

COMUNE DI VILLASALTO
PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.
novembre 1997

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO PRIMO - NORME GENERALI	3
<hr/> <i>ART. 1 CONTENUTI, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC</i>	<i>3</i>
<hr/> <i>Art. 2 ELABORATI DEL PUC</i>	<i>3</i>
<hr/> <i>Art. 3 RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO E CON I PIANI SOVRAORDINATI</i>	<i>4</i>
<hr/> TITOLO II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO	4
<hr/> <i>Art. 4 STRUMENTI DI ATTUAZIONE.</i>	<i>4</i>
<hr/> TITOLO III - LA SUDDIVISIONE IN "ZONE OMOGENEE" DEL TERRITORIO COMUNALE	5
<hr/> <i>Art. 5 ZONA "A" - CENTRO STORICO</i>	<i>6</i>
<hr/> <i>Art. 6 ZONA "B0". - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE</i>	<i>6</i>
<hr/> <i>Art. 7 ZONA "B1". - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE</i>	<i>9</i>
<hr/> <i>Art. 8 ZONA "C0". - ESPANSIONE RESIDENZIALE.</i>	<i>10</i>
<hr/> <i>ART. 9 ZONA "C*" - ZONE DI ESPANSIONE CON LOTTIZZAZIONI GIA' CONVENZIONATE</i>	<i>12</i>
<hr/> <i>ART. 10 ZONA "D0". - ARTIGIANALE</i>	<i>12</i>
<hr/> <i>ART. 11 ZONA "D1". - ARTIGIANALE COMMERCIALE</i>	<i>13</i>
<hr/> <i>Art. 12 ZONA "D/E" - ZONA DESTINATA AD IMPIANTI ARTIGIANALI DI CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE, COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI.</i>	<i>14</i>
<hr/> <i>Art. 13 ZONA "G" - SERVIZI GENERALI</i>	<i>14</i>
<hr/> <i>Art. 14 L'ambito della miniera di "Su Suergiu"</i>	<i>16</i>
<hr/> <i>Art. 15 ZONA "S1". - AREE PER L'ISTRUZIONE</i>	<i>17</i>
<hr/> <i>Art. 16 ZONA "S2". - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</i>	<i>17</i>
<hr/> <i>Art. 17 ZONA "S3". - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI</i>	<i>17</i>
<hr/> <i>Art. 18 ZONA "S4". - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI</i>	<i>18</i>
<hr/> <i>Art. 19 - ATTIVITA' CONSENTITE NELLE AREE AGRICOLE</i>	<i>18</i>
<hr/> <i>Art. 20 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE</i>	<i>18</i>

<i>ART. 21- CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE</i>	19
<i>Art. 21 bis - ATTIVITA' CONSENTITE NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE INTEGRALE E NEGLI AMBITI DI EFFICACIA VINCOLANTE DEL P.T.P.</i>	21
<i>Art. 22 - CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE</i>	26
<i>Art. 23 - AGRITURISMO E TURISMO AGRICOLO</i>	27
<i>Art. 24 - PUNTI DI RISTORO</i>	27
<i>Art. 25 - RESTAURO E AMPLIAMENTO</i>	28
<i>Art. 26 - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</i>	28
<i>Art. 27 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE</i>	29
<i>Art. 28 - SMALTIMENTO DEI REFLUI</i>	29
<i>Art. 29 ZONA "H". DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, ARCHEOLOGICA, DELLA MINIERA DI "SU SUERGIU" E CIMITERIALE.</i>	30
<i>ART. 30 - NORMATIVA DI TUTELA VALORIZZAZIONE E FRUIZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI IN AMBITO URBANO E RURALE (ai sensi dell'Art. 19, h della L.R. 27.12.89 n.45 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.13)</i>	31
<i>Art. 31 INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER GLI "AMBITI DI RECUPERO" (L.R. 45/89, Art. 19, h)</i>	34
<i>ART. 32 - Confronto tra gli Usi consentiti e le Norme di Zona (ai sensi dell'Art. 19, 1e della L.R. 45/89 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.13.)</i>	38
<i>Art. 33 - Prescrizioni integrative e compensazioni ambientali per gli ambiti di trasformazione, Indirizzi per gli aspetti percettivi e formali, per le preesistenti attivita' produttive e di cava (Art. 15, 16, 28 a) delle N.T.A. del P.T.P. n.13)</i>	39
<i>ART. 34 - ELEMENTI DI NORMATIVA PER LO "STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE"</i>	42

TITOLO PRIMO - NORME GENERALI

ART. 1 CONTENUTI, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC

Il presente Piano Urbanistico Comunale (di seguito denominato PUC) è redatto in Adeguamento al P.T.P. n. 13 del Sud-Est Sardegna ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale n.45/89 e successive modifiche ed integrazioni. Il P.U.C. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale nel suo insieme e governa i processi di trasformazione territoriale perseguendo le finalità di cui all'art. 1 della legge regionale 45/89 e le direttive del d.p.g.r. 3 agosto 1994, n.228, "Direttive per le zone agricole" attraverso queste ultime, si propone di:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.
- c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- g) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Villasalto.

Il campo di applicazione del PUC è costituito dall'intero territorio comunale.

Il PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato, ma si basa su previsioni a proiezione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure previste all'Art. 20 della Legge Regionale 45/89.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del PUC, le presenti norme prevalgono su quanto previsto negli elaborati grafici.

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti attuativi del P.U.C., ai sensi degli Articoli 21 e 22 della L.R. 45/89, della legislazione nazionale vigente e come specificato nelle presenti Norme.

Art. 2 ELABORATI DEL PUC

Il P.U.C. è costituito dalle presenti norme tecniche di attuazione, per brevità definite anche semplicemente N.T.A. o Norme, dalla relazione illustrativa, dalla prescritta relazione Geologica e geotecnica, dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale, nonché dagli elaborati grafici come di seguito specificati:

- * Carta delle acclività

- * Carta geologica
- * Carta idrogeologica
- * Carta delle unità di paesaggio e dei suoli
- * Carta dell'uso attuale del suolo
- * Carta della capacità d'uso dei suoli
- * Carta delle suscettività d'uso dei suoli all'uso pascolativo
- * Carta delle suscettività d'uso dei suoli all'uso agricolo
- * Carta dei vincoli amministrativi
- * Carta delle aree ad omogenea destinabilità
- * Carta del rischio e della vulnerabilità idrogeologica
- * Carta geotecnica dell'area urbana
- * Zonizzazione del territorio comunale (A e B)
- * Zonizzazione del centro urbano (A, B e C)
- * Carta delle infrastrutture (rete stradale, rete idrica, rete fognaria, illuminazione pubblica)

Art. 3 RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO E CON I PIANI SOVRAORDINATI

Il P.U.C è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale. Esso interpreta tale quadro legislativo in termini progressivi ed evolutivi in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato.

Il P.U.C. opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali. Indipendentemente dai contenuti specifici del P.U.C. rimangono comunque in vigore:

- le leggi n.1089/39 e n.1497/39;
- la legge n. 431/81;
- il R.D. 3267/23, il relativo regolamento e le successive modifiche ed integrazioni ;
- la legge n. 183/87 ;
- la legge regionale n.31/89.

Dall'adozione del P.U.C. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge n. 1902/52 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Art. 4 STRUMENTI DI ATTUAZIONE.

Il PUC si attua per mezzo di:

- a) Autorizzazioni edilizie e concessioni dirette;
- b) Piani Urbanistici Attuativi ;
- c) Piani di Comparto ;
- d) Programmi Complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94.

TITOLO III - LA SUDDIVISIONE IN “ZONE OMOGENEE” DEL TERRITORIO COMUNALE

Agli effetti dell'applicazione dell'Art. 3 del DRAEL n° 2266/U del 20.12.1983 e successive modifiche e integrazioni l'intero territorio comunale, come risulta dagli elaborati grafici del P.U.C. è suddiviso nelle seguenti zone omogenee :

- zona A** - CENTRO STORICO-ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE
- zona B0** - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONTIGUO AL CENTRO STORICO
- zona B1** - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
- zona C*** - ESPANSIONE RESIDENZIALE CON LOTTIZZAZIONI APPROVATE
- zona C0** - ESPANSIONE RESIDENZIALE
- zona D0** - INDUSTRIALE, EX CANTINA DEL GERREI
- zona D1** - ARTIGIANALE
- zona DE** - AGROINDUSTRIA
- zona E** - AGRICOLA
- zona G** - SERVIZI GENERALI
- zona H** - SALVAGUARDIA
- zona S** - SERVIZI DI VICINATO E DI QUARTIERE

Gli elaborati grafici riportano altresì, per ciascuna zona, la suddivisione in sottozone la cui normativa di attuazione viene specificata nei successivi articoli delle presenti N.T.A.

Art. 5 ZONA "A" - CENTRO STORICO

Zona urbana di particolare pregio ambientale e tradizionale, soggetta a piano particolareggiato, in attesa dello studio suddetto sono consentiti i seguenti interventi :

- * manutenzione ordinaria e straordinaria ;
- * restauro e recupero.

Nelle zone omogenee A prive di strumento attuativo vigente, gli interventi di demolizione nonché quelli di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso almeno all'intero isolato.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del comune, predisporre il piano esteso alla intero isolato. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci convenzionali separatamente, e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Per gli interventi di risanamento conservativo e di recupero, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente. Per le nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico o ambientale e le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Le autorizzazioni e le concessioni edilizie rilasciate devono tendere a riportare il tessuto edilizio allo stato originario, eliminando coperture piane, serramenti metallici, intonaci non tradizionali, rivestimenti di pareti e tutti quei particolari costruttivi in contrasto con l'uso e la tradizione.

Sono proibite le demolizioni totali. Nel caso di impossibilità tecnica al recupero statico, asseverata dal progettista e confermata dal capo dell'ufficio tecnico comunale ed in presenza di pericolo per la pubblica incolumità, sono consentite parziali demolizioni.

Art. 6 ZONA "B0". - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Zona urbana totalmente edificata; interessa isolati nel vecchio centro avente tessitura viaria già definita. Sono consentiti interventi edilizi assentibili in regime di concessione diretta con una utilizzazione fondiaria di 3 mc/mq.

Per una maggiore utilizzazione fondiaria, comunque non superiore ai 5 mc/mq, deve essere presentato un piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi almeno ad un intero isolato e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nell'isolato stesso, nonché tutti gli altri elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni in materia di Piani Attuativi. In particolare, il Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato) dovrà reperire all'interno dell'area interessata gli standard aggiuntivi derivanti dagli incrementi di volumetria superiori all'indice di 3 mc/mq.

Ove non fosse possibile trovare un accordo tra i proprietari delle superfici e degli immobili facenti parte dell'area interessata, il Sindaco potrà invitare mediante lettere raccomandate i proprietari a presentare entro tre mesi un progetto di lottizzazione e, nel caso non aderissero, potrà provvedere alla compilazione d'ufficio.

Nella zona urbana "B" totalmente edificata sono presenti unità edilizie in tutto o in parte conservative dei caratteri storico-tradizionali: obiettivo del presente P.U.C. è favorire il recupero e la razionalizzazione di questo patrimonio, anche ai fini di una valorizzazione turistico culturale del centro di Villasalto e della sua identità.

A questo fine il P.U.C. prevede e indica nelle planimetrie di progetto con apposita simbologia:

1. allineamenti stradali di edifici di valore storico-ambientale da recuperare, per i quali è previsto il mantenimento dell'affaccio pubblico esistente ed il recupero dei relativi corpi di fabbrica;
2. allineamenti di corpi di fabbrica storico-tradizionali interni agli isolati, riscontrabili ancora nella planimetria catastale, per i quali è previsto sia in caso di recupero, sia in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento dell'allineamento stesso e del relativo spessore dei corpi di fabbrica, altezze degli interpiani e delle linee di gronda e caratteri costruttivi fondamentali delle preesistenze:
 - * muri portanti, con esclusione di strutture intelaiate in cemento armato,
 - * finestre con le stesse proporzioni altezza/larghezza di quelle riscontrabili in edifici consimili al contorno,
 - * tetti con tessitura e disposizione delle falde e delle gronde pure omogenee con il contorno.

La valutazione dell'opportunità di interventi di recupero integrale o di parziale demolizione e ricostruzione in relazione agli allineamenti previsti dal P.U.C. è formulata dai competenti organi amministrativi comunali (Ufficio Tecnico e Commissione Edilizia) sulla base di opportuna documentazione dello stato di fatto comprendente:

1. il rilievo completo dell'immobile per il quale si richiede la concessione,
2. una documentazione fotografica della situazione al contorno e del dettaglio dell'immobile in questione.

La eventuale ricostruzione deve avvenire comunque nel rispetto della tipologia e dei caratteri costruttivi originari e l'aspetto esteriore del fabbricato.

Nelle trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni in regime di concessione diretta, sono ammessi volumi superiori al limite di densità fondiaria di 3 mc/mq quando non eccedano il 70 per cento del volume preesistente.

Per gli interventi edilizi assentibili con concessione singola si prevede inoltre:

1. in regime di nuova costruzione (con o senza demolizione), gli edifici possono essere allineati sul filo stradale. Tuttavia il Sindaco, sentito il parere della CE, può imporre arretramenti tanto di fabbricati quanto di muri di recinzione in prossimità di curve e strozzature, garantendo comunque il raccordo e la continuità con i prospetti e gli allineamenti contigui esistenti; in tal caso la fascia di terreno risultante deve essere ceduta al Comune come suolo pubblico, ma consente al proprietario cedente l'utilizzo della volumetria disponibile prima della cessione stessa. E' consentito l'arretramento dal filo stradale esistente e definito purché il distacco non sia inferiore a m 2,50 e l'arretramento sia coerente con la disposizione e gli allineamenti dei fabbricati al contorno.

2. L'altezza degli edifici di nuova costruzione non deve essere superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona al contorno, né alla misura corrispondente ad una volta e mezza la larghezza stradale e comunque non dovrà eccedere l'altezza massima di m 7,50. I volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per cento, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.
3. I distacchi tra fabbricati prospettanti dovranno essere non inferiori ai $\frac{2}{3}$ dell'altezza del fabbricato più alto e in alcun caso non inferiore a m 5. In caso di pareti finestrate tale distanza non può essere inferiore a mt 8 calcolati considerando aggetti e sporgenze. Per quanto riguarda le distanze dai confini, esse prevedono di norma una equa ripartizione del distacco minimo fra i fabbricati (mt. 2,5 per ciascun fabbricato o mt 4,00 per ciascun fabbricato in caso di pareti finestrate), per le distanze inferiori, nei limiti consentiti dal codice civile, è necessaria la stipula di un accordo con il confinante. Tale accordo può prevedere la riduzione del distacco dal confine da parte di uno dei confinanti, ma in tal caso dovrà anche prevedere una maggiore distanza da parte dell'altro confinante per mantenere comunque i 5 mt per le pareti non finestrate e gli 8 mt per le pareti finestrate.
4. E' consentito costruire in aderenza. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, e nelle sopraelevazioni che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è ammessa la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre e luci nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Le stesse sono proibite nelle nuove costruzioni.
5. Sono consentiti patii e chiostrine, sempre che servano esclusivamente case unifamiliari.
6. Nelle nuove costruzioni sono di norma prescritti muri di recinzione continui di altezza corrispondente alle murature storico tradizionali esistenti sulla stessa strada, e comunque non superiore a m 2,5, decorosamente rifiniti nelle loro parti esterne.
7. All'interno dei cortili non sono consentite costruzioni per ricoveri di bestiame e fienili.
8. Nelle nuove costruzioni si deve predisporre una superficie per la sosta privata di autoveicoli, nella misura non inferiore ad un mq. per ogni 10 mc. di costruzione; detta superficie potrà essere ottenuta anche interrata purché di facile accesso e compatibile con i regolamenti sanitari e della prevenzione antincendio.

9. Nella sistemazione dei cortili dovrà per quanto possibile essere rispettato il livello naturale dei suoli, in modo da non compromettere le condizioni igieniche dei lotti confinanti (situazione che si verifica in caso di forti differenti di quota fra lotti confinanti, con conseguente impossibilità di garantire condizioni igieniche soddisfacenti per i vani con aperture lungo muri di confine o muri di contenimento molto alti).
10. Nei prospetti della zona B0 che fronteggiano gli isolati classificati "A" Centro Storico occorre rispettare le stesse caratteristiche costruttive della medesima zona "A", come regolarità e dimensioni delle aperture, uso del legno negli infissi, il rispetto dei materiali tradizionali nelle coperture, l'uso di intonaci piuttosto che i rivestimenti etc.

Art. 7 ZONA "B1". - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Zona urbana di completamento, parzialmente edificata, confinante col vecchio centro; interessa isolati con tessitura viaria già definita.

Sono consentiti interventi edilizi in concessione diretta a condizione che l'utilizzazione fondiaria non sia superiore a 3 mc/mq.

Per una maggiore utilizzazione fondiaria, ma non superiore a 5 mc/mq., deve essere presentato un piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi almeno ad un intero isolato e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nell'isolato stesso, nonché tutti gli altri elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni in materia di Piani Attuativi. In particolare, il Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato) dovrà reperire all'interno dell'area interessata gli standard aggiuntivi derivanti dagli incrementi di volumetria superiori all'indice di 3 mc/mq.

Ove non fosse possibile trovare un accordo tra i proprietari delle superfici e degli immobili facenti parte dell'isolato, il Sindaco potrà invitare i proprietari mediante lettere raccomandate a presentare entro tre mesi un progetto di lottizzazione e, nel caso non aderissero, potrà provvedere alla compilazione d'Ufficio.

Per gli interventi edilizi singoli si prevede in particolare:

- 1) Gli edifici possono essere allineati col filo stradale nei tratti di strada con tessuto urbano già definito in questo senso. E' consentito l'arretramento dal filo stradale esistente e definito purché il distacco non sia inferiore a mt. 2,50, anche in questo caso in coerenza con gli allineamenti organici preesistenti. Il Sindaco, sentito il parere della C.E., può imporre arretramenti tanto di fabbricati quanto di muri di recinzione in prossimità di curve e strozzature, per allineamenti stradali; in tal caso la fascia di terreno risultante deve essere ceduta al Comune come suolo pubblico.
- 2) L'altezza degli edifici non deve essere superiore alla misura corrispondente ad una volta e mezza la larghezza stradale e comunque non dovrà eccedere l'altezza di mt. 7,50. I volumi devono essere computati assumendo come altezza la distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana e il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per cento, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al

computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

- 3) I distacchi tra i fabbricati prospettanti dovranno essere non inferiori a mt. 8, e, dal confine, di mt. 4. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
- 4) E' consentito costruire in aderenza. Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, e nelle sopraelevazioni che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è ammessa la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre e luci nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, le stesse sono proibite in caso di nuova costruzione.
- 5) Nel caso di nuove costruzioni non prospettanti su strade con muri tradizionali esistenti, sono consentite recinzioni a giorno verso strada con zoccolo in muratura di altezza non superiore a mt. 1,00 in totale non più di mt. 2,00.
- 6) All'interno dei cortili non sono consentite costruzioni per ricovero di bestiame e fienili.
- 7) Nelle nuove costruzioni si deve predisporre una superficie per la sosta privata di autoveicoli, nella misura non inferiore a un mq. per ogni 10 mc. di costruzione; detta superficie potrà essere ottenuta anche interrata purché di facile accesso e compatibile con i regolamenti sanitari e della prevenzione antincendi.

Art. 8 ZONA "C0". - ESPANSIONE RESIDENZIALE.

Zona destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali ed alle destinazioni strettamente connesse quali negozi di prima necessità, artigianato di servizio non inquinante, servizi ed uffici. Essa è articolata in ambiti territoriali distinti, per i quali saranno necessari interventi urbanistici coordinati sotto forma di Piani di Lottizzazione o Piani di Zona.

L'edificazione sarà subordinata alla formazione dei Piani attuativi di cui al comma precedente, e sarà assentibile in concessione diretta se essi risulteranno regolarmente approvati e convenzionati.

Per garantire il coordinamento, i Piani di Lottizzazione dovranno essere estesi agli interi ambiti omogenei secondo quanto definito nella Zonizzazione del centro urbano; sarà tuttavia ammesso il convenzionamento per stralci funzionali.

Le lottizzazioni dovranno essere redatte e quindi firmate da un professionista abilitato a norma di legge.

I proprietari dei terreni interessati alla lottizzazione potranno riunirsi in consorzio volontario. Ove non fosse possibile trovare un accordo tra i proprietari delle superfici, il Sindaco potrà invitare mediante lettere raccomandate i proprietari a presentare entro sei mesi un progetto di lottizzazione e, nel caso non aderissero, potrà provvedere alla compilazione d'ufficio.

Prescrizioni particolari:

- 1) L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare 1,00 mc/mq.
- 2) L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare 2,50 mc/mq.
- 3) L'area destinata per spazi pubblici o riservata alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, con esclusione degli spazi riservati alle sedi viarie, non potrà essere inferiore a 12 mq. per abitante insediabile, computati sulla base del valore convenzionale di 100 mc/abitante (valido ai soli fini del calcolo convenzionale degli standard). E' inteso che la dotazione di 12 mq. ad abitante deve essere suddivisa nelle diverse sottozone secondo quanto stabilito dalla legislazione regionale e precisamente aree per l'istruzione (sottozona S1) mq.4 per abitante, aree per attrezzature di interesse comune (sottozona S2) mq.2 per abitante, aree per spazi pubblici attrezzati (sottozona S3) mq.5 per abitante, aree per parcheggi pubblici (sottozona S4) mq.1 per abitante. Tuttavia qualora sia dimostrata la sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione (S1) e alle attrezzature di interesse comune e ferma restando la dotazione degli spazi pubblici nel complesso pari a 12mq/ab, gli spazi pubblici stessi possono essere attribuiti alle sottozone S2 ed S4.

I volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza inferiore al 35 per cento. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per cento, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

- 4) L'altezza massima prevista per i fabbricati è di mt. 7,50.
- 5) I distacchi tra i fabbricati prospettanti dovranno essere non inferiori a mt. 8.
- 6) Il distacco minimo dal confine non dovrà essere inferiore a mt. 4 e dal ciglio stradale a mt. 2,50.
- 7) E' consentito l'abbinamento di due o più proprietà e costruzione di muri in comune purché vengano ugualmente rispettate tutte le altre condizioni, mantenendo un unico volume architettonico del complesso.
- 8) La larghezza minima della sede stradale di lottizzazione dovrà essere non inferiore a mt. 8.
- 9) E' fatto specifico divieto di cortili chiusi, patii, chiostrine e canne di ventilazione.
- 10) Non sono consentiti muri continui di recinzione verso strada di altezza superiore a mt. 1,50, su cui potrà essere collocata una ringhiera di ferro, con ampia superficie trasparente, la cui altezza non dovrà superare mt. 1,00.
I cancelli dovranno essere a giorno con ampia superficie trasparente e con eventuale zoccolatura la cui altezza non dovrà superare quella del muro continuo di recinzione.
- 11) Per ogni edificio di pertinenza del lotto dovranno essere riservate aree per la sosta privata di autoveicoli, nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione; detta superficie potrà essere ottenuta anche interrata purché di facile accesso e compatibile con i regolamenti sanitari e della prevenzione antincendi.

Per gli edifici commerciali, direzionali ecc., è prevista una quantità minima, corrispondente a mq 80 ogni 100 mq di sup. utile, di aree ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio .

- 12) All'interno dei cortili non sono consentite costruzioni accessorie per ricovero di bestiame e fienili.
- 13) Gli spazi non utilizzati di pertinenza degli edifici dovranno essere adeguatamente sistemati.
- 14) per gli edifici di carattere commerciale e direzionale è previsto che ad ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento, corrispondano mq.80 di spazi ad uso pubblico (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinati a parcheggi. In caso di edifici ed impianti di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili per tale utilizzo possono essere limitate a quelle a parcheggio.

ART. 9 ZONA "C*" - ZONE DI ESPANSIONE CON LOTTIZZAZIONI GIA' CONVENZIONATE

Si tratta di ambiti consolidati coperti da Piani di Lottizzazione definiti sia mediante gli strumenti di convenzionamento, sia dal punto di vista dell'edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici.

Valgono le norme contenute nel progetto di lottizzazione approvato.

Nel caso in cui il suddetto progetto di lottizzazione non venisse attuato nei termini di legge, valgono integralmente le norme della zona C0 di cui all'Art. 8 precedente.

ART. 10 ZONA "D0". - ARTIGIANALE

Zona destinata ad insediamenti industriali/artigianali, nella quale possono essere previsti anche locali per uffici e l'alloggio custode. Comprende il lotto attualmente occupato dalla Cantina Sociale del Gerrei.

In particolare si prescrive:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può essere superiore a 3 mc/mq;
- 2) La superficie coperta non può superare l'indice di 0,50 mc/mq rispetto alla superficie del lotto;
- 3) L'altezza degli edifici non può superare i mt. 9,00;
- 4) Il distacco minimo dei fabbricati dal confine non può essere inferiore a mt. 4,00 e dal ciglio stradale a mt. 6,00;
- 5) Non sono consentiti, su fronte strada, muri continui di recinzione di altezza superiore a mt. 1,50; quelli laterali non possono avere altezza superiore a mt. 2,50. Detti muri possono avere elementi traforati e soprastanti.
- 6) Sono vietate le attività moleste ed inquinanti.
- 7) Per gli edifici di carattere commerciale e direzionale, è prevista una quantità minima, corrispondente a mq 80 ogni 100 mq di sup. utile, di aree ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio .

In ogni caso la superficie minima di aree da cedere per uso pubblico, esclusa la viabilità, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie per gli insediamenti, così come disposto dall'Art. 17 della legge 765/67.

ART. 11 ZONA "D1". - ARTIGIANALE COMMERCIALE

La Zona "D1" comprende i comparti situati immediatamente a sud della strada provinciale, contigui al lotto della Cantina Sociale. Essa è destinata all'insediamento di attività produttive artigianali e di piccola industria. Nella zona D1 non è consentita la realizzazione di fabbricati ad uso esclusivamente abitativo; la volumetria destinata ad usi residenziali eventualmente annessa alle attività produttive non potrà superare la quota massima del 25% della cubatura complessiva, ed in ogni caso non potrà superare 200 mc.

L'attività edilizia nelle zone D1 è subordinata alla formazione di un apposito Piano Attuativo, esteso ad ogni singolo comparto; i comparti dovranno essere organizzati seguendo lo schema distributivo indicato nella cartografia del P.U.C. . Eventuali soluzioni alternative dovranno essere concordate con l'Amministrazione ed i suoi organi tecnici, e dovranno comunque rispondere agli indirizzi generali relativi alla minimizzazione dell'impatto ambientale.

Il piano Attuativo dovrà prevedere la cessione di aree da destinare ad uso pubblico ed alla viabilità dell'area, la cui quota minima è stabilita nel 18% della superficie territoriale complessiva. In ogni caso la superficie minima di aree da cedere per uso pubblico, esclusa la viabilità, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie per gli insediamenti, così come disposto dall'Art. 17 della legge 765/67.

Nella progettazione della viabilità principale si dovrà prevedere una larghezza minima di mt. 6 per le sedi stradali e di mt 1,5 per i marciapiedi. E' fatto divieto di prevedere nuove interserzioni stradali dirette sulla strada provinciale; i collegamenti con tale arteria dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità comunale.

L'attività edilizia è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- * l'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare il valore di 1,25 mc/mq;
- * l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà superare il valore di 1,5 mc/mq.;
- * il rapporto di copertura non dovrà superare il valore del 30% della superficie del lotto;
- * il lotto minimo per l'utilizzazione di tali standard non dovrà essere inferiore a 1.000 mq;
- * l'altezza degli edifici, di norma, non dovrà superare i 6,00 mt, tuttavia per particolari e dimostrabili necessità legate ai processi produttivi, potrà essere incrementata;
- * i distacchi dei fabbricati dai confini non dovranno essere inferiori a mt. 4,00; si dovrà osservare una distanza minima di mt. 20 dalla strada provinciale ed una distanza minima di mt. 4.00 da quella comunale;
- * non sono consentiti muri continui di recinzione su fronte strada di altezza superiore a mt. 1,5; quelli laterali non possono avere altezza superiore a mt. 2,50. Detti muri possono avere eventuali elementi traforati sovrastanti;
- * le superfici scoperte e le aree di minimo distacco non potranno essere occupate da costruzioni accessorie o strumentali al di fuori di quelle previste dal piano particolareggiato, bensì dovranno essere sistemate a verde privato e parcheggi e spazi di manovra per gli automezzi;
- * è consentita l'edificazione in aderenza per la formazione di fronti edificati continui e soluzioni unitarie.

- * Per gli edifici di carattere commerciale e direzionale, è prevista una quantità minima, corrispondente a mq 80 ogni 100 mq di sup. utile, di aree ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio .

Art. 12 ZONA "D/E"- ZONA DESTINATA AD IMPIANTI ARTIGIANALI DI CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE, COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI.

La Zona "D/E" è destinata ad insediamenti per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura e dell'allevamento, (quali caseifici, macelli e frigomacelli) di dimensioni congruenti con le produzioni locali. L'area così come individuata fa capo alle urbanizzazioni già realizzate della zona "G" esistente (sottozona G3 - eliporto), consistenti nella viabilità, nei servizi di rete (fognatura, alimentazione idropotabile, rete telefonica ed elettrica).

L'attività edilizia nelle zone "D/E" è subordinata alla formazione di un apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica che dovrà comunque rispondere agli indirizzi generali relativi alla minimizzazione dell'impatto ambientale desumibili dagli elaborati appositi dello Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale.

Prescrizioni edilizie: L'indice di edificabilità fondiaria è pari a 1 mc/mq, per il resto valgono le stesse norme della D1.

Il nuovo edificio si dovrà inserire nel contesto in relazione di continuità con gli edifici esistenti della protezione civile. DDovranno essere curati gli aspetti progettuali relativamente ai materiali ed alla tipologia costruttiva che dovrà essere omogenea alla cultura costruttiva tradizionale in particolare si prevedono murature portanti e di tamponamento in pietrame locale, tessiture dei tetti a doppia falda simetrica o a padiglione, altezza alla gronda non superiore a mt 3,50, spessore dei corpi di fabbrica non superiore a mt 20 articolazione dei corpi di fabbrica a formare una corte o semicorte, piantumazione su tutto il perimetro del lotto e su almeno il 50 % dell'area occupazione del suolo inferiore al 40 % dell'area, i servizi tecnologici dovranno essere tenuti all'altezza del terreno.

Art. 13 ZONA "G" - SERVIZI GENERALI

Sottozona "G1"

La sottozona "G1" è la parte di territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, aree cimiteriali, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

In tale zona è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale.

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare lo 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica, comunque necessario, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 29.5.'91, sino al limite max fissato in 2 mc/mq.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili col tipo di struttura di impianto sportivo, ricreativo, culturale e sanitario d'interesse pubblico cui saranno specificamente destinate.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno 8,00 metri e dal confine almeno 4,00 metri.

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

Per gli edifici di carattere commerciale e direzionale, è prevista una quantità minima, corrispondente a mq 80 ogni 100 mq di sup. utile, di aree ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nelle lottizzazioni già convenzionate valgono le norme contenute nel progetto di lottizzazione approvato.

Sottozona "G2". - PARCHEGGIO ED AREA DI SERVIZIO

Zona destinata a parcheggio e ad area di servizio di distribuzione carburanti e servizi connessi con tale attività.

E' consentita la costruzione di un piccolo punto di ristoro.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare le 0,25 mc/mq e l'altezza massima consentita è di mt. 4,50.

Sottozona "G3" - SERVIZI PER LA PROTEZIONE CIVILE, ELIPORTO.

La sottozona G3 è destinata ad ospitare gli edifici per la protezione civile, comprende i locali destinate agli uffici, le installazioni tecniche, gli hangar, la pista per gli elicotteri e le relative attrezzature. La sottozona è attualmente edificata e dotata delle infrastrutture necessarie, per gli ampliamenti si dovrà tenere conto della necessità di minimizzare gli impatti (scpa).

Per gli edifici di carattere commerciale e direzionale, è prevista una quantità minima, corrispondente a mq 80 ogni 100 mq di sup. utile, di aree ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio .

Sottozona "Gm" - MINIERA DI SU SUERGIU- .

All'interno *dell'Ambito della miniera di Su Suergiu*, in corrispondenza delle aree urbanizzate della miniera è individuata la "zona Gm - della miniera di Su Suergiu" all'interno di detta zona si realizzano le opere di recupero e le eventuali modificazioni dei manufatti e degli spazi annessi finalizzate a :

- a) realizzazione dell'insieme museale della fonderia, completa degli impianti di ossidazione e riduzione (cicli storicamente ordinati) ;
- b) realizzazione dell'insieme funzionale dei servizi culturali, associazionistici, foresteria, laboratori artigiani e di reindustrializzazione ;
- c) realizzazione dell'insieme funzionale dei servizi per la tutela dell'ambiente, per l'equitazione, maneggio.

Sono ammessi i restauri, le manutenzioni ordinarie e straordinarie, le modificazioni e le trasformazioni necessarie alla migliore fruizione dei luoghi e dei manufatti edilizi ed alla realizzazione degli usi previsti nel progetto di recupero.

Eventuali volumetrie integrative a servizio dell'esistente potranno sviluppare un indice massimo di 0,05 mc/mq. riferito alla superficie territoriale della zona Gm, in aggiunta ai volumi esistenti.

I nuovi edifici dovranno inserirsi nel contesto in continuità con gli edifici esistenti destinati al recupero. Dovranno essere curati gli aspetti progettuali relativamente ai materiali ed alla tipologia costruttiva che sarà analoga a quella dei manufatti da

restaurare, in particolare: murature portanti in pietrame, tessitura dei tetti a doppia falda simetrica o a padiglione, altezza della gronda non superiore a quella degli edifici contermini, allineamento del prospetto agli edifici vicini, intonaco civile o finiture e colori coordinati con gli edifici al contorno, spessore del corpo di fabbrica contenuto nello spessore dell'edificio adiacente, corpi di fabbrica semplici, privi di riseghe ed articolazioni.

Sono ammessi gli interventi per il miglioramento della viabilità e le aree di parcheggio, nella proporzione di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie da servire, da ubicarsi nei piazzali esistenti.

Art. 14 L'ambito della miniera di "Su Suergiu"

A nord dell'abitato di Villasalto, in contiguità con i margini dell'abitato, si individua l'*Ambito della Miniera di Su Suergiu*, esso comprende :

Il sistema delle aree urbanizzate, delle emergenze naturali, di quelle tecnologiche e di discarica della miniera di Su Suergiu e di quelle contermini interessate dalle formazioni a bosco, a macchia, a pascolo e dai coltivi, da destinarsi alle attività culturali, scientifiche, museali, turistico ricreative e di servizio, da realizzarsi in un quadro unitario che prevede le seguenti azioni :

- bonifica delle discariche ;
- recupero degli edifici della miniera;
- realizzazione dei servizi e degli interventi cornice per rendere funzionali e interrelati fra loro, e tali consentire gli usi progettati per gli edifici da recuperare ;
- ricostituzione del bosco e protezione ed eventuale ricostituzione dei suoli ;
- riorganizzazione dei coltivi nelle aree ad essi vocate.

Tali azioni sono state definite nel "progetto di recupero della Miniera di Su Suergiu" redatto a cura della Comunità Montana del Gerrei, che identifica, al suo interno, i seguenti *insiemi funzionali* :

- * Museale della fonderia, completa degli impianti di ossidazione e riduzione (cicli storicamente ordinati) ;
- ** Servizi culturali, organizzativi, associazionistici, foresteria, laboratori artigiani e di reindustrializzazione ;
- *** Servizi per la tutela dell'ambiente, per l'equitazione, maneggio.

All'interno dell'*Ambito* individuato deve essere garantita la conservazione integrale dei caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei relativi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, alla difesa, al ripristino e fruizione della risorsa in accordo con le prescrizione delle relative sottozone e quelli integrativi strettamente funzionali agli interventi del piano di recupero ambientale, secondo la filosofia del progetto relativo.

L'*Ambito della Miniera di Su Suergiu* include le seguenti sottozone omogenee :

- sottozona Gm ;
- sottozona H2m ;
- sottozona E5a2 ;
- sottozona E5db2 ;

- sottozona E3o2 ;
- sottozona H2c ;
- sottozona E5bm3 ;

Art. 15 ZONA "S1". - AREE PER L'ISTRUZIONE

Zona destinata ad attività scolastiche quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

In tale zona è vietata l'edificazione a scopo residenziale, fatta eccezione per quelle unità abitative direttamente collegate alla attività scolastica in funzione di sorveglianza e custodia. Sarà consentito l'ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione di edifici scolastici.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare i 3 mc/mq.

I fabbricati scolastici dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 8 e dal confine almeno mt. 4.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze dell'attività didattica e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno.

Art. 16 ZONA "S2". - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Zona destinata all'edificazione di edifici di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile etc.) e simili.

In tali zone è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale. L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare 1,00 mc/mq. E' consentita la possibilità di incremento previa apposita deroga da parte del consiglio comunale.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 8 e dal confine almeno mt. 4.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili col tipo di edificio religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo e per pubblico servizio che sarà costruito.

Art. 17 ZONA "S3". - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

E' consentita l'edificazione di edifici per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti.

Nelle aree destinate a parco è consentita l'installazione delle attrezzature occorrenti.

In tale zona è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione di quelle unità abitative direttamente collegate alle attività del tempo libero a scopo di sorveglianza e custodia.

L'indice di fabbricabilità territoriale per gli edifici utilizzabili negli impianti non dovrà superare lo 0,10 mc./mq.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 8 e dal confine almeno mt. 4.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili col tipo di struttura di impianto sportivo di interesse pubblico che sarà costruito.

Art. 18 ZONA "S4". - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Zona destinata a parcheggio pubblico. In tale zona è vietata ogni destinazione d'uso differente da quella prevista.

Sono unicamente consentite le opere (spianamenti, terrazzamenti e manufatti di contenimento e sostegno) necessarie alla realizzazione dei parcheggi pubblici, nonché eventuali volumi fuori terra o interrati rigorosamente destinati ad uso di parcheggio pubblico.

Art. 19 - ATTIVITA' CONSENTITE NELLE AREE AGRICOLE

Entro le zone agricole del Comune di Villasalto (come dalla tavola della *delimitazione delle zone agricole*, che riporta la zonizzazione del territorio comunale) sono consentite le attività agricole previste ai sensi dell'art. 2135 del C.C.

Art. 20 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:

- **zone E1** aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- **zone E3** aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.
- **zone E5** aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Esse sono suddivise a loro volta in:
 - **zone E5a**: aree marginali utilizzabili per un'agricoltura non intensiva;
 - **zone E5b** aree agrarie a più spiccata marginalità;
 - **zone E5c** aree utilizzabili per la realizzazione e l'ampliamento di strutture aziendali a prevalente indirizzo zootecnico;
 - **zone E5d** aree utilizzabili per la realizzazione di impianti di forestazione produttiva.

2. I confini delle zone E1, E3s, E3v, E3o, E5a, E5b, E5c come determinati dalla zonizzazione, sono riportati nella tavola *delimitazione delle zone agricole*.

3. Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati al successivo art. 21

4. Con riferimento alle zone E, per quanto attiene le sigle contenute nella carta della zonizzazione del territorio comunale, le notazioni che introducono distinzioni normative sono quelle dell'indice E seguito da un numero (E1, E3, E5), seguite da una lettera (a, b, c, d)

ART. 21- CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Nelle zone E1 ed E3 del territorio del Comune di Villasalto sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 23;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- f) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.

2. Nelle zone E5a e E5c sono consentiti i seguenti interventi:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,15 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 23;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- f) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,020mc/mq.

3. Nelle zone E5b ed E5d sono consentiti i seguenti interventi:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 23;

- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,015 mc/mq.

4. Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per il turismo rurale, previste al successivo articolo 23 comma 2.

5. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00.

6. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita:

- a) in ha 1,00 per colture agrarie;
- b) in ha 3,00 per colture forestali;

7. Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 50% è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

8. E' comunque vietata l'edificazione in aree a forte pendenza, inondabili, in erosione, lungo linee di cresta.

9. Nelle aree che ricadono entro gli ambiti di grado 1 del P.T.P. ed entro gli ambiti di efficacia vincolante del P.T.P. (ambiti di grado 2a e 3b) sono ammessi gli interventi previsti al successivo art. 21 bis.

10. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori, oltre a progetto esecutivo delle opere è necessario allegare:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
- b) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 23 comma 3.
- c) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo art. 22, nel caso in cui l'intervento sia effettuato nella zona H2 entro gli ambiti di grado 1 del P.T.P. ed entro gli ambiti di efficacia vincolante del P.T.P.

11. Per lo svolgimento di attività agricole saranno ammesse strutture appoggio di dimensioni massime di m 5 x 4. Il manufatto potrà essere realizzato, previa richiesta di concessione edilizia al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale sia allegata al progetto esecutivo relazione contenente descrizione delle esigenze produttive che ne motivano la realizzazione.

12. I fabbricati dovranno rispettare La distanza minima di mt.4 dai confini e di mt. 8 da altro fabbricato. E' consentito costruire sul confine previa convenzione con la proprietà confinante.

13. I fabbricati dovranno rispettare le distanze minime a protezione del nastro stradale di cui al D.I. 1/4/1968 e successive modifiche e integrazioni. Dando atto che per le strade di tipo F viene stabilita una distanza minima di mt.6.

Art. 21 bis - ATTIVITA' CONSENTITE NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE INTEGRALE E NEGLI AMBITI DI EFFICACIA VINCOLANTE DEL P.T.P.

1. Gli ambiti di conservazione integrale di grado 1 come definite dal P.T.P. determinano quelle aree che non ammettono alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettive dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa. Negli **ambiti di grado 1**, in conformità agli interventi previsti e normati dalle presenti norme (e in particolare agli art. 19, 20, 21,29 e 30) sono consentiti gli usi seguenti:

A. USO DI AREA PROTETTA

- 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 i 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.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- 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; interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
- A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico,

C. - USO SILVO FORESTALE:

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

D. - USO TECNOLOGICO:

D.a: opere antincendio e protezione civile.

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

D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.

E. - USO AGRICOLO:

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

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

F.a: pascolamento controllato e non.

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

L - USO INSEDIATIVO

L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico- ambientale.

2. Sono contrassegnati con il grado 2a gli ambiti nei quali prevale l'esigenza di una tutela delle loro caratteristiche naturali e nei quali, nel rispetto delle direttive per le zone agricole, sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvo-forestale, pascolativo, zootecnico, ittico, agrituristico, tecnologico oppure volte, in genere, ad altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi. Negli **ambiti di grado 2a**, in conformità agli interventi previsti e normati dalle presenti norme (e in particolare agli artt. 19, 20, 21, 29 e 30) sono consentiti gli usi seguenti:

A. USO DI AREA PROTETTA

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.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

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;
interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

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

C. - USO SILVO FORESTALE:

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 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 di incendi.

C.g: le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti;

D. - USO TECNOLOGICO:

D.a: opere antincendio e protezione civile.

D.b: impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c: strade, ferrovie, impianti a rete;

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

D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.

E. - USO AGRICOLO:

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 dreno, serre, ecc.);

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

Ed: 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. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

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. - USO ESTRATTIVO

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 solidi e inquinamenti;

G.c: cave di prestito;

G.d: ricerche minerarie;

H. - USO TURISTICO

Ha: infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature da rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;

Hb: infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c: recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d: strutture ricettive, quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;

H.e: strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;

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

I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

I.a: acquacoltura intensiva;

I.b: impianti artigianali;

L. - USO INSEDIATIVO

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

3. Sono contrassegnati con il grado 3b gli ambiti per i quali sono ammessi interventi di restauro e recupero ambientale, nei quali sono ubicate aree caratterizzate da antropizzazione, nelle quali occorre procedere, oltre che al recupero ambientale e del patrimonio edilizio esistente (con possibilità di inserimento di volumetrie complementari e serventi), anche all'inserimento di nuove volumetrie destinate alla coerente ed organica riqualificazione urbanistica del territorio. Negli **ambiti di grado 3b**, in conformità agli interventi previsti e normati dalle presenti norme (e in particolare agli artt. 19, 20, 21, 29 e 30) sono consentiti gli usi seguenti:

A. USO DI AREA PROTETTA

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.e: pesca, itticultura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- 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; interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
- A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico,

C. - USO SILVO FORESTALE:

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

D. - USO TECNOLOGICO:

- D.a: opere antincendio e protezione civile.
- D.b: impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;
- D.c: strade, ferrovie, impianti a rete;
- D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.

E. - USO AGRICOLO:

- 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 dreno, serre, ecc.);
- E.c: interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- Ed: 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. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

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. - USO ESTRATTIVO

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

H. - USO TURISTICO

Ha: infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature da rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;

Hb: infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c: recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d: strutture ricettive, quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;

H.e: strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;

H.f: strutture residenziali stagionali;

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

I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

I.a: acquacoltura intensiva;

I.b: impianti artigianali;

L. - USO INSEDIATIVO

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

L.b: interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);

L.c: interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);

L.d: interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.

Art. 22 - CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. 21, comma 8, lettera c), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi.

Art. 23 - AGRITURISMO E TURISMO AGRICOLO

1. E' consentito, nelle zone E1, E3 e E5 l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc, che equivalgono ad un indice specifico massimo di 0,015 mc/mq per agriturismo. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

2. Sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il turismo agricolo. I volumi massimi ammissibili sono fissati in 50 mc per posto letto con un massimo di 3 posti letto per ettaro che equivalgono ad un indice specifico massimo di 0,015 mc/mq per turismo agricolo, aggiuntivo rispetto all'indice residenziale. La superficie minima di intervento ammissibile è fissata in ha 3,00.

3. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

4. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. I locali in oggetto devono comunque essere dotati dei requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti dalle vigenti norme.

Art. 24 - PUNTI DI RISTORO

1. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile per giustificate motivazioni di natura socio-economica con delibera del Consiglio comunale sino a 0,05 mc/mq.

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

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

Art. 25 - RESTAURO E AMPLIAMENTO

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

2. Ogni intervento effettuato anche ai sensi del comma precedente nella zona H2 deve essere anche corredato dello studio di compatibilità agro-ambientale relativa all'intervento stesso, di cui all'art. 22 delle presenti norme, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).

3. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

Art. 26 - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

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

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

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-artigianale sono ubicati nell'area D/E a tal scopo individuata dagli strumenti urbanistici, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli, e gli insediamenti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti a scala aziendale.

5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-artigianale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie

con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 (e L. 431/85).

Art. 27 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni, e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 21, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 21 commi 5 e 6, art. 23 commi 1 e 2, art. 24 comma 2.

Art. 28 - SMALTIMENTO DEI REFLUI

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e le prescrizioni del D.A.D.A. 21.01.97 n.34, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro le scadenze prescritte ex L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 29 ZONA "H". DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, ARCHEOLOGICA, DELLA MINIERA DI "SU SUERGIU" E CIMITERIALE.

Le Zone "H" di salvaguardia sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- * attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
- * fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (quali 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;
- * 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;
- * opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- * recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- * apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- * installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- * interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- * interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
- opere di recupero e ricostituzione forestale, adeguamento delle aziende agricole e zootecniche

Nell'ambito del presente P.U.C. le Zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti fattispecie:

Le **zone H** sono divise in :

1. sottozona H1. Le parti di territorio che rivestono particolare significato per la collettività quali la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, la fascia di rispetto cimiteriale;
2. Sottozona H2 Le parti di territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, per cui debbono essere garantite condizioni di tutela e stabilità ambientale, o che sono soggette comunque a vincolo forestale, rientrano in queste sottozone le aree già interessate alle attività minerarie, attualmente occupate da discariche da

risanare, in quanto facenti parte di compendi destinati alla fruizione paesistica, scientifica e culturale;

3. Sottozone H3 Le parti di territorio che rivestono un particolare pregio storico e archeologico.

PARAMETRI URBANISTICI:

- | | |
|--|-------------|
| * indice territoriale generalizzato: | 0,001 mc/mq |
| * indice territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche | 0,10 mc/mq |
| * rapporto di copertura massimo: | 0,5% |
| * altezza massima: | 6 m |
| * distacchi: gli edifici devono distare almeno 15 m dal ciglio delle strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal D.M. 1444/68; almeno 15 m da tutti gli altri confini; | |
| * distanze tra pareti finestrate di edifici distinti: non meno di 15 m | |
| * tipi edilizi: isolati nel lotto di pertinenza. | |

E' comunque vietata l'edificazione in aree a forte pendenza, inondabili, in erosione, lungo linee di cresta.

ART. 30 - NORMATIVA DI TUTELA VALORIZZAZIONE E FRUIZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI IN AMBITO URBANO E RURALE (ai sensi dell'Art. 19, h della L.R. 27.12.89 n.45 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.13)

DEFINIZIONE

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

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

- * Carta delle strutture insediative storiche
- * Elenco degli edifici soggetti a vincolo ai sensi della L.1089/39 ;
- * Elenco delle emergenze per le quali il presente Articolo costituisce proposta di vincolo ai sensi della stessa L.1089/39, di cui al punto seguente.

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali rilevanti o monumentali in ambito urbano essi sono individuati nelle apposite planimetrie di Zonizzazione in scala 1:2000 e precisamente:

chiesa di Santa Barbara,
chiesa di San Michele.

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali in ambito rurale e le archeologie minearie, essi sono individuati nell'apposito SCHEDE DELLE STRUTTURE STORICHE DEL TERRITORIO DI VILLASALTO

ASPETTI NORMATIVI

Il vincolo specifico della L.1089/39 riguarda le due emergenze vincolate e precisamente:

complesso archeologico di Cuili Pala Perdixi, individuato in catasto al F.83 Mappali 39p - 35p - 29p - 34p, sulla carta I.G.M. 1:25.000 al F.549 III NE "VILLASALTO" (43_67/66 orizz; 5_31/32 vert);

nuraghe Corrulia, ubicato nel territorio comunale di Villasalto, segnato sulla Carta I.G.M. 1:25.000 al F.226 IV SE "BALLAO" (43_74/73 orizz; 5_36/37 vert), individuato in catasto al F.10 Mappale 22p.

Di seguito sono altresì elencate le ulteriori emergenze per le quali il presente Allegato costituisce proposta di vincolo ai sensi della stessa L.1089/39:

Chiesa di Santa Barbara,
Chiesa di San Michele,
Chiesa di Santu Cristolu,
complesso della Miniera di Su Suergiu,
nuraghe in località Serra Madau,
nuraghe in località Cuill'e Ois.

Per tutte le "emergenze" localizzate nelle zone A, B, del P.U.C. . è sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definiti nella Normativa della Zona A. Le relative prescrizioni particolareggiate sono assimilate alle Modalità e Categorie di intervento previste nella stessa Normativa.

E' in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai

sensi dei parametri della Sottozona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.

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

Per le restanti “emergenze” localizzate nelle Zone e Sottozone E, G, H:

- * è definita l'appartenenza alla Sottozona H3, con un vincolo di inedificabilità esteso ad un raggio di m 100 attorno al manufatto vincolato o comunque tutelato, fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità eventualmente risultante dalla specifica destinazione delle aree comprese in tale intorno in altra porzione della relativa Sottozona, mediante trasferimento di volumetria ed iscrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari di tale asservimento di superficie e volumetria;
- * è sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché la Ristrutturazione interna come definita dalla Normativa per la Zona “A”.
- * è in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino stato di tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

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

Per l'edilizia storico-tradizionale in ambito rurale, distinta dalle altre “emergenze” archeologiche e architettoniche, la Normativa prevede:

- * l'individuazione planimetrica mediante apposite schede delle strutture insediative storiche del territorio;
- * la definizione delle categorie di intervento ai sensi del R.E.

E' sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definito nella Normativa della Zona A.

E' in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati

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

Art. 31 INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER GLI "AMBITI DI RECUPERO" (L.R. 45/89, Art. 19, h)

L'intero Nucleo Storico - Zona "A" è da considerarsi nel suo insieme Ambito di Recupero

Le Sottozone B0 contermini il Nucleo Storico - Zona "A" sono pure da considerarsi Ambito di Recupero.

Le Zone e Sottozone E5c, H2 sono anch'esse da considerarsi Ambito di Recupero nel senso che in esse, oltre ai criteri ed alle cautele di cui ai commi seguenti, dovrà provvedersi a formare un Piano-Programma degli Itinerari Rurali, nel quale oltre ai manufatti ed ai sistemi individuati dalle SCHEDE DELLE STRUTTURE STORICHE DEL TERRITORIO DI VILLASALTO vengano precisati esecutivamente:

- * gli itinerari storico-tradizionali
- * i compendi di paesaggio agrario (recinti, colture, manufatti produttivi.) meritevoli di recupero e tutela
- * il quadro degli interventi integrativi e di sostegno alle attività agricole, agroturistiche e di servizio connesse.

DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

Il tessuto insediativo storico è un sistema organizzato costituito da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti.

Gli interventi di recupero, partendo dall'esigenza di risanamento degli edifici, dovranno dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento, delle corti interne, delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.

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

Gli interventi di recupero, per migliorarne le condizioni di utilizzo o ripristinare l'immagine, devono in ogni caso essere coerentemente rapportati alle caratteristiche tipomorfologiche e costruttive del contesto.

A tal fine, fermo restando il rispetto delle norme di attuazione del P.U.C. e degli eventuali vincoli e prescrizioni della Soprintendenza, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico devono, di norma, uniformarsi ai seguenti criteri generali di progettazione:

A) interventi sugli edifici da conservare:

- eliminazione delle superfetazioni degradanti;
- modificazione delle aggiunte improprie, qualora sia possibile una loro possibile integrazione nel processo di riqualificazione dell'edificio;
- riconfigurazione planimetrica di corpi minori appartenenti all'edificio da recuperare interni all'unità edilizia, nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'intero organismo edilizio;
- restituzione di tutte quelle parti distrutte, a seguito di crolli parziali o totali, verificatisi anche dopo la fase di presentazione del progetto di recupero;
- salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendone la permanenza della figuratività e della consistenza materica, nel rispetto delle strutture preesistenti per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati;
- definizione del progetto, del relativo capitolato d'appalto e delle procedure esecutive con metodologia di lavoro commisurata al "vecchio", escludendo, di norma, metodi e parametri tipici del "nuovo";

- necessità che ogni richiesta sia accompagnata da una accurata indagine diretta e, eventualmente, documentaria nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo in elevazione e in profondità.

Nei limiti consentiti dalle sopra richiamate norme di attuazione della strumentazione urbanistica, appare di particolare interesse lo studio:

- di soluzioni modificative per la restituzione di parti alterate, finalizzate al recupero di valori estetici e tipomorfologici in parte manomessi o cancellati;
- di soluzioni innovative, volte a far progredire l'idea culturale del recupero in presenza di edifici storici fortemente alterati o già ampiamente demoliti, tali da portare ad un nuovo organismo, coerente rispetto alla tipomorfologia dell'organismo originario irrimediabilmente compromesso, ovvero a soluzioni progettuali che si pongono in rapporto dialettico rispetto all'organismo preesistente.

Dal punto di vista metodologico, è indispensabile, qualunque sia la soluzione progettuale prescelta, assicurare la coerenza culturale tra il metodo concettuale e il processo elaborativo dell'intero progetto (che deve essere coerente in ogni suo singolo segmento), che devono sempre avere come fini la conservazione fisica e la valorizzazione dell'immagine architettonica, garantendone la stabilità e la fisicità.

Modifiche alle tecnologie ed ai sistemi degli organismi edilizi da recuperare, in linea di coerenza con quanto sopra espresso, sono ammessi soltanto in casi documentati e necessari, purché l'innovazione sia consapevole e rispettosa dei manufatti esistenti.

In particolare, per quanto concerne le tecnologie costruttive e le tecniche di esecuzione, l'intervento di recupero deve assicurare:

1. la conservazione delle murature esterne ed interne portanti nonché delle principali tramezzature caratterizzanti la distribuzione interna della tipologia storica;
2. il rifacimento, solo quando strettamente necessario, purché eseguito con materiale e tecniche compatibili con la preesistenza (es. metodo del "cuci e scuci");
3. la messa in evidenza di particolari strutturali e architettonici significativi;
4. la conservazione degli intonaci originari esistenti, da non rimuovere ma da reintegrare, così come le tinteggiature e i sistemi di decorazione, anche se solo conservati parzialmente; in assenza di tali permanenze, per la finitura esterna (intonaci e tinteggiature) si farà riferimento a quelle originarie delle architetture della zona, affini per tipologia ed epoca;
5. la conservazione delle aperture originarie esterne, secondo la loro forma e posizione; i relativi serramenti, devono essere realizzati sulla base di abachi, caratterizzati da

partiture e configurazioni coerenti con i tipi originari preesistenti e omogenei ad analoghi tipi riscontrabili nella zona per forma di edilizia coeve ed affini:

6. il mantenimento della giacitura dei solai, sia nella quota che nella tessitura dell'orditura principale e secondaria, compreso il tavolato di ripartizione dei carichi orizzontali, nelle apposite sedi di appoggio della muratura; le sostituzioni, necessarie solo per ridotta resistenza del materiale, devono avvenire con impiego di materiale analogo per le parti in vista (intradosso) e con rinforzi commisurati al tipo di struttura esistente (es.: un secondo tavolato per aumentare la rigidità generale, sovrapposto all'originario) e con modalità anche innovative (es.: travi in legno lamellare, impalcato in lamiera grecata al di sopra di quello da conservare, anima del solaio in calcestruzzo con rete elettrosaldata al di sopra dell'impalcato, ecc.); gli impieghi di strutture in c.a. o acciaio, anche per parti limitate della fabbrica, potranno essere ammessi solo in casi eccezionali, sulla base di comprovate esigenze di stabilità generale e da attuarsi sempre nel rispetto delle caratteristiche tipo-morfologiche, distributive e spaziali dell'organismo architettonico;
7. la conservazione dei controsoffitti, anche voltati, nel rispetto della spazialità originaria, nonché dei sistemi di decorazione in essere, delle pavimentazioni e delle altre opere di rifinitura che vanno, per quanto possibile, reintegrate o sostituite con materiali, colori e disegni affini agli originali;
8. la conservazione dei collegamenti verticali e delle coperture a tetto con gli stessi materiali, rifiniture, pendenze e arredi, nonché con la stessa giacitura in cui oggi si trovano, qualora non costituiscano rifacimento di epoca contemporanea.

Le tecniche di consolidamento devono avere come obiettivo principale il miglioramento della resistenza e della durabilità dell'edificio per quanto possibile nel rispetto degli schemi statici originari.

Qualora le valutazioni sullo stato di sicurezza evidenzino cause di vulnerabilità legate ad irregolarità nella conformazione geometrica o delle masse dovrà essere approfondito l'effetto di variazioni dello schema statico prodotte da eventuali nuovi giunti o connessioni che aumentino il grado di regolarità.

Le tecniche previste devono tenere conto della effettiva disponibilità di mano d'opera specializzata nell'esecuzione degli interventi progettati (sia che si tratti di tecniche o materiali innovativi, sia che si tratti di tecniche o materiali il cui uso era diffuso in passato).

I documenti di progetto devono descrivere accuratamente le fasi di lavoro, le procedure di messa in opera dei materiali, i controlli, ecc.

I tipi di intervento di consolidamento devono, in ogni caso, rispettare l'estetica e l'identità storico-architettonica dell'edificio preesistente, nonché assicurare una compatibilità tra materiali nuovi e quelli originari, al fine di evitare sia dannose concentrazioni di sforzi dovute a diversa rigidità o resistenza o duttilità, sia l'insorgere nel tempo di fenomeni fisico-chimici di rigetto.

B) interventi sulle aree libere, pubbliche o private, contigue alle costruzioni da conservare

riapertura delle aree cortilizie e impianto di giardini;

- conservazione e ripristino dei giardini di valore storico architettonico e ambientale e, comunque, di tutte le aree di pertinenza di edifici storicamente significativi;
- sistemazioni integrate “pubblico-privato” di spazi pubblici limitrofi alle zone da recuperare, sulla base di soluzioni unitarie, atte a definire idonei interventi di arredo e di riqualificazione della spazialità urbana (piani del colore, illuminazione pubblica, pavimentazioni, insegne ecc.);
- recupero dei tracciati stradali preesistenti di valore storico-documentario e ripristino degli allineamenti storicamente certi dei fronti edilizi;

C) interventi infrastrutturali su complessi edilizi e urbani

In relazione alle opere infrastrutturali, l'intervento va finalizzato in particolare alla reintegrazione morfologica degli spazi storici oggetto di intervento, anche attraverso la definizione di soluzioni tecniche idonee a ridurre l'impatto visivo e il degrado fisico dei manufatti storici da parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Al riguardo, dovrà pervenirsi, anche attraverso il coordinamento con gli enti concessionari per i servizi pubblici, alla definizione di soluzioni tecnologiche basate sull'integrazione tra diverse utenze impiantistiche (ad esempio “tunnel tecnologici”), che garantiscano in ogni caso la conservazione delle pavimentazioni originali, intervenendo preferibilmente in contesti urbani già soggetti ad alterazioni dei manufatti e delle sedi stradali.

I provvedimenti sulle opere infrastrutturali devono contribuire a ridurre il degrado apportato ai tessuti storici anche attraverso interventi, quali l'installazione di opere di urbanizzazione a rete, l'adeguamento alle nuove normative sulla sicurezza degli edifici (impianti telefonici, elettrici, di condizionamento, termici, VV.FF.), la collocazione di apparecchiature di controllo dell'accesso delle automobili ai centri storici e dell'inquinamento atmosferico.

ART. 32 - Confronto tra gli Usi consentiti e le Norme di Zona (ai sensi dell'Art. 19, 1e della L.R. 45/89 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.13.)

L'insieme delle Norme di Attuazione del presente P.U.C., riguardanti tutte le destinazioni di Zona, senza esclusione alcuna, sono subordinate all'applicazione delle disposizioni di cui agli Art. 18, 19, 20, 21, 22, 32, 34, 36 delle NTA del P.T.P. n.13.

In particolare, per ciò che concerne i succitati Art. dal 18 al 22, riguardanti il regime degli **USI CONSENTITI**, delle prescrizioni in essi contenute si è tenuto preventivamente conto nel

compilare gli articoli delle presenti Norme. In allegato, le *Tabelle di Compatibilità dello SCPA* definiscono per tutte le *Zone e Sottozone di P.U.C.* l'inclusione nei rispettivi *ambiti di tutela del P.T.P.*, con richiamo esplicito ai relativi **USI CONSENTITI**.

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

Art. 33 - Prescrizioni integrative e compensazioni ambientali per gli ambiti di trasformazione, Indirizzi per gli aspetti percettivi e formali, per le preesistenti attività produttive e di cava (Art. 15, 16, 28 a) delle N.T.A. del P.T.P. n.13)

Prescrizioni integrative.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli ambiti "S" sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale ovvero rapporto tra superfici permeabili totali e superficie territoriale corrispondente: > dell'85% per le S3, del 60% per S1,2,4
- **A.g** - Indice di piantumazione generale, ovvero il numero di unità arboree messe a dimora nell'unità di superficie territoriale: > 100/ha per le S3, >50/ha per S1,2,4
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico: > del 40% per S1,2,4

Tali parametri valgono invece solo come criteri orientativi per gli interventi, ma non sono quantitativamente vincolanti, per gli ambiti "S" già edificati e/o attrezzati, ed in particolare per quelli nei quali assume carattere prevalente il recupero architettonico e culturale di edifici storico-tradizionali.

Per tutte le aree pubbliche esistenti sono in generale esclusi interventi che comportino ulteriori compattazioni e sigillazioni, eliminazione di essenze con diametro del tronco maggiore di 25 cm misurati ad altezza di un metro, salvo casi di comprovata necessità, ed a condizione che una quantità di superficie permeabile e di essenze almeno pari per estensione e qualità sia ripristinata in un raggio di 200 m.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli "ambiti di trasformazione" delle Zone C, sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale: > del 40 % della superficie di Zona interessata
- **P.s** - Indice di permeabilità specifico, ovvero il rapporto tra le superfici private non impermeabilizzate e la Superficie fondiaria corrispondente: > del 50%
- **A.g** - Indice di piantumazione generale: 80/ha
- **Sv.pu** - Indice di superficie a verde sul fondo privato. Almeno il 40%.
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico. Almeno il 60%.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli “ambiti di trasformazione” delle Aree Artigianali, ovvero le Zone D, sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale: > del 50 % della superficie di Zona interessata
- **P.s** - Indice di permeabilità specifico: > del 55%
- **A.g** - Indice di piantumazione generale: 60/ha
- **Sv.pu** - Indice di superficie a verde sul fondo privato. Almeno il 30%.
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico. Almeno il 35%.

Per i parcheggi da mettere in opera ex novo in aree pubbliche e private è prescritto, salvo motivate eccezioni, l'uso di pavimentazioni permeabili del tipo “prato armato” e similari; tale prescrizione si estende anche agli interventi di recupero e ristrutturazione dei parcheggi esistenti. I parcheggi così allestiti contribuiranno al computo della superficie permeabile rispetto ai parametri di zona di cui sopra.

Alberature

L'Indice di piantumazione è espresso in numero di essenze arboree per ettaro. Si deve quindi intendere che tale numero vada rapportato alla effettiva estensione delle superfici interessate dall'intervento. Oltre all'obbligo di mettere a dimora essenze arboree nella misura prevista si deve intendere che l'indice di piantumazione include anche un numero di arbusti pari ad 1,5 volte le essenze arboree stesse.

In generale, e salvo casi specifici da attestarsi mediante adeguata relazione specialistica, le specie arboree da impiantarsi dovranno essere in misura prevalente prescelte tra quelle autoctone.

Mitigazioni della Viabilità e degli impianti trasportistici in genere.

Tutte le **nuove strade di Piano** per le quali le Tavole di Zonizzazione individuano filari di alberature dovranno essere progettate e realizzate in conformità alle sezioni previste e con la piantumazione indicata. Anche per quanto riguarda arterie esistenti, il P.U.C. individua alcune localizzazioni preferenziali di essenze arboree ad integrazioni di sezioni stradali che ne sono prive: in questo caso, saranno gli eventuali interventi di risistemazione a dover rispettare la prescrizione del P.U.C..

Criteri di progettazione ambientale

Nessuna delle Zone di trasformazione dovrà costituirsi come barriera ambientale aggiuntiva; al contrario, ciascuna di esse dovrà predisporre opportuni “corridoi biotici”, sotto forma di fasce verdi, alberature lungo gli assi stradali, continuità dei verdi privati interni ai lotti o

accorpati, tipologia di recinzioni “filtrante”, etc. La stesura dei Piani Attuativi dovrà uniformarsi al disegno previsto o proporre alternative che garantiscano standard almeno equivalenti, o migliorativi, relativamente alle caratteristiche di potenzialità biotica sopra indicate.

E' fatto obbligo in generale ai soggetti pubblici e privati di seguire, nell'esecuzione di interventi su:

- corsi d'acqua
- laghetti di cava in alveo
- risistemazione di ambiti e piazzali di cava
- assi stradali
- recinzioni

gli indirizzi e le prescrizioni di cui alle Tabelle di Compatibilità dello SCPA allegate e desunti dagli elementi di progetto contenuti nei Rapporti di settore.

Si richiamano in particolare:

- *la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti)*
- *le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura vegetale dei luoghi, ovvero la costituzione di “colline artificiali” o “dune” alberate di mascheramento*
- *la ricostituzione di “corridoi biotici” lungo gli assi stradali mediante filari alberati, inerbimento delle scarpate, costituzione di “dune alberate” di fiancheggiamento e mascheramento.*

Tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della “Schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari”).

Per quanto riguarda l'attività delle cave in esercizio si rimanda interamente al disposto dell'Art. 15 delle NTA del P.T.P. n.13, con particolare riferimento:

- al divieto negli ambiti di tutela “1”
- all'obbligo di minimizzare gli impatti
- all'obbligo di provvedere a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi
- all'obbligo di presentare, per eventuali rinnovi delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività di cavazione, opportuno SCPA anche ai sensi del successivo Art. 34.

Per quanto riguarda le preesistenti attività produttive si rimanda interamente al disposto dell'Art. 16 delle NTA del P.T.P. n.13, con le seguenti cautele:

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

Clausola cautelativa

Nel caso di eventuali incongruenze tra le Norme di Zona e le prescrizioni di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle esclusioni dagli *Usi consentiti* di cui alle NTA del P.T.P. n.13, prevale senz'altro quanto disposto da queste ultime.

ART. 34 - ELEMENTI DI NORMATIVA PER LO “STUDIO DI COMPATIBILITA’ PAESISTICO AMBIENTALE”

Nell’ambito del presente P.U.C., lo “STUDIO DI COMPATIBILITA’ PAESISTICO AMBIENTALE” di cui alla Normativa di Attuazione del P.T.P. n.13 è regolato prioritariamente dalle disposizioni di cui alle stesse Norme, e segnatamente dall’art. 9 qua di seguito riportato:

1. Negli ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico lo studio di compatibilità paesistico-ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

2. Lo studio di compatibilità è pertanto strumentale rispetto alla verifica tecnica e giuridica della sussistenza di tale fondamentale requisito e rappresenta un indispensabile presupposto di apprezzamento conoscitivo per l'adozione degli atti autorizzatori, di approvazione e/o di controllo di competenza degli Organi ed Uffici dell'amministrazione regionale.

3. In tutti i casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'amministrazione regionale - in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, approvare o assoggettare a controllo - i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:

- a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

- c) - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e) - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

4. Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è obbligatorio limitatamente ai soli casi per i quali esso è espressamente previsto dalla presente normativa. Anche in tali casi, tuttavia, tale studio non è necessario, indipendentemente dall'uso e dall'interessato grado di tutela, sia per gli interventi di cui al precedente art. 5, 2° comma, sia per ogni altro intervento anche di ristrutturazione delle strutture murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazione d'uso né comportino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti superficiali e di volume necessari - nei limiti ed in conformità dei vigenti strumenti urbanistici comunali - per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

5. La Giunta regionale, con motivata deliberazione, sentita la competente Commissione consiliare, può determinare in via generale le fattispecie di esclusione dallo studio di compatibilità paesistico ambientale da sostituirsi con il normale accertamento da compiersi ai sensi dell'art. 7 della L.1497/39 a cura diretta dall'Assessorato competente in materia di tutela del paesaggio con o senza il preventivo parere del C.T.R.U..”

1. I Comuni, nei casi previsti dalle presenti norme, debbono provvedere a predisporre lo studio di compatibilità paesistico ambientale da allegarsi al P.U.C. di adeguamento.

2. Nell'individuazione di nuove zone e volumetrie edificabili in sede di P.U.C., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale mira ad accertare gli effetti sul territorio che derivano dai nuovi insediamenti previsti e verifica la congruenza delle previsioni volumetriche con i contenuti del P.T.P..

3. Tale studio potrà essere articolato per specifici ambiti d'area o subsistemi d'intervento e dovrà contenere quanto già previsto al precedente articolo alle lettere: a), b) ed e). Esso dovrà inoltre contenere i seguenti elaborati su scala non inferiore a 1/10000:

- a) indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi utilizzabili;
- b) simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- c) documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento.”

Per gli strumenti di attuazione previsti dal P.U.C. negli ambiti di applicazione obbligatoria della Normativa sullo S.C.P.A., le procedure relative allo Studio stesso dovranno considerarsi assolute qualora venga accertata la conformità del Piano Attuativo in questione con le previsioni contenute nelle Tavole di Zonizzazione del P.U.C. stesso e nelle relative Norme di Attuazione.

ooo

Nel territorio comunale di Villasalto sono inoltre e comunque obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

- a) Gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. di cui agli art. 8, 9, 10, 11, 12, 13, delle presenti N.T.A.;
- b) Tutti gli interventi previsti nelle sottozone H e nelle fasce di rispetto
- c) le seguenti opere agricole :
 - c1) coltivazioni agricole intensive su terreni incolti o seminaturali;
 - c2) infrastrutture idrauliche agricole di rilevante entità;
 - c3) primi rimboschimenti e dissodamenti destinati a consentire la conversione ad altro tipo di sfruttamento del suolo;
 - c4) opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;
- d) tutte le opere industriali contemplate nell'allegato II della direttiva del Consiglio delle Comunità Europee n° 85/337 del 27/06/1985;
- e) le seguenti opere di infrastrutturazione urbana:
 - e1) infrastrutturazione della zona omogenea D;
 - e2) villaggi di vacanza e complessi alberghieri;
 - e3) impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;
 - e4) impianti di depurazione;
 - e5) depositi di fanghi;
 - e6) stoccaggio di rottami di ferro;
 - e7) piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

Per gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal P.U.C negli ambiti di applicazione obbligatoria dello S.C.P.A., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1 - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
- 2 - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai

beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

- 3 - indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con verifica della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:1000);
- 4 - simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- 5 - documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;
- 6 - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

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

1 - quadro di riferimento progettuale:

- 1.1 - le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;
- 1.2 - l'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tener conto nella redazione del progetto (norme tecniche generali e specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);
- 1.3 - le motivazioni tecniche delle scelte progettuali,
- 1.4 - le ricadute e gli impatti economici ed occupazionali
- 1.5 - le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;

2 - quadro di riferimento ambientale:

- 2.1 - definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturali, insediativi ecc...) interessati direttamente o indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione del progetto;
- 2.2 - dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto;
- 2.3 - stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;
- 2.4 - descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;

3 - quadro di riferimento paesistico:

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

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

3.3 - individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime, ed in particolare dimostrazione della effettiva compensazione degli impatti indotti con l'opera mediante:

- contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nei limiti previsti dalle presenti Norme
- piantumazioni, schermature, mitigazioni che rispettino i limiti sempre previsti dalle presenti Norme.