

I limiti di densità edilizia per la Zona A scaturiscono dalla analisi dell'esistente, giacchè gli edifici devono conservare la struttura originaria od essere costruiti, od ampliati, con analoghe caratteristiche a quelle tipologicamente individuate.

Il parametro base deriva quindi da uno studio specifico di isolato campione, in prevalenza a tipologia edilizia tradizionale, attuato in ottemperanza alla Circolare Ass. EE.LL.F.U. 20 marzo 1978, n. 2-A.

Poiché dall'analisi degli isolati attuali risulta che il volume edificato raggiunge il seguente rapporto:

- volume specifico per residenze: 51%;
- volume accessorio per uso agricolo e simili: 49%;

considerando il numero degli abitanti residenti, si è ottenuto un parametro di 207 mc/ab. Valore abbastanza conforme a quello di altri centri sardi, a caratteristiche tipologiche similari.

Pertanto nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni a seguito di demolizione e negli ampliamenti in ZONA A, quando siano ammessi in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della Zona.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti.

Per specifica caratteristica di Zona, tutti gli interventi dovranno rispettare e conservare la destinazione dei parametri volumetrici massimi riscontrati. Per cui, ciascun edificio abitabile dovrà essere incluso per le volumetrie, nei precedenti limiti riscontrati: 51% residenziale, 49% per servizi connessi con l'abitazione. **L'indice volumetrico residenziale non deve, in ogni caso, superare i 200 mc ad abitante.**

Prescrizioni.

La copertura dei fabbricati deve essere a falde inclinate con manto di tegole in coppi. E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato a vista, del cemento amianto, dei materiali sintetici evidenti e di ogni altro materiale che non sia simile ad uno di quelli utilizzati originariamente.

Le unità abitative esistenti che abbiano, in tutto od in parte, caratteristiche costruttive tipiche dei diversi periodi storici vissuti dal Centro Storico, dovranno essere, in caso di intervento, opportunamente studiati per il totale o parziale recupero. In particolare le riquadrature dei vani luce (porte e finestre) del periodo aragonese dovranno essere rigorosamente protette e salvaguardate.

Gli edifici che abbiano requisiti specifici di conservazione delle modalità costruttive del loro periodo originario (con particolare riguardo agli interni) dovranno essere sottoposti, prima dell'approvazione del Piano particolareggiato, al parere della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici, per l'eventuale apposizione del vincolo di legge.

ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Sono le sub-zone già, *in prevalenza*, edificate al contorno della zona A, il cui indice territoriale è superiore a 0,50 mc/mq

Rispetto al precedente programma di fabbricazione, le Zone B previste dal Piano Urbanistico risultano di estensione inferiore, mancando nel computo delle aree le nuove zone riclassificate A, nonché alcune zone ripерimеtrate in funzione della necessaria verifica.

Le sub-zone B si riferiscono agli isolati del centro urbano ormai quasi completamente edificati, situati nell'immediate adiacenze del Centro Storico, definiti da una tessitura viaria spesso mossa ed irregolare, dotati di tutti i servizi

primari e nei quali esiste un'edilizia (in prevalenza unifamiliare in linea od isolata nel lotto) sviluppata talora a diversi piani. Le unità abitative unifamiliari sono sempre accompagnate da locali di servizio connessi sia all'abitazione (legnaia, cantinola, forno, etc.), sia all'attività del proprietario (posto macchina anche per trattore, ricovero attrezzi, etc.). Per cui l'unità abitativa tipica della zona comprende in genere (come per la Zona A) una volumetria del solo 50 % per la residenza, mentre il restante riguarda attività connesse.

In caso di nuova costruzione o di demolizione-ricostruzione, all'interno del lotto dovranno essere reperiti gli spazi previsti dalla vigente normativa per la sosta privata.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attività ammesse

Nelle sub-zone B sono ammesse le destinazioni per abitazione, posti macchina coperti, locali di servizio tipici per il deposito di attrezzatura agropastorale, cantinole, alberghi, uffici, negozi.

Altezza massima: 7,00 metri a monte e 10,00 metri a valle

In presenza di piano attuativo le altezze sono quelle determinate dal piano.

Superficie minima del lotto:

per edifici in linea e a schiera	mq	200
per edifici isolati	mq	300

In caso di costruzione di posti macchina coperti, anche isolati, necessari per soddisfare le esigenze funzionali e/o di legge di unità edificate, o edificabili, situate nelle vicinanze, il limite del lotto minimo può non essere richiesto. Deve tuttavia essere rispettata la normativa sulle distanze ed altezze, nonché gli indici edilizi di ZONA.

- Indici edilizi:

densità fondiaria: 3,00 mc/mq per singola unità;

5,00 mc/mq con studio di comparto;

rapporto di copertura max. 4/5 (per case in linea od a schiera)

idem 1/2 (per case isolate)

In questa zona si prescrive un'edificazione che non superi i 3 mc/mq di utilizzazione fondiaria per la parte residenziale dello edificio e complessivamente quella di 5 mc/mq, tenendo conto dei volumi destinati al servizio, in caso di studio di piano attuativo. Le destinazioni dei locali accessori non possono essere modificati, neppure in caso di trasformazione, quando non sia operante un piano attuativo e la volumetria residenziale abbia raggiunto il limite massimo.

In caso di trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi superiori ai precedenti limiti inderogabili, quando non eccedano il 70% dell' accertato volume preesistente (da documentare da parte del proprietario).

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ed in assenza i m 10,00.

Distanze.

- a) distanza dai confini: le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino. Nel caso di arretramento la distanza minima è di m 4.
- b) distanza minima tra pareti finestrate di altri fabbricati: la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta in m 8,00. Le pareti prospicienti un lotto inedito dovranno essere a distanza uguale o superiore a m 4,00.

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

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 metri 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

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

Sono ammesse costruzioni accessorie edificate sul confine, in ogni caso la superficie coperta complessiva deve rispettare i limiti massimi di Zona..

- Recinzioni.

Le recinzioni fronteggianti aree pubbliche devono essere "a giorno", tali cioè da essere realizzate, per l'altezza eccedente i m 1,00 dal piano esterno di definitiva sistemazione con materiali non ciechi (ringhiere, fienarole, reti, etc.). Si consiglia la spalliera di verde naturale. Le recinzioni a confine con le proprietà private dovranno essere conformi a quanto imposto dal Codice Civile, salvo diverso accordo tra i confinanti.

- Standards urbanistici – In caso di studi di comparto o di lottizzazione debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di 12 mq per abitante.

La verifica degli standards può essere effettuata includendo, oltre agli spazi interni alle sub-zone, anche tutte le zone S situate al contorno, secondo i canoni degli specifici raggi d'influenza.

Le destinazioni delle aree di cessione sono determinate dall'Amministrazione Comunale a seconda delle necessità e possono comprendere anche un solo settore, quale ad esempio i parcheggi (S4).

ART. 4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Sono quelle zone di edificazione il cui indice territoriale, attuale, risulta inferiore a 0.50 mc/mq.

Nel presente Piano sono state prioritariamente rispettate tutte le ZONE C, già individuate, dal precedente P. di F. e non ancora edificate, mentre è stata denominata C una porzione di un isolato (località "Binzale") incluso in una precedente Zona B2, in quanto, ridefinita, risulta priva dei valori minimi di verifica.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammesse costruzioni accessorie, edificate a confine *quando non* siano architettonicamente integrate con la costruzione principale, in ogni caso la superficie coperta deve rispettare i limiti di Zona..

Attività ammesse.

Sono ammesse le destinazioni per abitazioni, posti macchina coperti ed attività di ristoro.

Parametri urbanistici

- Indice territoriale: 0,60 mc/mq per case isolate
0,80 mc/mq per case in linea od a schiera.
- Indice fondiario: massimo 1,6 mc/mq
- Rapporto di copertura massimo 1/2 (per case a schiera)

1/3 (per case isolate)

- Altezza massima: 7,00 metri a monte e 10,00 metri a valle.

- Superficie minima del lotto:

per edifici in linea e a schiera mq 200

per edifici isolati mq 300

- Aree per parcheggi privati: **almeno 1 mq ogni 10 mc**, con un **minimo** di due posti macchina per unità abitativa. In caso di costruzione di **posti macchina coperti**, necessari per soddisfare le esigenze funzionali e di legge di unità edificate e/o edificabili, **anche di altra Zona**, il limite del lotto minimo può non essere richiesto. Deve tuttavia essere rispettata la normativa sulle distanze ed altezze, nonché gli indici edilizi di ZONA.

- Distanza dai confini:

Le costruzioni isolate devono essere arretrate di almeno m 4,00 dai confini; le costruzioni a schiera saranno arretrate, sui fronti non aderenti, di almeno m 4,00.

Distanza minima tra pareti (di cui almeno una finestrata) di altri fabbricati: 8,00 metri.

Standards urbanistici

Tenuto conto che gli standards relativi alle sub-zone S1 e S2 risultano già ampiamente soddisfatti nel loro valore assoluto, relativo cioè all'intero abitato, l'Amministrazione comunale, ferma restando l'obbligatorietà della cessione dell'area pari a 12 mq ad abitante insediabile, esprime le seguenti precisazioni.

Di tali aree si dovranno destinare minimo mq 4 per parcheggi pubblici, mentre tutte le altre aree dovranno essere destinate a parco pubblico, ad aree per il gioco e lo sport.

Richieste specifiche potranno essere formulate dall'Amministrazione Comunale per aree da destinare a particolari attrezzature e servizi e le relative aree dovranno essere recuperate da quelle destinate a verde, gioco e sport (Es. potrebbero essere richiesti 12 mq ad abitante da destinare interamente a parcheggi)

.

Piani attuativi

La concessione edilizia è rilasciata esclusivamente in presenza di un Piano Particolareggiato, che deve essere esteso all'intero ambito continuo di Zona C, individuato dal Piano Urbanistico Comunale.

Nel caso in cui il P.P. preveda la possibilità di convenzionare per stralci, lo stesso piano deve individuare i confini dei distinti comparti, individuandoli con precise posizioni planimetriche.

Le strade previste dal piano di attuazione, *qualora non siano di interesse pubblico e servano un singolo lotto*, possono essere in tutto od in parte definite private.

A norma dell'Art. 4 del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 il volume edificabile consentito deve essere suddiviso, assegnandone il 70% alla residenza, il 20% ai servizi connessi con la residenza ed il 10% ai servizi pubblici.

ART. 5 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: D - D₁

Sono state individuate:

- I) **ZONA D** - industriale e artigianale, destinata ad attività produttive;
- II) **ZONA D₁** - destinata ad attività artigianale ed al commercio.

Interventi consentiti

Sono consentiti gli interventi per nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attività ammesse

Nella Zona D sono previsti nuovi fabbricati a destinazione soltanto artigianale ed industriale, senza alcuna possibilità di destinazione commerciale e residenziale; fatta sola eccezione per una sola unità abitativa per comparto, di superficie utile massima di mq 80, da destinare esclusivamente ad abitazione del personale di custodia del complesso. Fatti salvi tutti i limiti già imposti dalla vigente normativa, in relazione all'azione inquinante, nella Zona D, potranno essere insediate tutte quelle strutture necessarie alle attività artigianali ed industriali, che invece potrebbero risultare incompatibili per un centro propriamente residenziale. Quelle nocive ed inquinanti potranno essere ammesse solo se dotate di opportuni sistemi di pre-trattamento in Classe A, che consentano di immettere i liquami di scarico nella rete comunale o nel depuratore con indici accettabili.

Nella Zona D1, più prossima all'abitato, sono previsti fabbricati a destinazione artigianale e commerciale, compresa l'abitazione del custode, ma con assoluta esclusione di qualsiasi attività nociva e/o molesta.

Parametri urbanistici

I parametri urbanistici per la Zona D e per la sub-zona D1 devono obbedire alle seguenti normative:

- Indice di utilizzazione: **0,80** mq/mq (rapporto tra la superficie dei pavimenti e la superficie del lotto)
- Lotto minimo: devono essere individuati moduli di aree, il cui accorpamento consenta la formazione del lotto in relazione alle esigenze delle aziende

insediante. Modulo minimo mq 200, con un lotto minimo di mq 600 per la ZONA D e di mq 400 per la ZONA D₁.

- Altezza: L'altezza massima non potrà superare i m 15,00 per la ZONA D ed i m 8,00 per la ZONA D₁.
- Distanza dei confini: Le costruzioni possono sorgere sul confine. Nel caso di arretramento, la distanza minima dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza, con un minimo assoluto di m 5,00.
- Distanza minima tra fabbricati pari alla media dell'altezza dei fabbricati fronteggianti e con minimo assoluto di m 10,00.
- Standards urbanistici: Gli standards urbanistici minimi devono essere pari al 20% della superficie territoriale interessata. L'intera area sarà destinata a parcheggi ed a verde attrezzato. In tale area potranno essere inseriti volumi da destinare ad attività di interesse comune.
- Piani attuativi: Le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo in presenza di piani attuativi, che devono essere estesi all'intero ambito continuo di zone D o D₁. Il piano potrà prevedere la possibilità di convenzionare per stralci, individuandone in planimetria i confini. Nel caso di presenza di attività produttive industriali, agro-alimentari e commerciali, sarà opportuno separare le diverse attività prevedendo anche una fascia di verde filtro tra le diverse zone. La concessione edilizia potrà essere negata in assenza di elaborati che illustrino lo studio della circolazione e dei parcheggi degli automezzi utilizzati per la lavorazione e per il trasporto dei materiali all'interno e verso l'esterno del lotto.

-

ART. 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate principalmente all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia ed all'itticoltura.

Secondo le direttive previste dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 03/08/1994 n. 228 sono state individuate le **sub-zone: E₁, E₂, E₃ e E₅.**

Le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata vengono denominate **E₁.**

Le aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva sono state classificate **E₂**, mentre le aree agricole estremamente frazionate ed utilizzabili contemporaneamente per scopi agricoli e scopi di attività produttive agricole e/o zootecniche sono state classificate **E₃.**

Con **E₅** sono state classificate le aree marginali per l'attività agricola, nella quale viene avvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e di tutela.

Interventi consentiti.

Sono ammesse, nelle sub-zone in cui è ammessa l'edificazione, le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati connessi alla conduzione del fondo;
- b) attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- c) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro.
- d) fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Per TUTTE le zone E non sono consentiti: aperture di cave di prestito, realizzazione di strutture residenziali stagionali, di impianti industriali, di interventi di carattere residenziale, di attività terziarie e produttive legate alla residenza. *Mentre l'edificazione di fabbricati per agriturismo e punti di ristoro è consentita in tutte le ZONE E, escluse le sub-zone E5*, Sono esclusi anche gli interventi di riqualificazione e di integrazione, mentre per le ZONE **E₁/ E₂ /E₃** sono ammessi interventi di recupero delle residenze legate alla conduzione del fondo con un incremento massimo di mq 100 per la unità residenziale e nel rispetto dell'indice di zona.

Inoltre sono ammessi oltre ai lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola.

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

Attività ammesse

Sono ammesse in tutte le zone E, **salvo le zone E₅ (di seguito specificate)**, le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alle attività di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, mentre sono consentiti ampliamenti di attività preesistenti.

Per le **sub-zone E₅**, come principio, non sono ammesse alterazioni allo stato dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa..

Nelle **sub-zone E₅** sono, quindi, consentiti:

- attività scientifiche, comprendenti lo studio, il controllo e la conservazione delle risorse ambientali; la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere, postazioni naturalistiche; opere di difesa e di ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissione di origine antropica;
- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali quelle connesse al soddisfacimento del bisogno idrico regionale e tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. **Anche per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n° 1497/1939, nel caso in cui tali interventi ricadano in ambiti da tale legge vincolati;**
- opere di rimboschimento di iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzate, nel solo caso in cui siano effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze esclusivamente autoctone;
- opere antincendio e protezione civile; sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua; acquedotti; interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva; pascolo controllato e non;

- opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale;
- unità *abitative preesistenti*, **non residenziali**, che siano di specifico servizio al fondo e che risultino opportunamente ubicate, secondo il principio del massimo rispetto ambientale

Sono vietate tutte le altre diverse attività non citate nell'elenco precedente.

Conseguentemente sono soggette a semplice autorizzazione: il decespugliamento, il taglio colturale, gli interventi atti a rendere più funzionali la forestazione e la zootecnia, l'ammodernamento e la razionalizzazione di opere esistenti quali residenze, stalle, depositi e simili, purchè non alterino i volumi e le superfici coperte precedenti.

Tutti gli altri interventi costruttivi sono soggetti a concessione.

Parametri urbanistici

Indice di fabbricabilità

Per le residenze: 0,03 mc/mq in Zona E₁ - E₂ - E₃

0,01 mc/mq in zona E₅ per aziende preesistenti

La distribuzione planimetrica delle nuove volumetrie è da ubicare, in prevalenza, in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Per i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili industriali, l'indice di fabbricabilità sarà:

per le ZONE E₂ – E₃: $i_f = 0,10$ mc/mq

per le ZONE E₁ $i_f = 0,05$ mc/mq

per le ZONE E₅ $i_f = 0,03$ mc/mq

Gli indici ed i limiti MASSIMI delle zone E sono comprensivi anche delle volumetrie abitative necessarie per la conduzione del fondo.

Inoltre per le zone E₁, E₂ ed E₃ sono consentiti ulteriori volumi secondo le seguenti norme:

- Per i vani destinati ad agriturismo 0,015 mc/mq
- Per punti di ristoro 0,01 mc/mq, incrementabile sino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.
- Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale 0,10 mc/mq
- Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq
- Per l'ampliamento di attività industriali preesistenti 0,20 mc/mq.
- Per impianti di interesse pubblico (cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili) 1,00 mc/mq.
- Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al preventivo parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti, sentita la Commissione Urbanistica regionale.

I volumi delle serre, di impianti di acquacoltura e di agricoltura specializzata non sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità, mentre devono osservare il rapporto di copertura massima di ½.

Nell'applicazione degli indici di fabbricabilità si deve tenere conto anche delle volumetrie preesistenti, con identica destinazione d'uso.

L'altezza dei fabbricati rurali residenziali non potrà essere maggiore di m 7,00.

Distanze da osservare.

a) dai confini:

- 1) è ammessa l'edificazione sul confine - In caso di arretramento la distanza minima da rispettare è pari alla metà dell'altezza del fabbricato erigendo, con un minimo assoluto di m 5,00.
- 2) per allevamenti zootecnici intensivi m 30,00.

b) dai fabbricati

La distanza minima tra fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi fabbricati, con un minimo assoluto di m 10,00.

c) dalla viabilità:

In base a quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio.

d) dalle zone residenziali o turistiche:.

- 1) Stalle, od in genere attività, per l'allevamento dei bovini, equini, e ovini m 100,00
- 2) Stalle, od in genere attività, per gli allevamenti avicoli m 300,00
- 3) Stalle, od in genere attività, per gli allevamenti dei suini m 500,00.

Superfici minime dell'appezzamento per consentire l'edificabilità

- 1) Per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50
- 2) Per residenze e fabbricati utili per la conduzione del fondo Ha 1,00
- 3) Per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00
- 4) Per punti di ristoro e cubature per la conduzione del fondo Ha 4,00
- 5) Per punti di ristoro, residenze e cubature “ “ Ha 6,00

6) La verifica delle superfici minime utili per l'edificazione può essere attuata conteggiando i diversi appezzamenti non contigui, ma della medesima proprietà o comunque disponibilità. La localizzazione di eventuali residenze, necessarie per la conduzione dell'attività agro-pastorale, deve rispettare la

distanza dalle zone residenziali o dagli insediamenti produttivi (comprese le stalle sociali) di metri 300 (trecento).

- 7) Gli edifici espropriati per allargamenti di strade o la realizzazione di opere pubbliche possono essere ricostruiti, conservando la destinazione d'uso e la volumetria, purchè conformi alla normativa delle zone agricole, nelle aree adiacenti, anche se queste non raggiungono le superfici minime per essere edificate.

ART. 7 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

Sono quelle zone con insediamenti prevalentemente stagionali od a rotazione d'uso.

Le aree individuate sono quelle ubicate nella ZONA F di Santa Greca, nella fascia prospiciente il Lago Omodeo.

Interventi consentiti

Nuove costruzioni di tipologia tradizionale (**muristenes**) disposte a schiera, restauri lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e demolizioni.

Attività ammesse

Residenze, attività ricettive alberghiere e paralberghiere, punti di ristoro, attrezzatura per la nautica e le attività sportive, opere di urbanizzazione, posti di pronto soccorso e servizi igienici.

Parametri urbanistici

L'edificazione sarà consentita solo in presenza di operante Piano Particolareggiato di attuazione, regolarmente approvato secondo le procedure e le indicazioni di cui alla L.R. 22.12.1989, n. 45.

L'indice fondiario massimo 0,75 mc/mq

L'indice di fabbricabilità territoriale $I_f = 0,15$ mc/mq

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di m 4,20.

Standards:

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

Distanze:

1) dai confini:

E' possibile costruire sul confine. In caso di arretramento la distanza minima da rispettare è di m 6

2) tra fabbricati a schiera:

La distanza minima tra le schiere è di m 12,00

3) dalla viabilità:

Secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio.

Ambito minimo pianificabile e comparto minimo convenzionabile.

Lo studio del piano attuativo deve essere esteso all'intero ambito continuo di Zona F.

ART. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G

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

Nella sub-zona G in località “Zedde” è stata prevista l’edificazione di un Centro Culturale polivalente ed annesso laboratorio, con possibilità di ricezione e di servizio ristoro. In essa possono essere edificati immobili per attrezzature socio-culturali e laboratori, con annessa foresteria per un massimo di cinquanta ospiti.

Interventi consentiti

Nuove costruzioni, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attività ammesse

Attività di interesse generale.

In particolare per la sub-zona G di “Zedde”: attività culturali di ricerca e di laboratorio, attività ricreative, mostre temporanee e simili.

Parametri urbanistici

indice territoriale 0,01 mc/mq Tale indice con lo studio di un piano attuativo potrà essere incrementato sino a 1,5 mc/mq

indice fondiario 3 mc/mq;

rapporto di copertura 1/3;

altezza massima m 4,50;

Distanze

dai confini un minimo di m 5,00

dai fabbricati: minimo assoluto m 10,00

dalla viabilità:

- strade statali o provinciali m 30

- strade comunali, consortili e vicinali m 20

Standards urbanistici - Le aree di cessione per servizi pubblici debbono essere non inferiori al 20%. Tale cessione va incrementata in relazione della funzione specifica svolta dall'insediamento. A titolo di esempio: i parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati in funzione del numero di utenti del servizio che corrisponde a 80 mq di parcheggi pubblici, o di uso pubblico, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. (art. 8 D.A.EE.LL. 2266/U del 20.12.1983)

Ambito minimo pianificabile e comparto minimo di lottizzazione

Lo studio del piano attuativo deve essere esteso all'intero ambito continuo di Zona G e potrà essere possibile convenzionare per stralci, qualora il piano medesimo ne preveda la possibilità ed individui i confini dei comparti separatamente convenzionabili.

Il piano deve essere accompagnato da uno studio di impatto ambientale.

ART. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico o di particolare interesse per la collettività:

a) H₁ – Fascia di rispetto cimiteriale:

- a) m 50,00 attorno all'attuale cimitero (destinato alla monumentalità);
- b) m 200,00 attorno al NUOVO camposanto.

b) H₂ - Fascia di rispetto del nastro stradale.

Definita in base a quanto stabilito dalla vigente normativa e da quanto più specificatamente stabilito dal vigente Regolamento Edilizio.

c) H₃- Ambiti archeologici.

Sono le parti di territorio che risultano interessate da resti antichi, rivestendo particolare importanza per le “cose” archeologiche (individuate o no), sia che esistano (o no) i vincoli diretti ed indiretti imposti dal Ministro della Pubblica Istruzione, ai sensi degli artt. 1 e 21 della L. 01 giugno 1939, n. 1089.

Poiché il territorio di Aidomaggiore è particolarmente ricco di “presenze” storico-ambientali, su pochissime delle quali peraltro sono stati posti i vincoli ministeriali, in sede di P.U.C. sono state individuate, in via cautelare, delle specifiche fasce di rispetto, aventi una larghezza:

a) per i **nuraghi complessi:** 150,00 m;

- b) per i nuraghe semplici e i pozzi sacri: 100,00 m
- c) per i dolmen, le domus de janas, i betili, le tombe dei giganti, le sorgenti, i villaggi nuragici (dal perimero esterno): 50,00 m;
- d) per i monumenti sottoposti a vincolo prima del 1939, gli stessi criteri precedenti;
- e) per i monumenti sottoposti a vincolo specifico dopo il 1939 valgono i limiti imposti e riscontrabili nelle planimetrie.

La tavola N. 13 del P.U.C., in scala 1:10.000, illustra ed indica, ***con posizioni di larga massima***, i vincoli introdotti.

Naturalmente, a termini delle leggi vigenti, per ogni eventuale altro ritrovamento o per una più precisa individuazione di quelli indicati nella planimetria del P.U.C., dovrà essere richiesto l'intervento ***in situ*** della competente Soprintendenza, soprattutto per interventi rilevanti.

Per TUTTE le attività, di qualsiasi genere edificatorio e/o di trasformazione dei luoghi, che debbano essere effettuati entro le fasce individuate nella planimetria del P.U.C., è obbligatorio ottenere la prevista autorizzazione sia da parte della Soprintendenza Archeologica, che della Soprintendenza ai beni A.A.A.S..

Nei terreni immediatamente al contorno della fascia vincolata come ZONA H₃, per una larghezza di ulteriori 100,00 metri, attraverso il responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'Amministrazione, sentito il parere della C.E. Comunale, esaminerà le domande di intervento e, **se del caso**, potrà inviare copia del progetto alla competente Soprintendenza Archeologica per l'eventuale rilascio della preventiva autorizzazione.

d) H₄ Ambiti idrogeologici.

Comprendono quelle parti di territorio che presentano grado di rischio sia di conservazione ambientale, che di staticità dei pendii, in relazione alla natura

intrinseca dei terreni ed alla loro ubicazione e sia, anche, in funzione del possibile effetto devastante provocato dall'azione dell'acqua di sorgente e/o meteorica.

Interventi consentiti

Nelle **zone H₁** di rispetto cimiteriale è vietata qualsiasi edificazione residenziale, mentre possono essere edificate costruzioni di servizio al fondo.

Nella **zona H₂** di rispetto stradale l'edificazione è consentita limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Per le **zone H₃** non sono ammesse modificazioni allo stato dei luoghi e sono ammessi soltanto interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa. Sono, quindi, consentite:

- attività scientifiche, comprendenti lo studio, il controllo e la conservazione delle risorse ambientali;
- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere, postazioni naturalistiche;
- opere di difesa e di ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissione di origine antropica;
- il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali quelle connesse al soddisfacimento del bisogno idrico regionale e tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di

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

- opere di rimboschimento di iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzate, sempre che effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- pascolo controllato e non;
- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale.

Sono vietate tutte le attività non citate nell'elenco precedente ivi compresi: lo spietramento e l'attività di scavo NON AUTORIZZATO.

Parametri urbanistici.

Per tutte le ZONE H:

Indice territoriale $it = 0,001 \text{ mc/mq}$

Sono applicabili i poteri di deroga di cui all'Art. 41 quater della Legge n. 1150/42 e successive modifiche, limitatamente alle opere pubbliche.

ART. 10 - ZONE DI SERVIZIO S

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale:

S₁ - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

S₂ - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, etc.;

S₃ - aree per spazi pubblici, od aperti al pubblico, attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;

S₄ - aree per parcheggi pubblici.

Secondo le previsioni di Piano, il Comune di Aidomaggiore deve essere incluso, dal punto di vista urbanistico, tra i comuni di IV Classe.

Pertanto la dotazione minima degli spazi pubblici per abitante risulta di mq 12,00, così suddivisi, *salvo richiesta di accorpamento formulata dall'Amministrazione:*

S1 = 4,00 mq/abitante

S2 = 2,00 ""

S3 = 5,00 ""

S4 = 1,00 ""

Queste dotazioni minime dovranno essere osservate nei piani attuativi e nelle lottizzazioni convenzionate, rispettivamente, per le Zone B e C.

Nelle aree di tipo S₁ ed S₂, l'indice massimo di fabbricabilità territoriale è di 1,00 mc/mq, quello fondiario massimo di 3,00 mc/mq.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico è ammesso il potere di deroga in base alle vigenti leggi.

Nelle aree di tipo S₃ l'indice di fabbricabilità è di 0,03 mc/mq. In tali zone potranno essere realizzate soltanto costruzioni di servizio e piccoli punti di ristoro. Nella Zona S₃ ad indirizzo sportivo, l'indice di fabbricabilità' territoriale non potrà superare 1,00 mc/mq, salvo le possibilità di deroga per le opere di interesse pubblico.

Nelle aree destinate ad S₄ l'edificazione è del tutto vietata.

ART. 11 - NORMATIVA GENERALE

Si riporta, per comodità di ricerca, un breve promemoria di alcune definizioni e norme di legge che, principalmente, interessano il presente P.U.C... L'applicazione di TUTTE le vigenti Norme tecniche e/o giuridiche, in attuazione dell'allegato P.U.C., competerà ai diretti Responsabili.

A) Poteri di deroga e Poteri sostitutivi -

I poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della L.U. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni possono essere esercitati per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico con l'osservanza dell'art. 3 della legge n. 1357/55.

I poteri sostitutivi, con nomina del commissario ad acta da parte dell'Amministrazione Regionale, si esercitano nei casi di mancato rilascio della concessione edilizia da parte del sindaco, di mancata approvazione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale e della mancata stipula della convenzione relativa al piano attuativo ed in particolare:

- 1) Trascorsi sessanta giorni dalla data di ricezione della domanda in assenza di rilascio della concessione edilizia l'interessato può avanzare domanda all'Assessore Regionale degli enti locali per l'intervento sostitutivo, secondo le modalità previste dall'art. 4 della L.R. n°20/91;
- 2) Trascorsi infruttuosamente centottanta giorni dalla presentazione del piano attuativo, l'interessato può inoltrare domanda all'Assessore Regionale degli enti locali per l'intervento sostitutivo, secondo le modalità previste dall'art. 5 della L.R. n° 20/91;
- 3) Trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione del piano attuativo senza che il sindaco abbia provveduto alla stipula della convenzione, l'interessato può inoltrare

istanza all'Assessore Regionale degli enti locali del punto 4 dell'art. 5 della L.R. n° 20/91.

B) Piani di zona ex 167/62.

Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche, si può attuare sia in zone edificate che in zone non edificate, con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Pertanto, le aree individuate come zone C possono essere utilizzate con un piano attuativo per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/1962. Tale tipo di piano può essere utilizzato anche nelle zone A e B per particolari interventi che prevedono l'acquisizione di aree e fabbricati abbandonati, il ripristino e la successiva assegnazione ai cittadini che abbiano i requisiti previsti dalla legge citata.

C) Demolizione e ricostruzione.

Le demolizioni e le successive ricostruzioni sono consentite solo attraverso uno studio di piano attuativo che comprenda almeno l'intero isolato interessato dell'intervento.

Nel caso che l'intervento riguardi un lotto, i cui lotti adiacenti siano stati edificati con gli indici fondiari massimi consentiti dalle disposizioni di legge (5 mc/mq per i Comuni di IV classe) e che non abbiano evidente possibilità di diversa articolazione planovolumetriche razionale, la concessione edilizia può essere rilasciata purché negli elaborati presentati vengano allegati: opportuna documentazione fotografica ed il planivolumetrico, comprendente le volumetrie del lotto interessato e dei lotti adiacenti, e vengano assicurati gli standards urbanistici relativi ai parcheggi pubblici nella misura di due posti macchina ogni unità abitativa e, se la destinazione è diversa, a 80 mq ogni 100 mq di pavimento relativo alla parte ampliata.

D) Validità' delle lottizzazioni.

Le lottizzazioni decadono se i lottizzanti non provvedono a soddisfare gli impegni assunti con la convenzione stipulata con l'amministrazione Comunale entro il termine stabilito della medesima convenzione.

Qualora invece i lottizzanti abbiano ottemperato a quanto disposto per le opere di urbanizzazione ed altri eventuali impegni, le concessioni edilizie debbono essere rilasciate sino a quando lo strumento urbanistico Comunale, attraverso varianti, non stabilisca normative contrastanti.

Le lottizzazioni decadute per inosservanza delle disposizioni della convenzione, possono essere rimesse in vigore, con eventuali modifiche, con una convenzione integrativa o con una nuova convenzione, sempre che la lottizzazione sia conforme alle disposizioni del P.U.C.

E) Norme di salvaguardia - L n. 1902/1952 .

Qualora l'Amministrazione Comunale abbia in corso una variante al Piano Urbanistico Comunale, la concessione edilizia può essere rilasciata secondo la normativa del piano vigente, purché il progetto non sia in contrasto con la variante in corso di approvazione.

F) Cambio di destinazione d'uso -

Qualora nelle zone residenziali si intenda modificare la destinazione d'uso da residenza ad attività commerciale, direzionale o che comunque comporti un richiamo di intenti, l'autorizzazione o concessione può essere rilasciata a condizione che vengano dimostrate le compatibilità con il traffico veicolare urbano e che vengano individuati parcheggi pubblici o d'uso pubblico nella misura pari ai pavimenti della nuova attività insediata.

G) Distanza dalla linea ferroviaria (D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)

La distanza minima da osservare dalla più vicina rotaia è di metri 30 (trenta).

H) Piani Insediamenti Produttivi L. 865/71.

Le aree delle ZONE D territoriali omogenee possono essere interessate da piani produttivi di cui all'art. 27 della Legge n. 865/1971, acquisite e

dall'Amministrazione Comunale cedute a privati, purché vengano rispettate nell'utilizzo le destinazioni di zona previste dal Piano Urbanistico Comunale (Industriale - Commerciale - Artigianale).

I) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente L. 457/1978.

L'Amministrazione Comunale può intervenire nelle zone omogenee A per particolari complessi esistenti, con lo studio di un piano attuativo volto al **recupero** del patrimonio edilizio esistente (Art. 28 L. 457/1978). La stessa facoltà d'intervento è assentita al privato, che può anche attuarli.

I **piani di recupero**, se troppo estesi o gravosi finanziariamente, possono essere attuati per stralci, sempre che il piano stesso lo preveda e ne individui i parziali perimetri.

ART. 12 - DIRETTIVE CONCERNENTI LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE

La valutazione dell'impatto ambientale individua, descrive e valuta, in modo appropriato, per ciascun caso particolare, gli effetti diretti e indiretti di un progetto sui seguenti fattori:

l'uomo, la fauna e la flora;

il suolo, l'acqua, l'aria, il clima e il paesaggio;

l'interazione tra i fattori di cui al primo ed il secondo punto;

i beni materiali ed il patrimonio culturale.

Pertanto, **nei casi previsti dalle vigenti leggi**, prima di ottenere il nulla-osta sul piano attuativo o sulla concessione edilizia, il richiedente deve allegare agli elaborati di progetto lo studio di impatto ambientale.

Tale studio deve analizzare il quadro di riferimento programmatico, progettuale ed ambientale, secondo le indicazioni del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27/12/1988 e **Legge regionale 12 agosto 1998, n. 28.**

- 1) Quadro di riferimento programmatico - La prima analisi consiste nel raffrontare il progetto ed il piano attuativo con la pianificazione e programmazione territoriale e rilevarne la coerenza. In caso contraria è necessario analizzare le programmazioni divergenti e se è il caso proporre le modifiche.
- 2) Quadro di riferimento progettuale - L'operazione consiste nel descrivere ed inquadrare il progetto ed il piano nel territorio, mettendo in evidenza le caratteristiche tecniche e fisiche, le aree occupate in fase di costruzione e di esercizio, i vincoli derivanti da norme tecniche, da piani comunali o sovra comunali, da vincoli protezionistici, da servitù e da condizionamenti per lo stato dei luoghi o per tutela di carattere vario. Inoltre è necessario motivare tecnicamente la scelta progettuale effettuata.
- 3) Quadro di riferimento ambientale - Per soddisfare le esigenze di questo settore è necessario una indagine ed una raccolta di dati e di carte relativi all'atmosfera (Dati meteorologici, qualità dell'aria, inquinamento), all'ambiente idrico superficiale e sotterraneo (caratterizzazione qualitativa e quantitativa, movimenti delle masse d'acqua, stima del carico inquinante prima e dopo l'intervento), al suolo e sottosuolo geotecnica, (caratterizzazione geolitologica, geostrutturale, idrogeologica, geomorfologica, geotecnica, geochimica e pedologica dell'area interessata dall'intervento), alla vegetazione, alla flora ed alla fauna (carta vegetazione presente e potenziale, carta delle unità forestali e di uso pastorale, lista delle specie botaniche, della fauna vertebrata ed invertebrata), al paesaggio (analisi del paesaggio nei suoi dinamismi spontanei, delle attività agricole, residenziali, produttive ecc. delle infrastrutture e relativa incidenza sul grado di naturalità del paesaggio. Condizioni naturali ed umane che hanno generato l'evoluzione del paesaggio. Piani e vincoli di tutela)

Inoltre, se ricorre il caso, devono analizzarsi i fattori ambientali relativi: agli ecosistemi (individuazione cartografica dell'unità ecosistemica, componenti biotiche e abiotiche in relazione alla catena alimentare, stima della diversità biologica tra situazione attuale e quella presunta), con riferimento alla salute pubblica (microrganismi patogeni, sostanze chimiche, destinazione degli inquinanti, condizioni di esposizioni a rischio (singolari o dell'intera comunità) dai rumori (maggior rumorosità, definizione fonti di vibrazione), dalle radiazioni ionizzanti e non ionizzanti (livelli minimi e massimi), sorgenti e quantitativi emessi.

Lo studio d'impatto di opere private e pubbliche, **di rilevanza strutturale**, deve essere articolato su uno schema metodologico fondato sull'obbiettivo di identificazione di un corridoio di minimo impatto ambientale all'interno del quale tracciare il sistema distributivo dell'opera.

Tale percorso metodologico è organizzato in 5 fasi:

- identificazione delle componenti ambientali;
- formazione delle carte tematiche di settore;
- trasformazione delle carte tematiche in carte settoriali di compatibilità ambientale;
- formazione di carte globali di compatibilità ambientale;
- delimitazione dell'intervento.

I settori ambientali d'analisi sono:

- a) urbanistica;
- b) agricoltura;
- c) beni culturali e paesaggio;
- d) idrogeologia;
- e) settore naturalistico vegetazionale;
- f) fauna.

Le componenti e i fattori ambientali da prendere in considerazione (All.to I°- decreto P.C.M. 27.12.1988) sono:

- atmosfera; - ambiente idrico; - suolo e sottosuolo;
- vegetazione, fauna e flora;
- ecosistemi;
- salute pubblica; - rumori e vibrazioni;- radiazioni ionizzanti;
- paesaggio.

In particolare, per l'ambiente idrico le caratterizzazioni ed analisi delle componenti e dei fattori ambientali si basano sull'indagine su:

- idrografia;- idrologia;- idraulica;
- stato di qualità e dell'uso del corpo idrico.

L'indagine sull'ambiente idrico avrà quindi la finalità di determinare:

- 1) la compatibilità ambientale delle variazioni quantitative (prelievi, scarichi) indotti dall'intervento proposto;
- 2) la compatibilità delle modificazioni fisiche, climatiche e biologiche indotte dall'intervento, con gli usi attuali, previsti e potenziali, e con il mantenimento degli equilibri interni a ciascun corpo idrico, anche in rapporto alle altre componenti ambientali.

Pertanto, per opere pubbliche o private, che comportino alterazioni dello stato fisico ed ambientale del territorio, l'approvazione dei relativi progetti sarà attuata nelle seguenti fasi:

- 1) Presentazione della domanda, accompagnata da uno studio di massima dell'opera, contenente anche la valutazione dell'impatto ambientale e le misure adottate per risolvere le problematiche (studio di fattibilità dell'opera).
- 2) Sul progetto di massima il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, i competenti organi tecnici regionali degli Assessorati interessati, rilascia il benestare di massima entro 30 gg. dalla data di presentazione della domanda. In caso di richiesta di

ulteriore documentazione, il precedente termine decorrerà dal giorno di presentazione dei nuovi elaborati.

- 3) Presentazione degli elaborati esecutivi, corredata da elenco, completi dello studio definitivo dell'opera e del suo impatto ambientale; la concessione sarà rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita ancora la C.E. comunale, entro 30 gg. dalla data di presentazione di tutti gli elaborati esecutivi necessari.

Nello studio della valutazione dei sistemi ambientali dell'area, dovranno chiaramente essere evidenziati:

- 1) Individuazione dei fattori causali di impatto;
- 2) Individuazione e caratterizzazione delle potenziali relazioni di impatto;
- 3) Identificazione dei fattori di criticità delle aree coinvolte e valutazione degli impatti;
- 4) Confronto degli scenari con gli obiettivi di pianificazione e di tutela dell'area.

* * * * *

INDICE

ART.1 – PREMESSA	pag. 1
ART. 2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: A - A ₁	pag. 2
ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - B ₁	pag. 5
ART. 4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C	pag. 9
ART. 5 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: D - D ₁	pag. 12
ART. 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E	pag. 14
ART. 7 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F	pag. 20
ART. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G	pag. 22
ART. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H	pag. 23
ART. 10 - ZONE DI SERVIZIO S	pag. 27
ART. 11 - NORMATIVA GENERALE	pag. 28
ART.12-DIRETTIVE CONCERNENTI LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE	pag. 32

* * * * *

