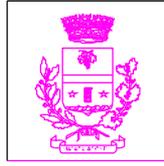


COMUNE DI MARACALAGONIS
PROVINCIA DI CAGLIARI



Piano Urbanistico Comunale

norme di attuazione

data: Maggio 1999

aggiornamento: delibera n°10 del 02/10/2002 ed ulteriore n°7 del 13/01/2003

copia n°

il Progettista
arch. Giovanni Maria Campus

il Commissario Straordinario
Dott. Luca Dessì

il Segretario Comunale
Dott.ssa Lucia Tegas

articolo 1

abrogazione delle norme precedentemente in vigore

Le presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale abrogano quelle del vigente strumento urbanistico generale.

Sono altresì abrogate le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale in contrasto con quanto prescritto dalle presenti norme di attuazione.

articolo 2

applicabilità delle norme

Le presenti norme si riferiscono - in relazione ai grafici allegati - alle superfici appartenenti territorio comunale del Comune di Maracalagonis in Provincia di Cagliari. Le singole zone urbanistiche, identificate secondo i criteri di omogeneità stabilite dal D.A. 20.12.83 n° 2266/U sono le seguenti, salvo maggiore dettaglio riferito a più specifici usi:

- Zone A - : Centro Storico
- Zone B - : di Completamento residenziale
- Zone C - : di Espansione residenziale
- Zone D - : per Insedimenti produttivi
- Zone E - : Agricole
- Zone F - : Residenziali stagionali
- Zone G - : per edifici, impianti ed attrezzature di interesse generale; per area cimiteriale
- Zone H - : per aree di rispetto o comunque destinate a particolari forme di tutela in virtù di speciali caratteristiche o ruoli
- Zone S - : per le Opere elencate all'art. 44 della L. 22.10.1971 n° 865 e, in genere, per Servizi pubblici e di interesse pubblico.

Alle norme stesse ed a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio dovranno attenersi tutti gli interventi per la realizzazione di opere edilizie, con esclusione di qualunque deroga non ricompresa nei casi definiti dall'art. 41. *quater* della L. 17.8.1942 n° 1150 ovvero dall'art. 16 della L. 6.8.1967 n° 765, ovvero dall'art. 81 del D.P.R. 24.7.1977 n° 616.

articolo 3

attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano si attua attraverso i seguenti strumenti:

- a) il piano particolareggiato
- b) il piano di lottizzazione convenzionata
- c) il piano per gli insediamenti produttivi
- d) il piano per l'edilizia economica e popolare
- e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Nelle zone identificate dal Piano come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, la attuazione del piano stesso potrà realizzarsi anche attraverso la predisposizione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, secondo i disposti della L. 5.8.1978 n° 457 e dell'art. 34 della L.R. 11.10.1985 n° 23.

Il Piano prevede altresì la localizzazione di aree soggette a Piano di Risanamento Urbanistico, predisposti in attuazione delle presenti norme indipendentemente dalle prescrizioni dell'art. 32 della L.R. 11.10.1985 n° 23, non essendo state a suo tempo effettuate le prescritte perimetrazioni.

articolo 4

interventi sugli edifici esistenti

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di **manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di **ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di **ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

articolo 5

parametri urbanistici

L'utilizzazione delle aree comprese nelle zone omogenee definite all'art. 2 delle presenti norme, ai fini della edificazione regolata dallo strumento urbanistico, dovrà avvenire nei limiti delle prescrizioni basate sui seguenti parametri:

st - **superficie territoriale**, costituita dall'intera area di un ambito di intervento, appartenente ad una zona urbanistica, unitariamente interessata all'uso stabilito dalla corrispondente normativa in vista di interventi pubblici e/o privati;

sf - **superficie fondiaria**, costituita dalla porzione della superficie territoriale destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, con esclusione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come indicato dall'art. 4 della L. 29.9.1964 n° 847 e dall'art. 44 della L. 22.10.1971 n° 865;

sv_{pu} - **superficie viabilità pubblica**, da considerarsi a sua volta ripartita in viabilità **veicolare** e **pedonale** (**sv_{vpu}** e **sv_{ppu}**);

sv_{pr} - **superficie viabilità privata**, da considerarsi a sua volta ripartita in viabilità **veicolare** e **pedonale** (**sv_{vpr}** e **sv_{ppr}**);

sa_{pu} - **superficie per attrezzature pubbliche**, da considerarsi a sua volta ripartita in: **istruzione** (**s₁**), **attrezzature di interesse comune** (**s₂**), **verde attrezzato** (**s₃**), **parcheggi** (**s₄**). Dovrà essere non inferiore a 18 mq/abitante nelle zone residenziali, nelle zone D non dovrà essere inferiore al 10% della **st**, ed essere destinata ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

Nelle zone residenziali viene di norma prevista una ripartizione delle **sa_{pu}** secondo il seguente schema:

- s₁ = mq/ab 4,50
- s₂ = mq/ab 2,00
- s₃ = mq/ab 9,00
- s₄ = mq/ab 2,50.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sede viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale dotazione dovrà essere resa disponibile, limitatamente alle sole aree per parcheggio, anche nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

sa_{pr} - **superficie per attrezzature private**; nel caso in cui - in relazione allo sviluppo della viabilità o ad altre scelte distributive - la **sa_{pu}** avesse superficie superiore al minimo prescritto, la **sa_{pr}** potrà avere estensione minore, ma sempre nel rispetto dei minimi previsti per la **sa** (vedi);

sa - **superficie complessiva per attrezzature**; comprensiva sia della **sa_{pr}** che della **sa_{pu}**;

sl - **superficie lotti edificabili**; si riferisce ai lotti risultanti da un processo di urbanizzazione e specificamente destinati alla edificabilità. La somma delle **sl** all'interno di una **st** può essere inferiore alla **sf**, potendo quest'ultima ricomprendere aree non direttamente utilizzabili per la edificazione; in tal caso ad ogni **sl** potrà corrispondere una **sl_f**, sulla quale applicare l'indice di edificabilità, calcolata con l'aggiunta proporzionale della quota di **sf** eccedente la **sl**;

i_t - **indice territoriale**; espresso in **mc/mq**, indica quanti mc sono edificabili per ogni mq di **st**;

i_f - **indice fondiario**; espresso in **mc/mq**, indica quanti mc sono edificabili per ogni mq di **sl** (o di **sl_f**), ovvero di **sa_{pu}**, se destinato a dimensionare interventi pubblici. Qualora all'interno di una **st** si trovassero lotti già edificati con l'utilizzo di precedenti normative, nella applicazione dell'**i_f** sui lotti non edificati si dovrà procedere in modo da non superare, comprendendo le cubature esistenti - nelle zone residenziali - il 90% della volumetria globalmente realizzabile sulla **st** con la applicazione dell'**i_t**. Tale procedimento, che privilegia il tetto volumetrico costituito dalla applicazione dell'**i_t**, non trova applicazione nei casi nei quali l'**i_t** viene assunto come parametro ricognitivo e non prescrittivo, laddove cioè possa procedersi, in virtù del livello raggiunto dalle urbanizzazioni, alla edificazione diretta senza il ricorso a strumenti urbanistici attuativi;

vt - **volume territoriale**; rappresenta il volume realizzabile sulla **st** attraverso la applicazione dell' **i_t**; ovvero la somma dei volumi realizzabili attraverso la applicazione degli **i_f** sulle **sf** ricomprese nella stessa **st** aggiunti a quelli eventualmente esistenti ed a quelli da realizzarsi sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione appartenenti alla stessa **st**. Si richiamano le prescrizioni introdotte in riferimento all'**i_f**, specificando che il **vt** deve intendersi così ripartito:

- per zone residenziali non stagionali - 100 mc/ab, di cui 70 per la residenza, 20 per servizi connessi e 10 per servizi pubblici.

- per zone residenziali stagionali – 60 mc/ab, di cui 50 per la residenza e 10 per servizi pubblici, risultando ricompresi nella quota riservata alla residenza i volumi eventualmente destinati a servizi connessi.

Da tale ripartizione deriva il numero degli abitanti virtuali, assumibili cioè come destinatari del **vt**, per i quali sono predisposte le **sa_{pu}** nelle quantità e con le caratteristiche indicate.

I servizi connessi con la funzione residenziale, che possono essere separati oppure compresi negli edifici residenziali, sono in generale:

- studi professionali e laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale;
- locali per cantine, vani scala condominiali, autorimesse, caldaie e simili;
- negozi e centri commerciali, bar ristoranti e simili;
- servizi sociali e culturali;

vt_{pu} - **volume territoriale pubblico**; rappresenta la parte pubblica del **vt**, normalmente considerata in relazione al numero degli abitanti insediabili sulla **st**, ed allo stesso **vt**. Il rapporto **vt_{pu}/vt**, stabilito in 1/10 per le zone residenziali viene tuttavia assunto come **minimo**, e potrà essere aumentato in relazione alle esigenze della Amministrazione senza che ciò comporti un aumento del numero degli abitanti insediabili, dovendo restare comunque invariata la parte dei volumi territoriali destinata all'uso privato;

vt_{pr} - **volume territoriale privato**; rappresenta la parte privata del **vt**, e costituisce di norma i 9/10 del **vt** per le zone residenziali, salvo presenza di preesistenti edificazioni realizzate con diversi parametri. In tal caso gli eventuali interventi di cui ai punti **d** ed **e** dell'art. 4 delle presenti norme potranno essere realizzati solo nel rispetto degli **i_f** stabiliti dalle norme stesse, con l'obiettivo della normalizzazione del **vt** rispetto all' **i_t**;

vf_{pu} - **volume fondiario pubblico**; rappresenta il volume prodotto dalla applicazione di un **i_f** su un'area destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche (**sa_{pu}**). Nei termini già espressi in relazione alla definizione del **vt_{pu}**, tale **vf_{pu}**, così come l' **i_f** al quale è connesso, deve ritenersi modificabile in relazione alle esigenze dell'Amministrazione, senza che ciò comporti modifiche ai parametri riferiti alla parte privata;

vf_{pr} - **volume fondiario privato**; rappresenta il volume prodotto dalla applicazione di un **i_f** su una **sf**;

sc - **superficie coperta**; rappresenta la porzione di un'area di intervento che risulta investita dalla proiezione verticale di un fabbricato.

Salvo diverse indicazioni da parte delle norme relative alle singole zone urbanistiche, e nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, tale proiezione deve considerarsi riferita all'involuppo dei limiti più esterni delle murature, indipendentemente dalla quota alle quali esse si trovino localizzate; saranno esclusi da tali valutazioni gli aggetti delle coperture, le pensiline, i balconi aperti, le lesene e le modanature purché non sporgenti oltre i cm 120 rispetto al filo dei volumi retrostanti, purché localizzati ad altezza non inferiore a metri 3,00 dal piano di sistemazione esterno.

Saranno altresì esclusi, in generale, tutti gli elementi costruttivi realizzati in vista delle disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, ex L. 9.1.1989 n° 13, C.M.LL.PP. 22.6.1989 n° 1669/U.L., D.M. 14.6.1989 n° 236.

ic - **indice di copertura**; espresso in **mq/mq**, rappresenta il rapporto fra la **sc** e la **sl** o fra la **sc** e la **sl_f**;

su - **superficie urbanistica**; configura la superficie di un edificio o di una porzione di esso, assunta ai fini del calcolo delle volumetrie: deve considerarsi calcolata in relazione al perimetro esterno delle murature, con esclusione di lesene e setti destinati ad organizzare gli spazi esterni scoperti.

In caso di pareti finestrate, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni in materia di distacchi, così come indicato dalle norme di zona; non si terrà conto - ai fini del calcolo della superficie scoperta stessa - della presenza di balconi aperti aggettanti non oltre metri 0.70.

Sono altresì deducibili dalla **su** verande e loggiati la cui superficie complessiva coperta non superi il 20% della **sc** dell'intero fabbricato, purché non eccedenti la profondità

massima di metri 2.50; tale deducibilità non incide peraltro sulla definizione della **sc**, secondo quanto per essa specificamente indicato; sono deducibili i passi carrai coperti, fino alla larghezza interna utile di metri 3.0;

Saranno altresì esclusi, in generale, tutti gli elementi costruttivi realizzati in vista delle disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, ex L. 9.1.1989 n° 13, C.M.LL.PP. 22.6.1989 n° 1669/U.L., D.M. 14.6.1989 n° 236.

au - **altezza urbanistica**; configura, ai fini del calcolo delle volumetrie, l'altezza di un fabbricato (o di ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri 12 di lato) e si riferisce, in generale e nel caso di corpi di fabbrica non articolati, alla lunghezza del segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dalla intersezione della muratura di prospetto con il piano di campagna naturale o, qualora venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la quota altimetrica sia stabilita specificamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

b) il punto d'intersezione tra il piano dell'intradosso dell'ultimo solaio e la semiretta verticale avente come origine il punto "a", sempre che la copertura sia piana o il tetto abbia pendenza minore o uguale al 35%;

ovvero, nel caso di altezze riferite a corpi articolati e/o aggettanti:

a1) un punto sulla intersezione fra intradosso del solaio inferiore e la superficie esterna della parete;

a2) il punto verticalmente sovrastante il punto a1 ed appartenente alla intersezione fra l'intradosso del solaio superiore e la superficie esterna della parete.

Il calcolo della volumetria globale verrà effettuato sommando i prodotti fra le **su** e le corrispondenti **au**, che esprimono le porzioni di volumetria concorrenti a costituire quella complessivamente assunta ai fini della verifica dei parametri urbanistici assegnati alle diverse zone. A tale volume, nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi sovrastanti l'ultimo solaio non contenuti da piani virtuali (a padiglione o a capanna, ma comunque simmetrici) con pendenza del 35%, deve essere aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio. Sono esclusi dal calcolo della volumetria globale esclusivamente i volumi tecnici relativi ad ascensori o vani scala, nei

limiti strettamente necessari al soddisfacimento delle relative funzioni. L'altezza massima dovrà essere contenuta entro un quadrato di mt 12.00 di lato. Nel caso di coperture realizzate con unica falda o con falde sfalsate emergenti dall'involuppo dei piani virtuali citati, il calcolo della volumetria - indipendentemente dalla pendenza - dovrà essere realizzato assumendo le altezze medie corrispondenti al piano di intradossso della copertura, applicate alle superfici urbanistiche sottostanti.

I piani interrati o seminterrati non partecipano - per la quota parte interrata - al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione; in caso contrario dovranno essere computati come se emergenti, assumendo come origine per la **au** la faccia superiore del pavimento.

La parte basamentale dei fabbricati potrà essere sottratta dalla volumetria totale, - ai soli fini del calcolo delle volumetrie - fino al limite di m 0.50, a condizione che lo zoccolo così identificato sia sede di vespai, di isolamenti, di terre o rocce naturali o di riporto; in nessun caso tale volume franco dovrà sovrastare o essere parte di locali di qualunque misura ed a qualunque funzione destinati.

Nel caso di aree edificabili collocate in contesti acclivi, delimitate o meno da più strade, potrà verificarsi la circostanza che in relazione alla naturale acclività si definiscano piani di sistemazione situati - in tutto o in parte - a differenti quote. Ferma restando la necessità di realizzare ogni verifica in relazione alla effettiva articolazione dei corpi di fabbrica, e per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato, la definizione delle parti interrate ed emergenti dovrà essere compiuta mediando sezioni parallele successive, poste a distanza di non più di un metro fra di loro e praticate secondo la direzione di massima pendenza. Definita la sezione media, questa verrà considerata come sezione virtuale da utilizzare per ogni valutazione relativa alla porzione di fabbricato compresa fra le due sezioni mediate. Su tale sezione media dovranno essere identificate una o più coppie di punti, corrispondenti alla intersezione fra i piani di sistemazione esterna ed i piani di facciata; il segmento o la spezzata congiungente una o più coppie di tali punti, sarà assunto come elemento separatore - per quella sezione - fra le parti interrate e quelle fuori terra.

a_{max} - **altezza massima**; rappresenta la altezza massima raggiungibile da un fabbricato o da una parte di esso in applicazione delle specifiche norme di zona, nel rispetto delle vigenti normative regionali (art. 5 D.A. EE.LL, Finanze e Urbanistica 20.12.83 n° 2266/U).

Nel caso di fabbricati affacciati su strade o spazi pubblici, la **a_{max}** verrà calcolata con i criteri assunti per la definizione della **au** in relazione ai volumi emergenti dal suolo;

qualora il fabbricato risulti articolato in relazione ad un andamento acclive, il segmento verticale rappresentante la a_{max} dovrà essere contenuto nel limite definito fra il piano di spiccato ed il piano ad esso parallelo e posto ad una distanza pari alla lunghezza della a_{max} . Per i fabbricati non affacciati su strade o spazi pubblici la a_{max} potrà essere misurata con riferimento ai piani di sistemazione esterni opportunamente definiti in vista del miglior inserimento nel contesto.

La a_{max} delle costruzioni a filo strada non potrà in nessun caso superare la misura ottenuta moltiplicando per 1.5 la larghezza stradale minima assunta in corrispondenza dell'intero sviluppo della facciata lungo la quale l'altezza è calcolata. Nel caso di fabbricati in arretramento, la a_{max} potrà tenere conto anche della misura dell'arretramento medesimo, in aggiunta alla larghezza stradale. Per le zone omogenee per le quali è previsto, la a_{max} non potrà superare quella media di zona, con riferimento all'isolato di appartenenza, o alla porzione di isolato, qualora questo sia suddiviso in diverse zone omogenee

E' da escludere dal computo della quella aggiuntiva costituita dai volumi tecnici, purché contenuti per caratteristiche e dimensioni nei limiti strettamente indispensabili a garantirne la specifica funzionalità.

a_{min} - altezza minima; definisce la altezza minima che deve essere garantita a singole parti di fabbricati, e si riferisce in generale alla distanza minima intercorrente fra superfici di intradosso e/o di estradosso misurate al finito.

In particolare dovrà essere garantita la a_{min} di tutti i locali praticabili, con esclusione di cunicoli interrati e sottotetto, che non potrà essere inferiore a metri 2.40 - salvo diverse disposizioni di ordine sanitario o connesse con la protezione civile, che dovranno di volta in volta essere accertate in relazione a specifiche destinazioni d'uso.

La a_{min} dei vani destinati ad abitazioni, studi professionali, laboratori artigiani, uffici, attività commerciali e direzionali, pubblici esercizi e servizi, con esclusione di corridoi, disimpegno e servizi igienici, dovrà essere non inferiore a metri 2.70. Nel caso di locali con copertura inclinata, l'altezza minima potrà essere di metri 2.00, con la assunzione di una altezza media non inferiore a metri 2.70, calcolata come rapporto fra la cubatura interna dei singoli locali e la superficie netta dei locali medesimi. Tale rapporto potrà verificare anche la altezza interna di locali muniti di controsoffittature chiuse, dovendosi escludere dal calcolo della cubatura interna - ai fini della valutazione della altezza - quella inglobata nei controsoffitti.

La a_{min} dovrà essere verificata anche per la quota di imposta del solaio del primo piano fuori terra, che non dovrà essere inferiore a metri 3.00 assumendo come origine la quota del piano di sistemazione esterno in analogia a quanto stabilito per a_u ed a_{max} .

Sulle pareti affacciate su strade o spazi pubblici non potranno essere realizzati sporti di qualunque tipo al di sotto di una a_{min} di metri 4.00, calcolata anch'essa in rapporto al piano di sistemazione esterno;

sui - **superficie utile interna**; rappresenta la superficie interna di un vano, calcolata al netto di murature, pilastri etc.

Nel caso di unità immobiliari destinate all'uso abitativo, la **sui** di almeno uno dei locali non potrà essere inferiore a 14.0 metri quadri. Le altre camere non dovranno avere superficie inferiore a metri quadri 9.0; la **sui** dei locali ad uso esclusivo di cucina dovrà essere non inferiore a metri quadri 7.0; le stanze da letto per due persone dovranno avere superficie minima non inferiore a 14 metri quadri. L'alloggio monostanza, deve avere una **sui** complessiva, compresi i servizi, non inferiore a 40 mq se per una persona, a 60 mq se per due persone.

Le superfici minime dei locali accessori dovranno essere tali da consentire il rispetto delle normative relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, così come stabilito dalla L. 9.1.1989 n° 13, dalla C.M.LL.PP. 22.6.1989 n° 1669/U.L., e dal D.M. 14.6.1989 n° 236; il rispetto di tali prescrizioni viene peraltro specificamente richiamato in relazione a tutti i dimensionamenti, in relazione alle specifiche destinazioni e caratteristiche funzionali dei locali interessati;

sil - **superficie illuminante**; rappresenta la superficie - misurata sulle luci architettoniche - destinata alla illuminazione dei locali attraverso finestre, vetrate, lucernari e simili.

La **sil** viene posta in relazione alle superfici utili interne dei locali da essa serviti, configurando il **rapporto di illuminazione = sil/sui** che dovrà essere, nelle unità abitative e con esclusione di corridoi, disimpegno, ripostigli e servizi igienici, non inferiore ad 1/8, secondo proporzioni in grado di assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%;

sve - **superficie ventilante**; rappresenta la superficie - misurata sulle luci architettoniche - destinata alla ventilazione diretta dei locali attraverso finestre, griglie, cappe e simili.

La **sve** viene posta in relazione alle superfici utili interne dei locali da essa serviti, configurando il **rapporto di ventilazione = sve/sui**, che non dovrà, per tutti i locali bisognosi di ventilazione diretta, essere inferiore a 1/20, con **sve** mai inferiore a metri quadri 0.25, salvo più restrittive disposizioni connesse con normative sanitarie o protezione civile.

Per i locali a ventilazione forzata si richiamano le prescrizioni della vigente legislazione in materia, con particolare riferimento all'art. 18 della L. 27.6.75 n° 166.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile;

dst - **distacchi**; si identificano nella distanza minima da rispettare - rispetto a specifici elementi di riferimento - nella realizzazione di interventi edilizi di diversa natura, dalle canalizzazioni alle piantumazioni, dalle finestrate ai corpi di fabbrica. In generale i distacchi, fatte salve le disposizioni del Codice Civile e quelle regionali relative a pareti finestrate (art. 5 D.A. EE.LL, Finanze e Urbanistica 20.12.83 n° 2266/U) ovvero quelle richiamate da provvedimenti a protezione di tracciati stradali (D.M.L.P. 1.4.1968 n° 1404; DLE 285/92; DPR 495/92 e DPR 147/93), sono stabiliti a corredo delle specifiche norme di zona, e potranno riguardare le distanze minime da rispettare fra due fabbricati (**dfa**), fra un fabbricato e la mezzzeria stradale (**dms**), fra un fabbricato ed il filo esterno di una strada (**dfs**), fra un fabbricato ed un confine laterale del lotto urbanistico (**dcl**), fra un fabbricato ed il confine posteriore dello stesso lotto (**dcp**).

articolo 6

norme di zona

Le norme relative alle singole zone territoriali omogenee, così come stabilito dagli articoli seguenti, si inquadrano nelle disposizioni contenute nel D.A. EE.LL, Finanze e Urbanistica 20.12.83 n° 2266/U, e nella C.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica 10.5.1984 n° 1/1984.

Per le parti non in contrasto con gli elaborati grafici e le corrispondenti normative del presente Piano - salvo particolari prescrizioni e vincoli derivanti dalla applicazione della L. 8.8.1985 n° 431, dalla L.R. 22.12.1989 n° 45 e dalla L.R. 7.6.1989 n° 31 e successive integrazioni e modificazioni - sono fatte salve le prescrizioni dei piani di lottizzazione vigenti al momento della entrata in vigore del Piano medesimo. Sono pertanto assunte come parte integrante di dettaglio delle rispettive normative di zona le norme di attuazione e gli elaborati grafici di supporto degli stessi strumenti, che dovranno in ogni caso essere adeguati alle disposizioni del Piano in caso di redazione di nuovi piani attuativi o di varianti parziali interessanti le aree da essi normate.

Con l'entrata in vigore del Piano dovranno invece ritenersi annullati tutti i piani attuativi di iniziativa pubblica precedentemente esistenti, configurati in riferimento ad un PRG adottato dal C.C. ma successivamente non legittimamente approvato. Sulle aree già interessate da tali strumenti attuativi, che hanno avuto efficacia operativa - indipendentemente dalla loro legittimità - dando luogo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di edificazioni di qualunque tipo, potranno essere definiti da parte della Amministrazione Comunale appositi piani di recupero, con l'obiettivo del coordinamento fra le disposizioni del Piano e quanto prodotto sulla scorta di precedenti normative, utilizzate in presunzione di legittimità. I grafici del Piano stesso riportano pertanto, indipendentemente dalle destinazioni di zona, il perimetro delle aree aventi le caratteristiche indicate.

Il Comune, nel provvedersi del nuovo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni, anche in relazione al disposto dell'art. 40 della L.R. 22.12.89 n° 45, definirà le aree del PEEP, in vista dei fabbisogni individuati, con particolare riferimento ai citati piani di recupero ed ai piani di risanamento urbanistico, redatti ai sensi della L.R. 11.10.1985 n° 23 o di necessità di risanamento comunque presenti sul territorio comunale.

Analogamente dovrà procedersi nella definizione del nuovo Piano per Insediamenti Produttivi di cui alla L. 22.10.1971 n° 865.

articolo 7**zona omogenea A - Centro Storico**

Definisce le parti di territorio interessate dall'agglomerato più antico del centro di Maracalagonis, e rivestono in generale carattere storico e qualità ambientali tradizionali, con particolare riferimento al dispositivo spaziale e volumetrico ancora relativamente integro. In esse sono contenute parti edificate da conservare nella forma originaria, in vista dei rapporti da esse mutuati con gli spazi al contorno, e parti che, per carenza originaria di organizzazione o per la intervenuta presenza di superfetazioni e/o alterazioni, sono attualmente da ricondurre a migliore disposizione formale e funzionale. Gli isolati costituiscono le unità minime di intervento, con esclusione delle parti soggette ad altra destinazione di zona.

a) attuazione

- singole concessioni
- piani particolareggiati
- piani di recupero.

b) destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

c) ambito di intervento

In tali zone sono previsti tutti gli interventi disciplinati con il Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°27 del 17/0/2001 e le sue norme d'attuazione.

articolo 8

zona omogenea B - Completamento residenziale

Sono le parti del territorio del centro di Maracalagonis totalmente o parzialmente edificate al contorno delle zone **A**.

In tali zone risulta in genere sostanzialmente definito il sistema viario, salvo casi particolari da porsi in relazione alla esigenza di ridisegno introdotte dallo stesso Piano in vista di una razionalizzazione complessiva della rete e delle direttrici di espansione. Risultano altresì generalmente presenti le opere di urbanizzazione primaria, mentre vengono parzialmente ridefinite dallo stesso Piano le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in uso o in previsione, con l'obiettivo del maggior rispetto dei parametri urbanistici indicati all'art. 5 delle presenti norme.

La zona omogenea **B** è suddivisa in due sottozone, identificate come **B1** e **B2**, identificate in funzione delle caratteristiche tipologiche e dell'origine storica, anche in riferimento alla presenza di insediamenti derivanti dalla presunzione di vigenza di un PRG non legittimamente approvato.

a) attuazione

- singole concessioni
- piani particolareggiati
- piani di recupero
- piani di lottizzazione convenzionata.

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per i lotti, la cui **sl** non sia superiore a 1.500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

b) destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

c) ambito di intervento

In assenza di uno dei requisiti per il rilascio della concessione diretta, dovrà essere predisposto un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, la cui estensione territoriale dovrà ricomprendere tutte le aree che, in continuità, risultino circoscritte dai confini di lotti già totalmente o parzialmente edificati - purché legittimamente, da strade o spazi pubblici, o da aree soggette ad altra destinazione di zona. A seguito della approvazione di tale piano, se di iniziativa privata, dovranno essere realizzate - tramite convenzione - le urbanizzazioni eventualmente necessarie e la cessione delle **sa_{pu}** nei termini previsti. Eventuali piani particolareggiati potranno prevedere particolari forme di coordinamento ed attuazione.

d) standards

Salvo particolari necessità di coordinamento definite dagli strumenti urbanistici, saranno quelli richiamati dall'art. 5 delle presenti norme.

La localizzazione e le caratteristiche delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria, già realizzate da parte del Comune di Maracalagonis a servizio delle zone di completamento e del Centro Storico, risentono in modo determinante della evoluzione amministrativa delle pianificazioni che hanno in precedenza inciso sulla formazione dell'attuale tessuto insediativo. In Particolare appare rilevante l'incidenza degli effetti di applicazione del PRG non legittimamente approvato, che ha di fatto spostato la principale concentrazione dei servizi dalla zona Ovest a quella Est dell'insediamento.

Il presente Piano realizza di fatto una ricognizione sullo stato di attuazione delle iniziative pubbliche, nel perseguimento dell'obiettivo di dotare l'insediamento delle dotazioni di servizi; da tale ricognizione deriva la sostanziale rilevanza del parco di zone **S3** sui fronti Nord ed Est dell'insediamento, destinato ad integrare il sistema del verde e dei servizi sportivi. La dimensione di tale parco crea una scala di relazione con l'abitato che estende la nozione di prossimità, essendo l'insieme dei rapporti funzionali, previsti nella fruizione, articolato su distanze notevolmente superiori a quelle relative alle più prossime zone di completamento. Ciò ha indotto a considerare come prevalente l'interesse a configurare un ampio parco di servizi pubblici effettivamente realizzabili e fruibili, privilegiando la localizzazione delle zone verdi secondo lo schema indicato, e riservando ad altri tipi di servizi la disponibilità delle aree più centrali, più frazionate e di minore dimensione unitaria.

Allo stato attuale la disponibilità di superfici per attrezzature pubbliche **sa_{pu}** è da considerarsi parzialmente conseguita, rispetto alla popolazione insediabile sulla scorta

dell'indice fondiario i_f assunto come massimo, in base alle tipologie insediative correnti ed al basso indice di affollamento riscontrato dalle indagini campione. In relazione a tale concreta disponibilità – valutata al 60% del totale necessario - ed in funzione dell'origine e della collocazione delle superfici di sa_{pu} , il Piano prevede la necessità della acquisizione da parte del Comune delle aree costituenti il residuo del fabbisogno previsto.

Tale acquisizione potrà avvenire attraverso l'espropriazione o la cessione diretta, da parte dei privati e eventualmente interessati e di concerto con l'Amministrazione, di aree già definite come "S" dal presente Piano; potranno altresì essere definite ed acquisite come nuove zone "S", aggiuntive rispetto alle previsioni del Piano, porzioni di aree soggette ad edificazione costituenti lotti urbanistici di dimensione tale da consentire la configurazione funzionale di servizi, da integrare con la nuova edificazione in completamento del tessuto edilizio esistente.

e) densità e dilizia

L' i_f per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione è definito in 3.0 mc/mq per le sottozone **B1** ed in 2.0 mc/mq per le sottozone **B2**; nel caso di interventi soggetti alla definizione di piano attuativo, l' i_f si applica sulla totalità della superficie disponibile complessiva, ferma restando la possibilità – da parte dello stesso piano – di identificare cessioni di superfici per standard aggiuntivi rispetto a quelli già identificati dal presente Piano.

In caso di demolizione e ricostruzione con concessione singola su lotti già impegnati da fabbricati realizzati - legittimamente e sullo stesso lotto urbanistico - con l'uso di un i_f maggiore rispetto a quanto stabilito dalle presenti norme, sarà consentito nella ricostruzione l'uso dell' i_f preesistente, sempre che questo non ecceda l' i_f medio di zona, calcolato sull'intero isolato, che non potrà essere superato. Non potrà comunque essere superato l' i_f di 4.0 mc/mq, ferma restando comunque la necessità di provvedere al reperimento delle superfici per servizi eccedenti gli indici fatti salvi secondo quanto indicato all'ultimo comma del punto precedente.

f) altezza

L' a_{max} di zona è di metri 7.5. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 5 delle presenti norme.

g) distacchi

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la **sc**.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco dal confine di metri 5.0, o sorgere in aderenza ai confini. Dovrà essere garantito il rispetto di un **dfa** non inferiore a mt 10,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un **dms** di mt 6,00 ovvero di mt 5,00 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne, principali o secondarie.

Arretramenti dal filo stradale saranno consentiti solo se aventi sviluppo di almeno 40.0 metri. La fascia di arretramento verrà destinata a parcheggio pubblico, concorrendo alla formazione della **sa_{pu}**.

Edifici isolati, purché organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un **dcl** di metri 5.0, di un **dcp** di metri 5.0 e di un **dfs** di metri 2.5.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24.0, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la Amministrazione Comunale può, a seguito di deliberazione del C.C. in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta.

h) tipologie

Tutte le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno rispettare la tradizionale tipologia edilizia del vecchio nucleo.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, il Dirigente potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata

dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.8 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono vietate le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie, depositi di ogni tipo, forni etc.

articolo 9

zona omogenea C - Espansione residenziale

Definisce il parco delle aree destinate complessivamente ai nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi a seguito della predisposizione di piani attuativi.

Le zone **C** sono suddivise nelle sottozone **C1**, **C2** e **C*** identificate in relazione a specifiche localizzazioni e caratteristiche, e dotate di specifiche norme di attuazione.

In particolare, le zone **C1** – che reiterano in larga misura le zone di espansione previste dal vigente Programma di Fabbricazione - sono caratterizzate da una sostanziale valenza strategica, essendo costituite da vaste estensioni di superfici omogenee, contenute nel perimetro complessivo delle zone verdi che racchiudono l'intero centro di Maracalagonis, spiccatamente dotate di vocazione alla edificazione residenziale organizzata su scala anche superiore a quella tradizionale. Per tale ragione sono assunte come parco di aree tecnicamente disponibili ad una urbanizzazione in grado di rappresentare - per dimensioni e qualità - l'obiettivo di interventi non destinati alla esclusiva necessità di espansione della popolazione locale, quanto piuttosto alla crescente domanda che già caratterizza lo scenario urbanistico di Comuni confinanti.

Le zone **C2** sono costituite da aree integrative, destinate a costituire un tessuto edilizio di minore peso, in funzione connettiva.

La zona **C*** identifica una porzione del territorio investita da fenomeni di abusivismo edilizio, situata lungo il confine Ovest del centro abitato, coincidente con lo stesso limite del territorio comunale. Per essa si prevede la realizzazione di un Piano di recupero, esteso all'intera zona.

a) attuazione

- piani particolareggiati
- piani di recupero
- piani di lottizzazione convenzionata.

b) destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

c) comprensorio minimo

Le superfici necessarie per la predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica saranno di volta in volta stabiliti a discrezione della Amministrazione, ma con riferimento ai minimi prescritti per i piani di iniziativa privata.

Nel caso di piani di recupero, eventuali iniziative private dovranno investire ambiti significativi ai fini della azione di recupero urbanistico; in tal senso la definizione stessa dell'ambito di intervento - essendo intrinsecamente connessa con la logica della proposta - dovrà essere oggetto di approvazione - anche preventiva, purchè motivata - da parte della Amministrazione Comunale. La superficie totale della zona **C*** dovrà essere ricompresa in un unico piano di recupero, che potrà comunque essere esteso, secondo le esigenze della Amministrazione Comunale, anche ad aree in adiacenza dotate di differente destinazione urbanistica.

Nel caso di lottizzazione convenzionata, la superficie minima di intervento per la sub zona **C1** sarà di mq 10.000.

Qualora la superficie interessata dal progetto di lottizzazione, pur essendo di dimensioni inferiori a quanto indicato, risulti circoscritta da spazi pubblici e/o da strade anche non ancora realizzate, ma indicate dai grafici del presente Piano, e/o da aree aventi diversa destinazione di zona, sarà consentito derogare alle prescrizioni di cui al comma precedente.

In ogni caso non sarà consentita la costituzione, a seguito di iniziative di lottizzazione - anche se estese ai comprensori minimi stabiliti - di superfici reliquate di dimensioni insufficienti a consentire la realizzazione di nuove lottizzazioni delle dimensioni minime prescritte. Qualora pertanto dovesse verificarsi il caso illustrato, la proposta di lottizzazione dovrà essere estesa all'intera superficie posta in continuità con quella direttamente interessante il proponente e, se approvata, potrà essere convenzionata per la sola parte disponibile. Il progetto complessivo avrà in tal caso funzione di piano di coordinamento, e dovrà essere assunto come base di altre eventuali e successive convenzioni, salvo accettazione di varianti migliorative motivatamente avanzate ed accettate da parte della Amministrazione Comunale in quanto non in conflitto con interessi pubblici.

Le superfici territoriali sono considerate comprensive delle superfici destinate dal piano alla viabilità; questo concorrono quindi alla formazione dei volumi territoriali, come risulta dalle tabelle allegate. Nel caso di aree e di sedimi di proprietà pubblica, questi potranno essere ricompresi negli studi attuativi, che dovranno prevedere cessioni compensative delle superfici così inglobate.

d) standards

Le **sa_{pu}** dovranno avere le dimensioni e le caratteristiche indicate dall'art. 5 delle presenti norme di attuazione. In generale, per i comparti confinanti con le zone **B**, si prescrive la concentrazione delle aree di cessione in prossimità delle zone di confine.

Ai fini del complessivo coordinamento fra le localizzazioni ed il dimensionamento dei diversi servizi, sarà facoltà della Amministrazione Comunale richiedere particolari destinazioni dei servizi, anche con differente ripartizione percentuale rispetto a quanto indicato in generale, per le aree destinate alla cessione.

Nel caso della sub zona **C***, i parametri urbanistici di cui al comma precedente verranno definiti dal piano di risanamento. Per i fabbricati esistenti in tale zona - in vista della sanatoria - qualora il rapporto fra i fabbricati ed il lotto di pertinenza non consenta il reperimento diretto delle superfici destinate a costituire la **sa_{pu}**, la cessione verrà sostituita con il pagamento di un corrispettivo in numerario, definito dalla Amministrazione Comunale in ragione del valore di mercato dei suoli.

e) densità e dilizia

Gli **i_t** saranno rispettivamente di 1.0 mc/mq per le sottozone **C1**; di 0.8 mc/mq per le sottozone **C2**, e di 0.5 mc/mq per la zona **C***.

La dimensione minima dei lotti edificabili non dovrà, per le sottozone **C1** e **C2**, essere inferiore a 300 mq. La dimensione del lotto minimo per la sottozona **C*** potrà avere dimensioni inferiori in relazione ai lotti già edificati; negli altri casi non potrà essere inferiore a 300 mq.

L' **i_f** sarà definito dai piani attuativi, ma non potrà comunque superare il valore di 3.5 mc/mq per la zona **C1** e **C2** e di 1.5 mc/mq per la zona **C***, salvo diverse indicazioni da parte del Comune. Per i lotti già edificati ricadenti nella sottozona **C***, il piano di recupero potrà prevedere - nel rispetto dell' **i_t** - un **i_f** superiore a quanto indicato in generale per la stessa zona.

L' indice di copertura **ic** dovrà - in tutte le zone **C** - essere contenuto entro il rapporto di 1/3; la **sc** non potrà quindi avere una dimensione superiore al 33,3% di quella della **sl** o della **sl_f**.

f) altezze

La a_{max} sarà di metri 9.5 per le **C1** e di metri 6.5 per le **C2** e **C***. Per i lotti già edificati ricadenti nella sottozona **C***, il piano attuativo potrà prevedere - in relazione a quanto oggetto di sanatoria - valori della a_{max} superiori a quanto indicato.

g) distacchi

Saranno stabiliti da appositi inviluppi - destinati a contenere le sagome di sedime dei fabbricati - che dovranno essere definiti, unitamente alla distribuzione in lotti, da parte dei dispositivi planovolumetrici che dovranno corredare i piani attuativi. Non potranno comunque essere mai inferiori a quelli corrispondenti definiti per le zone di completamento. Per la zona **C*** - nei limiti del Codice Civile - potranno essere consentiti distacchi inferiori in riferimento a quanto già edificato ed oggetto di sanatoria.

h) tipologie

Saranno definite da appositi elaborati predisposti a corredo dei piani attuativi, in scala non inferiore a 1:100.

Per le zone **C1** si prevede la opportunità di realizzare interventi che, per dimensione e qualità, possano introdurre soluzioni anche innovative sotto il profilo distributivo e compositivo, ferma restando la esigenza - per i singoli fabbricati - di rispettare le procedure costruttive tradizionali e la scala dimensionale che caratterizza l'abitato di Maracalagonis.

Le tipologie relative alla zona **C2** dovranno essere tali da consentire il migliore inserimento di quanto realizzato o previsto nel contesto delle urbanizzazioni esistenti; dovrà altresì essere attentamente curato il completamento e l'integrazione con il contesto edificato delle zone **B** più prossime.

Le tipologie relative alla zona **C*** dovranno essere tali da consentire il massimo livello possibile di integrazione fra i fabbricati esistenti ed oggetto di sanatoria, e le nuove edificazioni previste dal piano di recupero.

Nelle aree di pertinenza dei singoli lotti o - preferibilmente - in interrato, in aggiunta alle sa_{pu} , dovranno essere localizzati spazi per parcheggio in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.8 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono vietate le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie, depositi di ogni tipo, forni etc.

articolo 10

zona omogenea D - Insediamenti produttivi

Definisce il parco delle aree destinate complessivamente ai nuovi insediamenti produttivi, da realizzarsi a seguito della predisposizione di piani attuativi.

Le zone **D** sono suddivise nelle sottozone **D1**, **D2**, **D3**, **D4**, **D*** e **D**** identificate in relazione a specifiche localizzazioni e caratteristiche, e dotate di specifiche norme di attuazione.

In particolare, la zona **D1** si configura in un'area isolata, derivante dall'insediamento dello stabilimento Microcel, localizzata in prossimità del confine comunale Sud.

Le zone **D2** sono destinate, all'esterno del perimetro urbano sulla direttrice Maracalagonis centro - SS. 125, ad accogliere le attività produttive di maggiore dimensione o comunque soggette ad indurre consistenti volumi di traffico. Sono in generale rivolte al soddisfacimento di un bisogno di insediamento più fortemente condizionato da esigenze di localizzazione su scala territoriale, piuttosto che direttamente legate alla relativa prossimità con l'abitato di Maracalagonis.

La zona **D3** si riferisce all'area interessata da uno stabilimento (Felsarda) per la attività di estrazione di feldspati e ad altre aree interessate da attività estrattive.

Le zone **D4** sono quelle localizzate - all'interno del perimetro del centro urbano - al limite Sud-Ovest del nucleo di Maracalagonis, partecipando in larga misura di infrastrutture già realizzate o definite come direttrici. Esse sono destinate ad accogliere le attività artigianali e/o commerciali non compatibili con le zone residenziali, per caratteristiche intrinseche della produzione o per dimensione. In generale dovranno trovare localizzazione in queste zone gli insediamenti di **sui** - superficie utile interna - superiore a 400 mq; tale disposizione dovrà essere coordinata con le disposizioni vigenti in materia di pianificazione commerciale.

La zona **D*** si riferisce ad un'area attualmente occupata da un insediamento produttivo vinicolo. Il trasferimento della attività in atto comporterà la automatica classificazione di tale area in **D4**, da insediare attraverso la definizione di un piano di lottizzazione convenzionata, ovvero, qualora si intenda procedere al riuso - in tutto o in parte - dei volumi esistenti, con la necessaria definizione di un piano di recupero. In ogni caso dovranno essere previsti gli spazi destinati alle attrezzature pubbliche nelle proporzioni previste.

La zona **D*** si riferisce ad un'area attualmente occupata da un distributore di carburanti, localizzato in prossimità del Cimitero, sulla strada di collegamento con Sinnai.

a) attuazione

- piani particolareggiati per insediamenti produttivi
- piani di lottizzazione convenzionata
- piani di recupero.

b) destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni produttive e di servizio, secondo quanto specificato ai commi precedenti del presente articolo, salvo particolari limitazioni disposte dagli Enti preposti alla tutela della Sanità Pubblica e della Protezione Civile.

Nei lotti ricadenti nelle **D1**, **D2** e **D4**, locali accessori, uffici, guardiane, residenze destinate esclusivamente agli addetti alle aziende operanti nelle sub zone rispettive, sono consentiti per uno sviluppo di **sui** non superiore al 15% della **sui** ammissibile in applicazione delle presenti norme di attuazione.

c) comprensorio minimo

Per le sub zone **D1**, **D4**, **D*** e **D****, lo sviluppo dei piani attuativi - sia di iniziativa pubblica che privata - dovrà essere esteso all'intero isolato, definito dall'involuppo costituito dalla viabilità, esistente o prevista dal Piano, e dai confini con differenti zone omogenee.

Per le sub zone **D2** e **D3**, la pianificazione attuativa di iniziativa privata dovrà essere estesa a superfici non inferiori a mq 20.000.

d) standards

La **sa_{pu}** non dovrà essere inferiore al 20% della **st**; almeno il 50% della stessa **sa_{pu}** dovrà essere destinata al parcheggio.

Per gli insediamenti commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

e) densità e dilizia

Le zone **D** non saranno dotate di indice territoriale ne' fondiario, essendo tali parametri potenzialmente in conflitto con le necessità di altezza legati a particolari tipi di produzione. Sarà significativo invece - ai fini della edificabilità - l' **ic**, che dovrà essere contenuto entro il valore del 40% per le **D2** e le **D4**, del 15% per le **D1**, del 10% per le **D3** e le **D****; la superficie utile lorda - da contenere entro la **sc**, eventualmente su diversi livelli - nelle **D2** e le **D4** non dovrà superare il 60% della **sl**, che non potrà essere inferiore a mq 3.000, mentre nella **D1** e nella **D3** non dovrà superare il 20% della **sl**, che non potrà essere inferiore a mq 5.000. Per la **D**** la superficie utile lorda corrisponderà alla **sc**. In assenza di piano attuativo sono vietate nella zona **D*** le trasformazioni che comportino aumento di cubatura o di superficie utile.

Nella definizione dei piani attuativi dovranno essere calcolati tutti gli apporti prodotti da eventuali preesistenze.

f) altezze

L'**a_{max}**, per la sub zona **D****, dovrà essere contenuta entro metri 7,50.

Non sono previste altezze massime - per le ragioni espresse - per i fabbricati ricadenti nelle altre sub zone.

g) distacchi

Saranno stabiliti da appositi inviluppi - destinati a contenere le sagome di sedime dei fabbricati - che dovranno essere definiti, unitamente alla distribuzione in lotti, da parte dei dispositivi planovolumetrici che dovranno corredare i piani attuativi.

In generale la **dfs** non dovrà essere inferiore a metri 12.0, la **dcl** e la **dcp** non potranno essere inferiori a metri 8.0. Portinerie, serbatoi interrati e cabine di trasformazione potranno fruire di una **dfs** di metri 6.0.

Per i distacchi fra pareti finestrate e per la **dfa** dovranno essere garantiti comunque non meno di metri 10.0.

h) tipologia

Le tipologie, salve particolari disposizioni dei piani attuativi, sono libere da particolari schematismi, dovendosi comunque perseguire le finalità funzionali connesse con le specifiche destinazioni di zona.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, allo stoccaggio o alla movimentazione delle merci, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono vietate le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie,

silos e depositi di ogni tipo, forni e caldaie, serbatoi, ciminiere etc.; sono invece consentite le costruzioni relative a cabine di trasformazione o di pompaggio, box di guardiania, e linee di impianto indispensabili al ciclo produttivo.

l) viabilità

La viabilità principale dovrà avere una sezione minima di mt 10,00 con marciapiedi da entrambi i lati larghi mt 1,00; la viabilità secondaria dovrà avere una sezione minima di mt 8,00 con marciapiedi da entrambi i lati larghi mt 1,00.

articolo 11

zona omogenea E - aree Agricole

Le aree agricole costituiscono una parte essenziale del territorio comunale, avendo tradizionalmente rappresentato la sede delle principali attività produttive esercitate dalla comunità di Maracalagonis. Attualmente la sovrapposizione di vincoli diversi e l'evoluzione delle urbanizzazioni ha limitato la disponibilità di aree coltivabili e da destinare ad edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, incidendo peraltro soprattutto su quelle marginali.

Sotto il profilo insediativo, esistono sul territorio comunale vaste aree, localizzate a cavallo della S.S. 125, nelle quali sono presenti consistenti insediamenti, parzialmente abusivi.

Le zone **E** si distinguono in funzione della loro qualità agronomica, identificata dalla attribuzione alle sottozone **E1**, **E2**, **E3**, **E4**, **E5**, secondo quanto stabilito dall'art. 8, primo comma, del D.P.G.R. 3.8.1994, n° 228, "*Directive per le zone agricole – Articolo 8 della L.R. 22.12.1989, n° 45*", .

Tali sottozone trovano ulteriore articolazione interna, in relazione alle disposizioni del P.T.P. n° 13 *Del Sud – Est Sardegna*, in funzione della parziale appartenenza ad *ambiti di conservazione integrale (1)*, *ambiti di trasformazione (2)*, o *ambiti di restauro e recupero ambientale (3)*.

Le diverse sottozone **E** risultano pertanto individuate da sigle del tipo:

ENnI

riferite rispettivamente ai seguenti elementi identificativi:

- E** - sub zona omogenea, ai sensi del D.A. 20.12.83 n° 2266/U
- N** - sottozona funzionale ai sensi del D.P.G.R. 228/94
- n** - ambito di tutela ai sensi del P.T.P. n° 13
- I** - grado di tutela ai sensi del P.T.P. n° 13 (se previsto dall'ambito di tutela).

Per tale definizione – a titolo esemplificativo – si precisa che la sigla **E51** si riferirà ad una zona agricola del 5° tipo agronomico, localizzata in ambito di conservazione integrale; la sigla **E22a** definirà invece una zona agricola del 2° tipo agronomico, localizzata in ambito di restauro e recupero ambientale di grado 2a.

a) attuazione

Concessione diretta, nei termini stabiliti dal D.A. EE.L. Finanze e Urbanistica 20.12.1983 n° 2266/U, con particolare riferimento alle procedure di autorizzazione - da parte del Consiglio Comunale - degli impianti speciali e di quelli legati a particolari esigenze aziendali.

b) destinazione

Sono ammesse, per le diverse sub zone, le destinazioni stabilite dal decreto citato al punto a, nell'osservanza delle indicazioni fornite dalla C.A. EE.LL. Finanze e Urbanistica 10.5.1984 n° 1/1984. Sono in particolare richiamate tutte le disposizioni previste dal D.P.G.R. 228/94, *Direttiva per le Zone Agricole* emanata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 22.12.1989 n.45 e successive modificazioni.

Sono pertanto previste le attività connesse all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, dell'itticoltura, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, dell'agriturismo, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno, purché - in generale - compatibili con gli usi consentiti negli ambiti di tutela **1**, **2a**, **2b**, **3a** del P.T.P. n° 13 *Del Sud – Est Sardegna*.

E' consentita - con le limitazioni successivamente introdotte - la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti connessi con gli usi indicati; in particolare quelli:

- necessari alle attività dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, dell'itticoltura, della conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
- necessari all'agriturismo;
- funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;
- funzionali al recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e, in generale, alla profilassi ed al recupero delle patologie sociali.

Nelle singole sub zone si prevedono in particolare come compatibili i seguenti usi ed opere:

E12a:

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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 e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- opere stradali;

- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

- 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.

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo **C**;

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);

E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

G.b - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.g - punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E12b:

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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 e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- opere stradali;

- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

- 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.

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo **C**;

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);

E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi di retti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superfici ale, decespugliamento e concimazione;

F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

G.b - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E22b:

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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 e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

- A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 - opere stradali;
 - opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
 - 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.
- C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
C.b - opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;
C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc. ;
C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;
- D.a** - opere antincendio e protezione civile;
D.b - fognature;
D.c - strade, impianti a rete;
D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);
E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;
- F.a** - pascolamento controllato e non;
F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;
L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E32a:

- A.a** - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
A.b - 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 e postazioni naturalistiche;
A.c - 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;
A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.I - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- opere stradali;
 - opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
 - 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.

- C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- C.b** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- C.d** - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- C.e** - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
- C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo **C**;
- D.a** - opere antincendio e protezione civile;
- D.b** - fognature;
- D.c** - strade, impianti a rete;
- D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);
- E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;
- F.a** - pascolamento controllato e non;
- F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
- F.c** - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e** - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- G.a** - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- G.c** - cave da prestito, solo se presenti e fatte salve ai sensi dell'art.15 del P.T.P.;
- H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.g** - punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.
- L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E32b:

- A.a** - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- A.b** - 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 e postazioni naturalistiche;
- A.c** - 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;
- A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- A.i** - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- A.I** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 - opere stradali;

- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
 - 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.

- C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- C.b** - opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- C.c** - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;
- C.d** - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- C.e** - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
- C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo **C**;
- D.a** - opere antincendio e protezione civile;
- D.b** - fognature;
- D.c** - strade, impianti a rete;
- D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);
- E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;
- F.a** - pascolamento controllato e non;
- F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
- F.c** - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e** - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.g** - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.
- L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E33a:

- A.a** - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- A.b** - 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 e postazioni naturalistiche;
- A.c** - 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;
- A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- A.i** - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- A.l** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
- opere stradali;
 - opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
 - 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.

- C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- C.b** - opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- C.c** - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;
- C.d** - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- C.e** - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
- C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo **C**;
- D.a** - opere antincendio e protezione civile;
- D.b** - fognature;
- D.c** - strade, impianti a rete;
- D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);
- E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;
- F.a** - pascolamento controllato e non;
- F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
- F.c** - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiali, decespugliamento e concimazione;
- F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e** - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E42b:

- A.a** - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- A.b** - 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 e postazioni naturalistiche;
- A.c** - 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;
- A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

- A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- A.i** - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- A.l** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
- opere stradali;
 - opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
 - 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.
- C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- C.b** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- C.c** - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;
- C.d** - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- C.e** - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
- C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo **C**;
- D.a** - opere antincendio e protezione civile;
- D.b** - fognature;
- D.c** - strade, impianti a rete;
- D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);
- E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;
- F.a** - pascolamento controllato e non;
- F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- F.c** - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e** - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- H.b** - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.g** - punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.
- La** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E43a:

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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 e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico:

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- opere stradali;

- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

- 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.

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo **C**;

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - fognature;

D.c - strade, impianti a rete;

D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);

E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiali, decespugliamento e concimazione;

F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

- F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- G.c** - cave da prestito, solo se presenti e fatte salve ai sensi dell'art.15 del P.T.P.;
- H.b** – infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E52a:

- A.a** - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- A.b** - 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 e postazioni naturalistiche;
- A.c** - 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;
- A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- A.i** - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- A.l** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 - opere stradali;
 - opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
 - 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.
- C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- C.b** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- C.d** - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- C.e** - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
- C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;
- D.a** - opere antincendio e protezione civile;
- D.b** - fognature;
- D.c** - strade, impianti a rete;
- D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);
- E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti),

nonché interventi di retti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F.a - pascolamento controllato e non;

F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

G.a - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.

G.b - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;

G.c - cave da prestito, solo se presenti e fatte salve ai sensi dell'art.15 del P.T.P.;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.g - punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E52b:

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b - 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 e postazioni naturalistiche;

A.c - 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;

A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico:

A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- opere stradali;

- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

- 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.

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b - opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

- C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo **C**;
- D.a** - opere antincendio e protezione civile;
- D.b** - fognature;
- D.c** - strade, impianti a rete;
- D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);
- E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;
- F.a** - pascolamento controllato e non;
- F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- F.c** - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e** - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- G.a** - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- G.c** - cave da prestito;
- H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.g** - punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.
- L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E53a:

- A.a** - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- A.b** - 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 e postazioni naturalistiche;
- A.c** - 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;
- A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- A.i** - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- A.l** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- opere stradali;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- 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.

- C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- C.b** - opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- C.c** - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;
- C.d** - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- C.e** - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
- C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo **C**;
- D.a** - opere antincendio e protezione civile;
- D.b** - fognature;
- D.c** - strade, impianti a rete;
- D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);
- E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;
- F.a** - pascolamento controllato e non;
- F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- F.c** - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e** - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- G.c** - cave da prestito, solo se presenti e fatte salve ai sensi dell'art.15 del P.T.P.;
- H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

c) comprensorio minimo

Non sono consentite nuove residenze nelle sub zone **E43a**, **E52a**, **E53a**.
 Non sono consentite edificazioni residenziali su superfici inferiori 30.000 mq nelle sub zone **E12b** ed **E22b**, a 20.000 mq nelle sub zone **E32b** ed **E52b**, a 10.000 mq nella sub zona

E42b. Per tutte le altre opere previste dalle direttive agricole e compatibili con le sub zone del PTP, non sono consentite edificazioni su superfici inferiori a 10.000 mq. Ogni intervento, residenziale o tecnicamente connesso alla attività produttiva, dovrà essere giustificato in relazione alle effettive necessità di conduzione, commisurate alle capacità produttive del fondo sia in termini qualitativi che dimensionali. I fabbricati per agriturismo dovranno avere un fondo non inferiore a 30.000 mq

d) standards

Non è prevista la cessione di superfici da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche. Eventuali acquisizioni di aree per particolari esigenze pubbliche verranno realizzate con procedure di tipo espropriativo, salvi particolari accordi derivanti da interessi comuni, ma comunque in vista della pubblica utilità.

e) densità e dilizia

L' i_f è stabilito in:

a) residenze: 0.01 mc/mq per tutte le sub zone; non sono consentite nuove residenze negli ambiti di tutela **1 e 2a** ed in quello di recupero ambientale **3a**, e a distanza inferiore a 1000 metri dal centro abitato di Maracalagonis, assumendo come riferimento il limite esterno di tutte le destinazioni di zona residenziali, produttive e di servizio.

b) opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche del fondo, con l'esercizio dell'itticoltura, con la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, con esclusione degli impianti classificabili come industriali:

- 0,20 mc/mq per tutte le sub zone, purché non ricadenti negli ambiti **1, 2a e 3a**,
- 0,10 mc/mq per gli ambiti **2a e 3a**.

Per le sub zone, ricadenti nell'ambito di tutela **2b**, per interventi con indici superiori a 0,10 mc/mq, o per la realizzazione di volumi superiori a 3000 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 dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE. LL.

Gli interventi di cui al precedente comma sono comunque vietati nelle sub zone **E5**, e negli ambiti di tutela **1**, **2a** e **3a**.

c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;

d) fabbricati per agriturismo: 0,015 mc/mq, computati con 50 mc per posto letto, aggiuntivi rispetto alle cubature residenziali, esclusivamente su fondi non inferiori a 30.000 mq, nel rispetto delle prescrizioni indicate all'art. 9 del D.P.G.R. 228/94, *Direttive per le Zone Agricole*;

e) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (foresta zione produttiva): 0,01 mc/mq;

f) serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, impianti di acquacoltura, impianti per agricoltura specializzata sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria, previo rilascio di autorizzazione edilizia, fermo restando – nelle zone vincolate – l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.06.1937 n. 1497.

e) altezza

L' a_{max} non dovrà superare i metri 6.50, salvo particolari deroghe - di competenza del Consiglio Comunale – relative alla documentata necessità di realizzazione di opere tecnicamente indispensabili per le attività produttive.

f) distacchi

Gli edifici, fermi restando i distacchi dalla viabilità (D.M.L.P. 1.4.1968 n° 1404; DLE 285/92; DPR 495/92 e DPR 147/93), dovranno rispettare un distacco dai confini non inferiore a metri 5.0(*). Le distanze fra fabbricati o corpi di uno stesso fabbricato nello stesso fondo non dovrà essere inferiore a metri 10.0. La distanza fra fabbricati appartenenti a fondi diversi non potrà essere inferiore a metri 100, salvo diverso accordo sottoscritto dai proprietari interessati, in vista della costituzione di aggregati tipologici del tipo di quelli tradizionalmente esistenti. In tale ultimo caso, le distanze fra i fabbricati non potranno comunque essere inferiori a 10.0 metri, restando quelle fra i confini non inferiori a 5.0 metri.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare altresì 500 metri, se trattasi di allevamenti per suini, 300 metri per avicunicoli, e 100 metri per bovini, ovcapriini

ed equini dal limite delle zone territoriali **A, B, C, F, G**, e dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui sopra non si applicano agli impianti di acquacoltura ed itticoltura, ed ai fabbricati di loro pertinenza.

g) tipologia

Tutte le costruzioni dovranno rispettare i tipi edilizi ed i procedimenti costruttivi che caratterizzano la zona di insediamento. Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, saranno consentiti gli interventi di cui ai punti **a, b, c** dell'art. 4 delle presenti Norme di Attuazione, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. Le modifiche di destinazione d'uso, se finalizzate alla costituzione di nuovi insediamenti residenziali, sono consentite esclusivamente nei limiti stabiliti al precedente punto **e**.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10.05.1976 n.319, e circolari di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove leggi regionali o statali 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, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto ed in campagna; gli insediamenti agro industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

() – correzione introdotta a seguito della delibera del Consiglio Comunale N°79 del 30.12.1999*

articolo 12

zona omogenea F - aree per insediamenti turistici stagionali

Definisce il parco delle aree destinate complessivamente ad insediamenti residenziali stagionali, da realizzarsi a seguito della predisposizione di piani attuativi

Le zone **F** sono suddivise nelle sotto zone **F convenzionate**, **F edificate con licenza o concessione diretta**, **F per il verde attrezzato ed i servizi pubblici**, identificate in relazione a specifiche localizzazioni e caratteristiche, e dotate di specifiche Norme di Attuazione; tali definizioni verranno successivamente semplificate rispettivamente in: **Fc, Fe, Fs**.

Una parte di tali zone sono da considerarsi, alla data di redazione del presente piano, in stato di avanzata o completa saturazione, essendo state soggette alla disciplina di piani attuativi, per la quale sono stati definiti e realizzati le opere di urbanizzazione ed i fabbricati residenziali relativi, ovvero in quanto oggetto di estesa attività edilizia realizzata prima della data del 1.1.1970. Altre zone appaiono fortemente compromesse da attività edilizia di incerta origine.

Per effetto del presente Piano, le parti di territorio ricadenti in zona **Fc**, precedentemente disciplinate da piano attuativo, assumono come norma di attuazione quella degli stessi strumenti attuativi, che divengono – con i loro apparati tecnici ed amministrativi – parte integrante del presente Piano; eventuali iniziative di pianificazione al contorno dovranno integrare la normativa relativa sia a parti già definite nei termini indicati, sia a parti precedentemente escluse da qualunque iniziativa amministrativa, perseguendo l'obiettivo di totale integrazione di tutte le parti funzionalmente relazionate.

Le aree classificate **Fe** inquadrano insediamenti esistenti, sorti con caratteri diversi, ma in generale da ricondurre ad una più efficace disciplina urbanistica, attraverso una pianificazione attuativa specificamente intesa alla identificazione dell'esistente, delle possibilità di integrazione, della concreta azione di recupero a funzioni urbanistiche di più alto livello.

Le aree classificate **Fs**, dove non è prevista la realizzazione di nuove cubature, configurano il bacino delle iniziative intese alla realizzazione di sistemazioni a verde, o comunque di servizi ad iniziativa pubblica o privata, destinate ad integrare il sistema delle urbanizzazioni primarie e secondarie dell'intero comprensorio costiero del territorio comunale. La realizzazione di tale obiettivo dovrà realizzarsi con la predisposizione di un unico piano attuativo, previo accordo di programma che preveda la acquisizione delle aree,

la definizione degli interventi e delle relative valutazioni di compatibilità paesistico ambientale, la configurazione di rapporti fra la Amministrazione ed i soggetti privati, interessati alla realizzazione degli interventi ed alla gestione dei servizi nei termini che verranno contrattualmente stabiliti.

a) attuazione

- concessione edilizia per i lotti già definiti ed urbanizzati per effetto di piani attuativi già in vigore
- piani particolareggiati
- piani di recupero
- piani di risanamento
- piani di lottizzazione convenzionata
- accordo di programma.

b) destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie delle zone residenziali, ivi comprese le attività commerciali di modeste dimensioni, e piccoli laboratori artigiani di interesse locale, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento residenziale.

c) comprensorio minimo

I piani attuativi di iniziativa pubblica saranno estesi, in vista della necessità di procedere alla massima integrazione possibile fra le diverse parti interessate dalla espansione residenziale, a tutte le superfici di uguale destinazione intercluse da differenti sub zone o da viabilità pubblica esistente, evitando comunque la creazione di reliquati privi di norma attuativa.

Nel caso di piani di risanamento o di recupero, eventuali iniziative private dovranno investire ambiti significativi ai fini della azione di recupero urbanistico; in tal senso la definizione stessa dell'ambito di intervento - essendo intrinsecamente connessa con la logica della proposta - dovrà essere oggetto di approvazione - anche preventiva, purché motivata - da parte della Amministrazione Comunale. Le diverse aree classificate come sub zona omogenea dovranno essere oggetto di un unico piano di risanamento, esteso alla superficie totale delle singole aree omogeneamente classificate. Tale piano potrà comunque

essere esteso, secondo le esigenze della Amministrazione Comunale, anche ad aree in adiacenza, dotate di differente destinazione urbanistica.

Nel caso di aree e di sedimi di proprietà pubblica, questi potranno essere ricompresi negli studi attuativi, che dovranno prevedere cessioni compensative delle superfici così inglobate.

d) standards

Le **sa_{pu}** dovranno avere le dimensioni e le caratteristiche indicate dall'art. 5 delle presenti Norme di Attuazione per le zone **F**, fatte salve le indicazioni contenute nei piani attuativi già vigenti, ed assunti come Norma di Attuazione del presente Piano, come enunciato in precedenza. Ai fini del complessivo coordinamento fra le localizzazioni ed il dimensionamento dei diversi servizi, sarà facoltà della Amministrazione Comunale richiedere o realizzare direttamente particolari destinazioni dei servizi, sulle aree destinate alla cessione. In generale, si prevede la concentrazione delle aree di cessione in prossimità delle zone di confine, e/o in aderenza ad esistenti zone di proprietà pubblica, con particolare riferimento alla accessibilità della fascia costiera.

e) densità e dilizia

Le zone **F** del territorio di Maracalagonis sono da considerarsi, per effetto delle disposizioni p. 3 dell'art. 32 della Norme di Attuazione del P.T.P. n° 13, totalmente sature. In esse non sono pertanto consentite nuove edificazioni, con esclusione di quelle che realizzano il completamento delle lottizzazioni convenzionate, identificate complessivamente dalla sotto zona **Fc**, e soggette alla disciplina attuativa dei singoli piani di lottizzazione.

Per le zone **Fc**, pertanto, si prevede il totale recepimento della normativa di attuazione convenzionata con le singole lottizzazioni, che divengono comparti del presente Piano Urbanistico Comunale, fatti salvi dalla disciplina del P.T.P. ai sensi del punto 1a dell'art. 3 delle N.A. del P.T.P. medesimo. A titolo ricognitivo, essendo evidentemente in evoluzione lo stato di attuazione delle citate lottizzazioni, si allegano al presente Piano le tabelle relative allo stato di attuazione al momento della adozione del P.U.C., come definite dall'Ufficio Tecnico Comunale. Sono consentite le demolizioni, sia parziali che totali, e le nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni convenzionate con le lottizzazioni.

Per le zone **Fe**, gli indici saranno quelli che deriveranno, senza eccezione alcuna, dalla valutazione del rapporto – definito dalle relative pratiche amministrative – che lega ogni cubatura esistente legittimamente, anche a seguito della definizione di una pratica

di condono edilizio, al proprio lotto di pertinenza. Tale rapporto rappresenterà, a tutti gli effetti, un indice fondiario ricognitivo che, a differenza di quello delle **Fc**, è strettamente connesso con l'esistenza del fabbricato a cui si riferisce, il quale non potrà pertanto, se demolito anche parzialmente, essere ricostruito. Saranno invece consentiti gli interventi di cui ai punti **a, b, c** dell'art. 4 delle presenti Norme di Attuazione, qualora si realizzino senza modifiche alla sagoma ed al volume del fabbricato esistente.

Nelle zone **Fs** si prevede in generale la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione secondaria, destinate al servizio delle aree residenziali già insediate, largamente carenti di tale dotazione. Non si prevedono volumetrie per tali opere, che riguarderanno sistemazioni del verde naturale ed attrezzato.

f) altezze

Per le zone **Fc** verranno mantenuti in genere i valori contemplati dalle norme dei piani attuativi già vigenti, salvo diverse indicazioni procedenti da nuovi piani attuativi di recupero

g) distacchi

Dovrà essere garantito il distacco minimo di 10 metri fra pareti fronteggianti, anche se sprovviste di finestrate. Per le zone **Fc** verranno mantenuti in genere i valori contemplati dalle norme dei piani attuativi già vigenti, salvo diverse indicazioni procedenti da nuovi piani attuativi di recupero.

Per le zone **Fc** comprese nelle lottizzazioni "Torre delle Stelle" e "Cocco e più", dovrà rispettarsi il distacco di mt 12,00 tra fabbricati e un distacco minimo di mt 6,00 da tutti i confini.

h) tipologie

Saranno definite da appositi elaborati predisposti a corredo dei piani attuativi, in scala non inferiore a 1:200; per le sotto zone già soggette a pianificazione attuativa ed a conseguenti realizzazioni, si richiama la necessità del coordinamento fra le parti di nuova introduzione ed il contesto urbanizzato.

Nelle aree di pertinenza dei singoli lotti o - preferibilmente - in interrato, in aggiunta alle **sa_{pu}**, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di

superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.8 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono vietate le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie, depositi di ogni tipo, forni etc.

articolo 13

zona omogenea G - aree per insediamenti di servizi generali

Le aree ricadenti nella zona omogenea **G** costituiscono la sede degli insediamenti di servizio esistenti o da realizzare - per iniziativa pubblica o privata - in vista di necessità di larga scala e comunque non comprensibili all'interno di quelle soddisfatte dalle zone **S**.

Esse investono quindi un ampio spettro di possibili destinazioni specifiche, e per tale ragione trovano localizzazione in differenti settori del territorio comunale.

L'intero parco delle aree ricadenti nella zona omogenea **G** è stato ripartito in diverse sub zone omogenee; esse sono:

- **G1** : servizi tecnologici, quali impianti per la distribuzione dell'acqua, depuratore etc.
- **G2** : corrispondente alla sub zona occupata dal Cimitero;
- **G3** : corrispondente alla vasta area umida immediatamente ad Est dell'abitato;
- **G4** : per l'insediamento di servizi privati integrati con quelli sportivi, e del nucleo di servizio della zona **D2** per insediamenti produttivi.

a) attuazione

- piani particolareggiati
- piani di lottizzazione convenzionata.

In tutti casi di intervento sarà necessaria la predisposizione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea

b) destinazione

In tali zone sono ammesse le destinazioni configurabili attraverso la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti - pubblici e privati - riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria e superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito e le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili. Sono vietate le abitazioni, con esclusione di quelle rese necessarie da documentate esigenze di servizio.

c) ambito di intervento

L'ambito dei singoli interventi dovrà essere esteso alla intera superficie isolata e definita dalla destinazione di zona.

Per la zona **G3** dovrà essere disposto un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso alla intera area, per la quale si prevede la realizzazione di un parco attrezzato inteso alla valorizzazione dei caratteri ambientali originari, ed alla organizzazione e stabilizzazione del regime delle acque superficiali.

d) standards

Saranno quelli resi necessari dalle caratteristiche dei servizi da insediare; in generale, le previsioni di urbanizzazione di aree per servizi accessori sono da considerarsi riferite alle sole iniziative private, riservandosi all'intervento pubblico la facoltà di concepire opere complessivamente congruenti con le più ampie necessità di servizio.

I piani attuativi - di iniziativa pubblica o privata, estesi ad aree di proprietà privata e finalizzati alla realizzazione di opere non esclusivamente pubbliche - dovranno prevedere la cessione di aree per una superficie non inferiore a 1/10 della **st**, da destinarsi a sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi, realizzate a totale carico del privato lottizzante secondo caratteristiche specificate dal piano medesimo, ed ai sensi della apposita convenzione da stipularsi con la Amministrazione Comunale.

Con criterio analogo dovrà provvedersi alla cessione del complesso delle aree destinate alla viabilità pubblica, la cui superficie non potrà essere calcolata per la cessione di cui al comma precedente.

Nel caso di insediamenti direzionali o commerciali, dovrà altresì essere ceduto - con le stesse modalità dei commi precedenti - il 50% delle aree disposte per il soddisfacimento del rapporto (80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento) definito all'art. 5 delle presenti norme, rispettando l'equilibrio complessivamente previsto fra verde e parcheggi.

d) densità e dilizia

Per le aree **G**, da sottoporre alla norma di strumenti attuativi anche di iniziativa privata, l' i_t non dovrà superare il valore di 0.5 mc/mq, con un i_f massimo di 1.0 mc/mq, fatte salve le indicazioni di progetti esecutivi per opere pubbliche, che potranno godere di speciali deroghe, i cui effetti dovranno essere verificati nel contesto complessivo del piano attuativo di appartenenza.

Per le aree **G3** l' i_t non potrà superare il valore di 0.05 mc/mq.

f) altezza

L' a_{max} di zona è di metri 7.5. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 5 delle presenti norme. Speciali deroghe potranno essere attivate - nel corso della progettazione esecutiva o della pianificazione attuativa - in relazione ad esigenze connesse con il tipo di utilizzazione e con le situazioni al contorno.

g) distacchi

Saranno stabiliti in funzione delle specifiche destinazioni previste, con particolare riferimento alle esigenze derivanti da prescrizioni di ordine igienico o connesse con necessità di isolamento sonoro o simili. Non potranno comunque essere inferiori a 5.0 ml da qualunque confine del lotto.

h) tipologie

Saranno anche esse conseguenza delle specifiche destinazioni previste, ma dovranno in ogni caso tener conto della esigenza di coordinamento all'interno del piano attuativo, e dell'inserimento nel contesto tipologico locale.

articolo 14**zona omogenea H - per aree di rispetto o destinate a particolare tutela**

Definisce l'insieme delle aree individuate in virtù di proprie immodificabili caratteristiche di ordine naturalistico, paesaggistico, o in vista della loro capacità di tutelare aree contigue dotate di altra destinazione d'uso, ovvero disposte a formare fasce di rispetto di strade, ferrovie, corsi e specchi d'acqua.

Sotto il profilo funzionale, le zone **H** sono distinte in tre sottozone:

- **H1** : di rispetto, riferite a zone dotate di particolari necessità di tutela;
- **H2** : sanitarie, riferite a zone al contorno dell'area cimiteriale e del depuratore fognario;
- **H3** : di riserva, riferite a zone potenzialmente destinate alla espansione urbana, successivamente alla saturazione delle zone di espansione.

Sugli insediamenti esistenti legittimamente, ma in contrasto con le destinazioni di zona, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al punto a) dell'art. 4 delle presenti norme di attuazione.

Sono altresì consentite le attività di tipo agricolo, salvo diverse più restrittive disposizioni procedenti da specifici vincoli notificati o da generali disposizioni di legge e comunque nei limiti degli usi compatibili stabiliti dal P.T.P. n°13.

Per gli usi compatibili, l'indice territoriale massimo non potrà superare il valore di 0,001 mc/mq.

articolo 15

zona omogenea **S** - aree per opere di urbanizzazione secondaria

Costituiscono l'insieme delle aree, gravitanti nell'ambito delle zone **A** e **B**, impegnate per il soddisfacimento del fabbisogno degli abitanti ivi localizzati, secondo il rapporto di 18 mq/ab, così come definito all'art. 5 delle presenti norme di attuazione in relazione alla superficie per attrezzature pubbliche.

Le zone **S** sono complessivamente divise in: **istruzione** (**S₁**), **attrezzature di interesse comune** (**S₂**), **verde attrezzato** (**S₃**), **parcheggi** (**S₄**); esse sono territorialmente ripartite secondo proporzioni connesse con lo sviluppo storico dell'insediamento ed in relazione alla effettiva disponibilità ed utilizzabilità, in vista dei differenti usi urbanistici.

In generale il parco delle zone **S** risulta articolato in due settori: quello delle aree immediatamente disponibili ed attrezzate in congruenza con la relativa destinazione, e quello delle aree che, pur riferite al fabbisogno delle zone già insediate, si configurano a disposizione solo in virtù del vincolo disposto per l'esproprio.

In particolare ogni sub zona dovrà, per effetto del progredire delle urbanizzazioni, essere dotata di apposito progetto esecutivo per la utilizzazione, ovvero - nel caso delle zone più estese, come le **S₃** - di un piano attuativo atto a consentire la programmazione degli interventi e lo sviluppo con essi delle urbanizzazioni primarie.

Indici e caratteristiche degli interventi saranno pertanto definiti dai progetti esecutivi delle opere pubbliche relative, restando a carico della Amministrazione l'incombenza della definizione dei parametri dimensionali e tipologici. Sarà comunque da considerare come obiettivo primario del Piano il perseguimento di un equilibrio fra le diverse funzioni di servizio attivate sul territorio, anche in relazione allo sviluppo delle urbanizzazioni su aree con altra destinazione (**C**, **D**, **G**).

Nelle zone **S** localizzate in contesti vincolati – distacchi cimiteriali, zone di massima tutela del P.T.P. etc. – si applicano comunque le restrizioni di tipo funzionale imposte dal vincolo sovraordinato.