

21/5/12
N. 20 DEL 21/5/12
ALLEGATO ALLA
DELIBERA DI G.C.C.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO TECNICO
(Geom. Bruno Tegas)

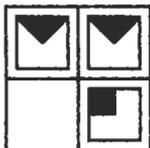


COMUNE DI BALLAO (CA)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

IN ADEGUAMENTO AL P.T.P. N° 13



Studio Tecnico

Dr. Ing.
Marco Mario Piroddi
Via Carthaldi n° 7/9
Jersu (nu)

C.F.: FRMCM69G14E387X
P.I. 00769670910

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

B

DATA

 LUG. 1999

COMMITTENTE

Amministrazione Comunale



PROGETTISTA

Dr. Ing. Marco Mario Piroddi



Assistente di Ufficio - Geom. Franco Umla

PARTE PRIMA
NORME GENERALI

Art. 1**Contenuto del P.U.C.**

Il P.U.C. definisce nella sua globalità e peculiarità l'assetto e la programmazione di sviluppo del contesto territoriale ed urbano del Comune di Ballao e ne fissa gli strumenti e le norme di attuazione .

Tutte le prescrizioni del P.U.C. sono vincolanti verso chiunque intenda operare nel territorio comunale.

Art. 2**Elementi costitutivi del piano**

Il nuovo P.U.C. di Ballao è costituito dai seguenti elaborati:

Allegati :

- A) Relazione Tecnica Illustrativa ;
- B) Norme Tecniche di Attuazione ;
- C) Regolamento Edilizio ;
- D) Relazione di Accompagnamento alle Carte Tematiche ;
- E) Relazione sulla Valutazione dell'Occorrenza dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale ;

Tavole :

- 1) Stralcio P.T.P. n° 13 ;
- 2) Zonizzazione previgente P.d.F. ;
- 3) Vincoli e Gestioni ;
- 4) Vincoli Idrogeologici ;
- 5) Vincoli LL. 1497/39 e 431/85 da P.T.P. , e vincoli L. 431/85 per aree boscate e corsi d'acqua ;
- 6) Vincoli Archeologici e Storici ;
- 7) Peculiarità sul Territorio : miniera Corti Rosas , discarica comunale dismessa Genna e Urchi , Areali di rischio geologico e più ;
- 8) Acclività sul Territorio ;
- 9) Carta delle Quote Altimetriche ;
- 10) Copertura ed Uso dei Suoli ;
- 11) Aree Suscettibili di Uso Irriguo ;
- 12) Suoli Agrari , Potenzialità d'Uso e Capacità Produttive ;
- 13) Carta Unità Idrogeologiche ed Emergenze Idriche ;
- 14) Bacini Idrografici ed Invasi ;
- 15) Viabilità ed Infrastrutture sul Territorio ;
- 16) Carta Morfologica e Relative Valenze ;
- 17) Carta Geologica ;
- 18) Caratteristiche Geologiche/Tecniche dell'Area Urbana e Zone Contermini ;
- 19) Rilievo Aerofoto Stato di Fatto con Infrastrutture Urbane ;
- 20a) Rilievo Consistenza Edilizia Zone Omogenee A e B1 ;
- 20b) Rilievo Consistenza Edilizia Zone Omogenee B2 e Peep ;
- 21) Zonizzazione Urbana ;
- 22) Zonizzazione Urbana riferita al Catastale ;
- 23) Raffronto zonizzazioni previgente P.d.F. e nuovo P.U.C. ;
- 24) Sotthonizzazioni Agricole riferite agli Ambiti di P.T.P. ;
- 25) Zonizzazioni Extraurbane .

Gli allegati nn° A/B/C/D/E hanno carattere relazionale , analitico e descrittivo dell'indagine di studio assunta a base del nuovo P.U.C. e contengono le conseguenti scelte metodologiche e operative ; altresì contengono valori normativi e prescrittivi con le indicazioni specifiche di impiego , ovvero carattere previsionale e progettuale .

Gli elaborati grafici nn[^] 1/25 , effettuati su scala territoriale ed urbana , rivestono in alcune tavole specifiche carattere di rilievo/indagine/studio ed in altre tavole peculiari costituiscono proposta previsionale e progettuale ; pertanto hanno nella loro peculiarità valore prescrittivo e normativo.

La planimetria di inquadramento del P.T.P. è in scala 1/25000 ; mentre quelle del contesto urbano sono in scala 1/2000 e quelle del territorio comunale sono invece in scala 1/10000 ; altresì le planimetrie sulla consistenza edilizia variano dalla scala 1/500 a quella 1/1500 .

Art. 3**Operatività e Legislazione**

L'operatività del P.U.C. sarà garantita attraverso l'adozione e l'applicazione dei seguenti strumenti urbanistici attuativi :

- 1) Piani particolareggiati
- 2) Piani di lottizzazione convenzionata
- 3) Piani degli insediamenti produttivi
- 4) Piani per l'edilizia economica e popolare
- 5) Concessioni , Autorizzazioni edilizie e Denunce di inizio attività .

Gli strumenti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla L.R. 22/12/89 n. 45 ed a quanto previsto dal piano urbanistico comunale ; altresì , nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi del successivo articolo 5 e secondo i contenuti di cui alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti di cui al punto 5) "Concessioni Edilizie" saranno rilasciate , previo parere consuntivo della Commissione Edilizia , dal Responsabile del Servizio .

Gli strumenti di cui al punto 5) "Autorizzazioni Edilizie" saranno rilasciate dal Responsabile del Procedimento ; nei casi di manifesta importanza e/o difficoltà saranno sottoposti a previo parere consuntivo della Commissione Edilizia .

Art. 4**Vincoli di edificabilità**

Nelle zone omogenee classificate come : B - C - E3 - H - S - G , all'interno del perimetro urbano , non possono sorgere laboratori , né opifici od altre attività che possano disturbare o recare molestie (polvere, fumi, odori , rumori o più) od essere in contrasto con i connotati residenziali dell'agglomerato di Ballao .

Sono fatte salve , dalla disposizione precedente, le attività esistenti ed i “subentri” alle stesse ; mentre eventuali trasferimenti o iniziative “ex novo” dovranno attenersi alle disposizione di cui al capoverso precedente .

Per quanto attiene la Zona Omogenea A si rimanda alle disposizioni del vigente Piano Particolareggiato di Centro Storico .

Ovviamente dovranno attivarsi tutte quelle procedure che possano favorire la cessazione delle attività produttive ancora esistenti nell'ambito urbano delle zone A , B , C E3 ; procedure quali attivazione del P.I.P. e più .

È prescritta per tutti gli edifici ricadenti nelle zone B1 - B2 la realizzazione della copertura a tetto con l'impiego di tegole di rifinitura ; mentre per quanto attiene la Zona Omogenea A si rimanda alle disposizioni del vigente Piano Particolareggiato di Centro Storico .

Art. 5**Norme per le lottizzazioni**

La redazione di lottizzazioni dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale e successivamente redatta da tecnico abilitato (ingegnere/architetto) all'esercizio della professione .

Le previsioni delle lottizzazioni dovranno essere conformi alle prescrizioni ed ai parametri di cui al DA. 20/12/83 n. 2266/U.

Ogni lottizzazione dovrà prevedere e contenere lo studio generale di massima dell'intera superficie di Zona C , così come individuata nella tavola di zonizzazione .

La lottizzazione esecutiva dovrà comprendere un'area di almeno 5.000 mq. minimi .

Nella lottizzazione dovranno altresì essere previste le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge n. 10/77; nonché l'individuazione degli standards urbanistici e la relativa cessione delle aree e delle quote di legge per le urbanizzazioni secondarie .

I progetti di lottizzazione dovranno essere corredati dai seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrativa , con i calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata , con annesse norme di attuazione e planimetrie generali ;
- 3) planimetrie con :
 - a) studio urbanistico , completo di zonizzazione specifica e planovolumetrico ;
 - b) piano quotato ante e post sistemazione ;
 - c) piano catastale di dettaglio completo dei frazionamenti fondiari , viari e di cessione ;
- 4) tipologie edilizie;
- 5) progetti di massima delle reti idriche , fognarie , stradali , elettriche , di illuminazione pubblica di raccolta acque bianche e sottoservizi in genere tipo Enel e Telecom ; completi di preventivo dettagliato di spesa ;
- 6) schema di convenzione (eventualmente anche per stralci esecutivi) da stipulare con la Amministrazione Comunale ;
- 7) stipula di convenzione ; la stipula della convenzione è subordinata all'approvazione della lottizzazione , da parte del competente Co.Ci.Co. , solo ove ricorrono le condizioni di cui all'art. 29 comma 3° della L.R. 38/94 , così come integrato dalla L.R. 7/1998 Art. 1 comma 2 , e che comunque trova efficacia solo dopo l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.A.S. .

Art. 6 **Indici e parametri**

Il P.U.C. individua e definisce i seguenti indici e parametri:

- 1) Superficie Territoriale (ST) : è la superficie lorda riferita agli interventi urbanistici esecutivi , così come individuati nel P.U.C. , o comunque può rappresentare la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo , sempre secondo le indicazioni dello strumento generale .
- 2) Indice di Fabbricabilità Territoriale (IFT): è il rapporto (mc/mq.) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria , e la superficie complessiva lorda della zona stessa , impegnata appunto dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico , per i servizi sociali e più .
- 3) Superficie Fondiaria (SF) : in caso di strumento urbanistico attuativo si intende la quota di superficie risultante da quella territoriale , così come precedentemente definita , al netto della viabilità di piano e delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria . Tale superficie può essere suddivisa in lotti . In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade (esistenti o previste) e delle aree per l'urbanizzazione secondaria .
- 4) Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IFF): è il rapporto (mc/mq.) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona a destinazione specifica e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici , da destinare alla viabilità pubblica ed alle attrezzature e servizi collettivi .
- 5) Attrezzature e Servizi per Opere di Urbanizzazione Primaria : sono gli spazi pubblici collettivi attrezzati ed i servizi generali destinati all'urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle vigenti leggi e secondo quanto stabilito zona per zona , dalle norme del presente strumento urbanistico generale .
- 6) Attrezzature e Servizi per Opere di Urbanizzazione Secondaria : sono gli spazi pubblici collettivi attrezzati ed i servizi generali per l'urbanizzazione secondaria , secondo le quantità minime stabilite dalle vigenti leggi e secondo quanto stabilito zona per zona , dalle norme del presente strumento urbanistico generale , esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- 7) Destinazione d'Uso : identificazione dell'uso consentito per ogni zona definita in zonizzazione di P.U.C. ; possono essere consentite una o più destinazioni d'uso , specifiche , corredate di relative norme tecniche di attuazione . In tali zone non possono essere consentite altre destinazioni se non quelle specificate .
- 8) Superficie Minima del Lotto (SML): é la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità fondiaria di una determinata zona.
- 9) Superficie Coperta (SC) : si intende , relativamente ad un edificio , l'area risultante della proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra ; queste delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali , escluse tutte le quote aggettanti di profondità inferiore a m. 1.30

costituite da : balconi aperti , cornicioni , sporti di gronda e più , come meglio precisato al punto 8.9. del Regolamento Comunale di P.U.C. .

10) Indice di Copertura (RC) : è il rapporto percentuale , determinato in mq/mq , tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto edificabile su cui insiste la medesima costruzione .

11) Altezza dei Fabbricati (H) : l'altezza massima dei fabbricati é definita dalle norme relative alle varie zone individuate dal P.U.C. , concerne tutti i prospetti (monte e valle) inclusi quelli non affaccianti su spazi pubblici . Per altezza di edificio relativa a prospetti con linea di terra orizzontale si intende la differenza di quota fra il piano di campagna a sistemazione definitiva pubblica o privata e la linea di intersezione del piano di facciata con quello di intradosso della copertura sia piana che inclinata . In quest'ultimo caso la pendenza delle falde deve essere contenuta entro il 35% . Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35% , per la determinazione dell'altezza massima va considerata la differenza di quota tra il piano di campagna a sistemazione definitiva e la linea di intersezione soprascritta e sottolineata , misurazione da maggiorarsi della differenza massima assoluta , misurata su retta verticale , delle proiezioni dei colmi (sulla sopradetta retta verticale) tra il tetto in esame e quello al 35% di pendenza , ovvero la differenza di quota tra i colmi delle citate falde .

Se il prospetto di fabbrica è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale , fermo restando l'estremo superiore secondo quanto sopra riportato , l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva , sia pubblica che privata , relativa alla parte su cui insiste il prospetto dell'edificio stesso . E' vietato maggiorare le altezze sopradefinite , in sede esecutiva , con sbancamenti non previsti dal progetto . Agli effetti delle altezze non si tiene conto dell'eventuale parte a timpano di prospetto derivante da coperture a tetto impostate sui lati lunghi del corpo di fabbrica , ovvero timpano su prospetto a sviluppo minore .

In caso di fabbricati disposti su terreni a sezione trasversa maggiore del 25% e con differenti altezze tra i prospetti di valle e di monte , le norme di altezza massima saranno applicabili al solo prospetto di monte .

12) Computo delle Altezze e dei Volumi: sia le altezze che i volumi edificabili saranno computati secondo il disposto del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 e della circolare Ass. EE.LL., Finanze, Urbanistica 20/3/78 n. 2A.

È consentito detrarre dal computo dei volumi i sottotetti le cui falde hanno pendenza inferiore al 35% , i porticati aperti su 3 lati o porzioni di essi con profondità non superiore a mt. 2.00 , i balconi , i parapetti , i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale ; nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda , quali : extracorsa di ascensori , vani scala , serbatoi idrici , vasi di espansione , canne di areazione e/o ventilazione e più ; resta inteso che nell'ipotesi di coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse (sottotetti) , mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica valida .

E' consentito detrarre dal computo delle altezze e conseguentemente dei volumi il piano terreno di ogni edificio , fino ad altezze di mt. 2.50 , ove è verificata le seguenti condizione :

- costruzione con PT a pilotis aperti destinati a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area coperta e con altezza del pilotis non minore di mt. 2.50 .

Le verande coperte e chiuse su 2 lati rientrano nel computo dei volumi ; è però consentita una loro detrazione fino a 10 mq. di superficie utile per ogni unità abitativa, fermo restando il computo per la quota eccedente tale valore.

13) Distacco fra gli Edifici (DE): è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, compresi entro mt. 1,30. I distacchi fra gli edifici non si applicano alle pareti di un medesimo edificio.

Nel caso di fronti fra edifici non paralleli, deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta per le varie zone di piano.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici con previsioni planovolumetriche.

Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà, previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa.

14) Distacco dal Confine di Lotto (DC): è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 13, e la linea di confine del lotto. E' variabile da zona a zona secondo le specifiche norme.

Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà, previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa.

15) Accessori: sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica) l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

16) Lunghezza Massima dei Prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

17) Cortili Chiusi: sono le aree scoperte circondate da edifici per lunghezze superiori a 2/3 del perimetro: sono classificati nei seguenti tipi:

a) ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la perpendicolare minima libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal D.A. n. 2266/U del 20/12/1983;

b) patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con perpendicolari minime dalle pareti non inferiori a mt. 8.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 7.00;

c) cortile: si intende uno spazio interno nel quale la perpendicolare minima, libera davanti ad ogni finestra e uguale a mt 8,00 e la cui superficie utile è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;

d) chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie ridotta, ottenuta con una perpendicolare minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a mt 3.00; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni, disimpegni e locali accessori.

18) Indice di Piantumazione: indica il numero di piante (alto fusto) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

19) Larghezza Sede Stradale: si intende la somma delle seguenti larghezze: sede veicolare di transito e di sosta, marciapiedi, banchine, cunette ed eventuali aiuole spartitraffico.

20) Distanza dal Filo Stradale (DS): è la distanza di qualsiasi tipo di edificazione dalla sede stradale come sopra definita.

Art. 7**Poteri di deroga**

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del P.U.C. e/o su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico/collettivo e sempre nell'ambito del disposto dell'art. 3 della legge n.1357 del 21/12/1955.

La deroga dovrà essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale , con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo (perlomeno ventennale) della destinazione dell'immobile per uso pubblico .

Art. 8**Regolamento edilizio**

Con il nuovo strumento urbanistico generale (P.U.C.) si emana il nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle more di approvazione del P.U.C. , a scopo di salvaguardia , l'attività edificatoria sarà regolamentata applicando le norme più restrittive previste o dal Regolamento Edilizio o dal Regolamento adottato.

Art. 9**Zonizzazioni**

Il Piano Urbanistico Comunale definisce le destinazioni d'uso sia nel contesto urbano che nell'ambito dell'intero territorio comunale , attraverso l'identificazione delle seguenti zone omogenee:

Agglomerato Urbano :

- Zona A : Centro storico
- Zona B : Completamento residenziale
sottozona B1 di completamento interno
sottozona B2 di completamento esterno
- Zona C : Espansione residenziale
con sottozona Peep
- Zona D : Attività industriali , artigianali e commerciali
- Zona E3 : Aree agricole interne utilizzabili per scopi agricoli e per scopi residenziali
- Zona G : Servizi generali ,
con le seguenti sottozone :
- G1 Cimitero
 - G2 Depuratore
 - G3 Mattatoio
 - G4 Piattaforma ecologica
 - G5 Impianto sollevamento Esaf
 - G6 Impianto sollevamento ex miniera
 - G7 Serbatoio comunale
 - G8 Area di servizio al parco "Interacquas"
 - G9 Area servizi generali via Flumendosa
 - G10 Area servizio combustibili
 - Pc Parchi comunali
- Zona H : Area di salvaguardia
Sottozona H1 - vincolo servizi generali cimitero
Sottozona H2 - vincolo naturalistico ambientale
Sottozona H3 - vincolo servizi generali depuratore
Sottozona H4 - vincolo fasce di rispetto stradali
- Zona S: Spazi pubblici di servizio collettivo
Sottozona S1 - aree per istruzione
Sottozona S2 - aree per attrezzature di interesse comune
Sottozona S3 - aree per verde pubblico attrezzato e gioco
Sottozona S4 - aree per parcheggi pubblici

Territorio Extraurbano :

- Zona Dm : Attività industriali , artigianali e commerciali zona ex Miniera Corti Rosas
- Zona E1 : aree agricole caratterizzate da produzioni tipiche e specializzate
- Zona E2 : aree agricole di primaria importanza per la funzione agricola/produttiva
- Zona E5 : aree agricole di tipo marginale con garantimento delle condizioni di stabilità ambientale .
- Zona G : Sottozona Gm , servizi generali zona ex Miniera Corti Rosas
- Zona H : Area di salvaguardia
 Sottozona H2 - vincolo naturalistico ambientale
 Sottozona H4 - vincolo fasce di rispetto stradali
 Sottozona H5 - vincolo archeologico/storico
 Sottozona H6 - vincolo integrale

Il Piano Urbanistico Comunale definisce altresì una serie di limitazioni d'uso che in dettaglio sono :

Agglomerato Urbano :

- Areale Invaso Tracimazione Scarico della Diga del Flumendosa nei pressi dell' Abitato di Ballao ;
- Invaso Diga "pianificata" di Monte Perdosu ;

Territorio Extraurbano :

- Ex Discarica Comunale di "Genna e Urci" ;
- Invaso Diga "pianificata" di Monte Perdosu ;
- Zona Militare del Poligono Interforze di Perdasdefogu ;
- Siti da Consolidare e Frane catalogate censimento CNR Avi 1992 ;
- Cavità Naturali .

PARTE SECONDA
ZONIZZAZIONE URBANA ED EXTRAURBANA

Art. 10**Zone omogenee residenziali A , B e C**

Il P.U.C. individua e suddivide le aree residenziali in zone omogenee ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 , in particolare : Zona Omogenea A , Zona Omogenea B , Zona Omogenea C.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente all'attività abitativa . In esse sono peraltro consentite le seguenti attività :

- studi professionali e commerciali ,
- negozi e pubblici esercizi ,
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati,
- piccoli laboratori artigiani, fatto salvo il disposto dell'art 4. ,
- autorimesse pubbliche e private ,

ove se ne ravvisi l'opportunità al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcuni servizi, possono essere consentiti , uffici, alberghi, ristoranti, locali per il tempo libero, e più purché dotati di idonee aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nell'ambito in cui sono previsti.

CLASSIFICAZIONE ZONE OMOGENEE :

- 1) **Zona A:** le parti dell'abitato che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di esse , comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante delle stesse .

Esse costituiscono l'insieme di quelle zone originarie del primo nucleo storico dell'abitato , realizzate mediante interventi diretti privi di pianificazione e pertanto sprovviste dei standards urbanistici di legge chiaramente definiti .

Per la zona Omogenea A risulta in vigore il Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione , approvato dal competente Assessorato RAS EE.LL. ed Urbanistica con Decreto n° 1214 del 02/08/1989 e predisposto ai sensi del D.A. 10/2/83 n. 2266/U art. 4 ; completo di norme , regolamenti e disposti estesi a tutte le unità edilizie del Centro Storico .

Qualora nel corso dei lavori oggetto della concessione, emergano elementi di carattere storico o architettonico prima non conosciuti e la cui conservazione o valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento , il Responsabile del Settore Tecnico potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto, che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera . Nel caso in cui si avveri il danno o un pericolo di danno durante i lavori sul fabbricato di particolare pregio culturale o ambientale, i proprietari dovranno darne immediata notizia all'Amministrazione Comunale e all'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione, e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento della situazione. In caso di crollo fortuito o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, il proprietario ha l'obbligo del ripristino dello stato preesistente; la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e secondo le tecnologie delle strutture originali.

È sempre valido il disposto di cui all' 8° comma dell'art. 5 del DA. 20/12/83 n. 2266/U, che di seguito si riporta:

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

Per gli edifici e le aree libere che non presentino le necessarie condizioni di decoro , il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione e completamento che si rendessero necessarie .

NORME GENERALI per la Zona A :

vedasi strumento attuativo sopra specificato .

- 2) **Zona B:** le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A , secondo cui all' Art. 3 del D.A. 20/12/983 n^ 2226/U .

Esse costituiscono l'insieme di quelle zone realizzate mediante l'intervento diretto e prive di standards urbanistici chiaramente definiti .

All'interno delle zone B sono state individuate le seguenti sottozone :

Zona B1 di Completamento Interno :

pressochè totalmente edificate comprendono quelle aree già dotate di urbanizzazione primaria immediatamente a contatto od in rapporto visuale diretto con il vecchio nucleo di Zona A ; dotate di sufficienti caratteristiche tali da consentirne un intervento diretto .

Zona B2 di Completamento Esterno :

parzialmente edificate , con una percentuale di completamento molto elevata , sono quelle zone che concernono le parti urbanizzate esterne al vecchio nucleo urbano ; presentano caratteri di eterogeneità , con opere di urbanizzazione primaria totalmente realizzate e con tessitura urbana già definita ; sono pertanto dotate di sufficienti caratteristiche tali da consentirne un intervento edificatorio diretto .

NORME GENERALI per le Zone B :

1) Gli interventi in Zona B devono tendere alla riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante l'impiego di tipi edilizi più organici possibili in rapporto con il tessuto urbano esistente ; le tipologie edilizie sono libere, purché validamente inserite nel disegno urbano già definito .

2) Nelle zone B l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza massima prevista per le varie sottozone comunque in ottemperanza a quella media degli edifici preesistenti ; fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati , lottizzazioni convenzionate e piani di recupero con previsioni planovolumetriche .

3) Sono fatti salvi i disposti di cui al 7^ ed 8^ comma dell'art. 5 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U, che di seguito si riportano:

"Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00 , nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione

tecnica inaccettabile , il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile"

"Al fine di migliorare le condizioni igieniche e sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita la realizzazione di aperture nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile".

4) Per gli edifici e le aree libere che non presentino le necessarie condizioni di decoro , il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione e completamento che si rendessero necessarie .

5) E' ammessa l'occupazione , con costruzioni totalmente interrato , degli spazi liberi esistenti in pertinenza agli edifici , spazi che non siano vincolati ad uso pubblico , purché gli ambienti risultanti siano destinati ad autorimesse ed abbiano un'altezza utile interna non superiore a mt. 2.40 . L'estradosso del solaio di copertura si deve trovare alla quota del terreno ante-operam e la superficie complessiva dei locali non deve superare il 33% della sopraddetta area libera . Lo spazio sopra la costruzione dovrà essere opportunamente sistemato a giardino pensile .

6) E' ammessa l'esecuzione di costruzioni accessorie in cortile da inserirsi armonicamente nel contesto dell'intervento edificatorio e semprechè siano rispettati gli indici di edificabilità ed il rapporto di copertura ; comunque le sopraddette costruzioni debbono essere posizionate sul retro del fabbricato e sempre non visibili dalla pubblica via .

7) Tutti gli spazi liberi da costruzioni ed interni al lotto di edificazione devono essere opportunamente sistemati a verde e/o giardino con piantumazione di essenze tipiche del luogo .

8) Per ragioni di organicità il comune può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri di omogeneità ed uniformità ; in particolare sono da escludersi le alte murature cieche ; tutte le recinzioni dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20 massima ed una quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.20 a mt. 1.80 ottenute con elementi finemente lavorati .

9) All'interno di ogni singolo lotto di intervento dovranno essere ricavati idonei spazi per la sosta degli autoveicoli in ragione di mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione , ai sensi della L. n° 122/89 ; nel caso di ampliamento di fabbricato esistente la verifica del parametro sopraddetto è riferita al solo incremento volumetrico di ampliamento .

10) La sezione minima stradale, nelle zone in cui la maglia viaria non sia ancora compiutamente definita , è stabilita in mt. 7.50 .

11) Nei casi in cui il lotto risulti regolarmente edificato e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità sopraelevare l'edificio esistente , tale sopraelevazione potrà rispettare (anche a distanza dai confini inferiore a quella stabilita dalle norme) i fili fissi del piano sottostante, a condizione che sia dimostrata, in fase progettuale, l'impossibilità della realizzazione di una diversa soluzione tecnicamente ed economicamente soddisfacente.

12) Per operazioni di risanamento le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti , computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente .

13) Qualora si operi un restauro , un risanamento od una ristrutturazione è prescritto che l'intervento concerna anche la recinzione , che obbligatoriamente deve attenersi al disposto del

precedente punto 10 ; salvo recinzioni di carattere “storico” che devono essere eventualmente preservate e sottoposte ad interventi mirati previo assenso dell’U.T.C. e parere della C.E. .

14) Le quote parti di volumi esistenti (non la globalità) , indipendentemente dai parametri utilizzati per la loro realizzazione, sono ricostruibili al 70% di quelli demoliti ; eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie , previa perizia giurata sullo stato di fatto ; salvo per gli interventi totali vale quanto meglio disposto dall’Art. 8.21 del Regolamento Comunale di P.U.C. .

15) Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti o che riflettano una situazione di fatto preesistente .

16) E’ consentita la costruzione in aderenza sul confine in caso di lotti inediticati , salvo differenti disposizioni particolari di sottozona e comunque previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa .

17) Per gli edifici incompleti nelle strutture e nei paramenti esterni , il Comune potrà imporre ai proprietari l’ecuzione delle necessarie opere di completamento anche solo delle facciate esterne e delle coperture .

18) Le recinzioni dei lotti , a realizzazione di muri di cinta non stradali , potranno avere un’altezza massima cieca di mt. 2.00 ; eventualmente attrezzati di quota a giorno in rete metallica od in elementi prefabbricati con altezza massima di mt. 1.00 ; quelli prospicienti la pubblica via dovranno avere altezza cieca non superiore a mt. 1.20 , con eventuale recinzione superiore a giorno di altezza variabile tra mt. 1.20 e mt. 1.80 .

NORME PARTICOLARI per le sottozone B :

Sottozona B1 :

è consentito l’intervento edilizio diretto ad esecuzione di :

- restauro ristrutturazione risanamento degli edifici esistenti ;
- ampliamento demolizione ricostruzione e sopraelevazione degli edifici esistenti ;
- costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi ;

tutto nel rispetto dei seguenti indici :

IFF = 3.00 mc/mq. con concessione diretta ;

IFF = 5.00 mc/mq. con piani particolareggiati estesi a sub-zone contigue od a interi isolati;

RC = 0.70

H = mt. 7.50 , come valore maximo ; in generale le altezze dovranno uniformarsi a quelle dell’adiacente zona A ;

DC = mt. 0.00 , mt. 4.00 per pareti finestrate , mt. 3.00 per pareti non finestrate ; ovvero possibilità di costruzione in distacco od in aderenza ; in quest’ultimo caso previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa .

Qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l’arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

DS = mt. 0.00 nei tratti di tessuto urbano già definito ; con possibilità di arretramento stabilito dalla Amministrazione Comunale per rettifiche ed elargimenti delle sedi viarie ; in tal caso la porzione di terreno libero risultante dovrà essere ceduta al comune come suolo pubblico ; l'arretramento potrà interessare sia i fabbricati che i muri di recinzione . Nel caso di tessuto urbano non completamente definito gli arretramenti dovranno essere in linea con i fabbricati già presenti , ovvero a non meno di mt. 2.50 dal bordo stradale e comunque sempre secondo indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Tutte le coperture dei fabbricati dovranno essere definite a tetto inclinato con paramenti in tegole .

Tutti gli interventi trasformativi e di nuova edificazione dovranno escludere l'impiego di : avvolgibili in plastica od assimilati , graffiati , rivestimenti in grès o simili ed altresì quello di qualsiasi materiale di finitura in contrasto con i caratteri architettonici dell'edilizia locale ed in contrasto con i materiali previsti per le adiacenti zone di Centro Storico dal vigente Piano Particolareggiato di Zona A .

Sono vietate le chiostrine .

Sottozona B2 :

è consentito l'intervento edilizio diretto ad esecuzione di :

- restauro ristrutturazione risanamento degli edifici esistenti ;
- ampliamento demolizione ricostruzione e sopraelevazione degli edifici esistenti ;
- costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi ;

tutto nel rispetto dei seguenti indici :

IFF = 2.50 mc/mq. con concessione diretta ;

IFF = 4.50 mc/mq. con piani particolareggiati estesi a subzone contigue od a interi isolati;

RC = 0.60

H = l'altezza dei nuovi interventi non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un limite massimo di 1, 5 della larghezza stradale su cui l'edificio si affaccia ; comunque il valore massimo è di mt. 7.50 ;

DC = mt. 0.00 , mt. 4.00 per pareti finestrate , mt. 3.00 per pareti non finestrate ; ovvero possibilità di costruzione in distacco od in aderenza ; in quest'ultimo caso previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa .

Qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

DS = mt. 0.00 nei tratti di tessuto urbano già definito ; con possibilità di arretramento stabilito dalla Amministrazione Comunale per rettifiche ed elargimenti delle sedi viarie ; in tal caso la porzione di terreno libero risultante dovrà essere ceduta al comune come suolo pubblico ; l'arretramento potrà interessare sia i fabbricati che i muri di recinzione . Nel caso di tessuto urbano non completamente definito gli arretramenti dovranno essere in linea con i fabbricati già presenti , ovvero a non meno di mt. 2.50 dal bordo stradale e comunque sempre secondo indicazione della Amministrazione Comunale .

SML = mq. 300 ; sono ammesse edificazioni in lotti di superficie minore solo quando trattasi di lotti interclusi singoli e senza possibilità di incremento planimetrico .

Tutte le coperture dei fabbricati dovranno essere definite a tetto inclinato con paramenti in tegole .

Sono vietate le chiostrine .

Sono ammesse anche le tipologie edilizia del tipo binato , a schiera od in linea ;

- 3) **Zona C:** le parti del territorio , già classificate di espansione nel previgente P.di F. , destinate all'espansione residenziale e nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. n^ 2266/U , nonchè le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali .

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi esterni al "centro edificato", in zone parzialmente o di nuova urbanizzazione, attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89 ; pertanto l'edificazione in zona C è consentita solo se l'area di intervento risulta inclusa in lottizzazione approvata e convenzionata .

Le zone C di espansione residenziale si suddividono nelle seguenti sottozone :

Zona C "Is Argiolas" : completamente ineditata e pertanto non compromessa , individua gli areali di ulteriore sviluppo nei quali gli interventi edilizi saranno disciplinati da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ; piani attuativi da effettuarsi per superfici minime o superiori a mq. 5000 previo studio generale dell'intera Zona C .

Sottozona PEEP : interessata da pianificazione attuativa è completamente edificata ed urbanizzata ; si identifica con gli ambiti territoriali già individuati dal previgente P.d.F. e dal vigente piano particolareggiato .

NORME GENERALI per le Zone C :

- 1) Al fine di consentire la possibilità di intervento unitario , le zone C potranno essere attuate per aree di intervento ; all'attuazione delle aree di intervento , istituite a norma dell' Art. 23 della Legge n^ 1150/1942 , si perviene per formazione di consorzio fra privati oppure per azione diretta del Comune ; la superficie minima di area di intervento viene stabilita in mq. 5000 senza soluzione di continuità . Lo studio lottizzativo dovrà prevedere lo studio generale di massima dell'intera Zona C.
- 2) Le tipologie edilizie saranno preferibilmente mono e bifamiliari , dovranno essere disposte in modo da attuare un'organicità di intervento , curandone il carattere unitario per "isole urbane" , caratterizzate da uniformità di recinzioni , unità tipologica e cromaticità . E' altresì consentita l'esecuzione di fabbricati a schiera .
- 3) Il comune si riserva di suggerire la scelta dei tipi edilizi ed i criteri di massima da seguire per l'intervento urbanistico preventivo .
- 4) Tutte le aree libere di pertinenza dovranno essere opportunamente sistemate ed arredate a verde e , fatte salve le recinzioni di lotto , rese fra loro "contigue" in modo da realizzare la massima continuità col verde pubblico .

5) Le aree libere che risulteranno dall'edificazione , facenti parte dell'area di pertinenza degli edifici , dovranno essere disposte preferibilmente con carattere di continuità con le zone S .

6) Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere sistemate nella fascia di distacco dal ciglio stradale in modo da realizzare un sistema combinato di strada-parcheggio-marciapiede.

7) Oltre alla residenza sono previste le seguenti attività:

- sport e tempo libero (attrezzature polisportive , parco pubblico e più);
- l'istruzione (asilo nido);
- mercantili e per la pubblica amministrazione (negozi, mercato rionale, uffici e più).

8) L'edificazione nella zona C sarà disciplinata da un Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme. Si applicano le disposizioni della L.R. n. 20 del 1/7/91. art. 3. In particolare il Piano Particolareggiato, o la Lottizzazione Convenzionata, dovrà formulare la sistemazione urbanistica dell'area, specificare le superficie edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria, in conformità agli standards urbanistici definiti come segue:

a) densità popolativa territoriale massima di dimensionamento : ab/ha. 100

b) volumetria massima insediabile : mc/ab. 100

di cui : mc/ab. 70 per residenze

mc/ab. 20 per servizi strettamente connessi con la
residenza o per opere di urbanizzazione
secondaria di iniziativa privata

mc/ab. 10 per servizi pubblici

Le volumetrie per servizi connessi alla residenza dovranno garantire , in ipotesi di insediamenti a carattere commerciale , ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 80 per spazi pubblici od a uso pubblico , escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi .

c) IFT maximo : mc/mq. 0.90

d) IFF maximo : mc/mq. 1.80

e) aree per viabilità : non inferiori al 10% dell'area territoriale (eventuali porzioni non necessarie per strade, dovranno essere utilizzate per integrare gli spazi per verde pubblico e parcheggi)

f) aree per verde , servizi , parcheggi : non inferiori al 20% della superficie territoriale, così ripartiti :

-aree per l'istruzione (S1)	6%
-aree per attrezzature di interesse comune (S2)	4%
-aree per spazi pubblici attrezzati a parco, tempo libero, gioco, sport (S3)	7%
-aree per parcheggi pubblici (S4)	3%

(per i parcheggi il valore del 3% è in aggiunta a quello prescritto nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione)

Totale 20%

è comunque con un minimo di aree di servizio collettivo pari a mq/ab. 12 , così ripartite :

S1 mq/ab. 4.00

S2 mq/ab. 2.00

S3 mq/ab. 5.00

S4 mq/ab. 1.00

g) SML : lotto minimo di edificazione mq. 450 ; nel caso di costruzioni binate od a schiera la superficie è ridotta a mq. 400

h) RC : 0.50

i) H : mt. 7.50 maximo

l) DC : non inferiore a mt. 4.00 ; è comunque consentita l'edificazione in aderenza sul confine solo

per le case binate e/o a schiera

m)DS : non inferiore a mt. 3.00 ; nelle zone contigue alla S.P. 22 per Escalaplano mt. 4.00

n) distanza tra gli edifici : non inferiore all'altezza dell'edificio più alto , con minimo assoluto di mt.

8.00 .

9) Le strade dovranno avere larghezza non inferiore a mt. 9.00 compresi i marciapiedi laterali di almeno mt. 1.35 di larghezza ciascuno ; mentre per le viabilità secondarie la sopraddetta larghezza totale potrebbe scendere a mt. 8.00 .

10) Le recinzioni dei lotti dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20 ed una eventuale quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.20 a mt. 1.50 ottenute con elementi finemente lavorati ; sono da escludersi le alte murature cieche . Per ragioni di organicità l'Amministrazione Comunale può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri di omogeneità ed uniformità .

11) E' fatto divieto specifico di esecuzione di qualsiasi tipo di cortile chiuso .

Sottozona Peep : le parti dell'abitato interessate da Piani di Edilizia Economico Popolare ai sensi della Legge n^ 167/1962 .

Per la sottozona in argomento risulta in vigore il piano lottizzativo Peep ; questo adottato con delibera di C.C. n^ 32 del 13/05/1996 , approvata dal Co.Ci.Co. di Cagliari con provvedimento n^ 4223 del 06/06/1996 e pubblicato sul Buras il 11/07/1996 .

Per le discipline e le norme specifiche di trasformazione si rimanda allo strumento attuativo citato ; per le eventuali norme in esso non contenute sono valide quelle del presente strumento generale riferite alle zone C ; mentre per quelle eventualmente discordanti hanno valore le prescrizioni dello strumento attuativo particolareggiato .

Relativamente alle Zone Omogenee Residenziali : A/B/C , per quanto non espressamente citato ed indicato si rimanda alle prescrizioni di cui al DA. 20/12/33 n.2266/U.

Art. 11**Zone omogenee non residenziali D ed E**

Sono le zone omogenee diverse da quelle classificate A/B/C .

In esse la residenza è di norma preclusa, fatti salvi gli specifici casi riportati nelle norme in appresso .

Zona D

Il nuovo PUC individua due distinte zone D :

- Zona D in località Martini , prossima all'abitato ;
- Zona Dm in località Corti Rosas , nella perimetrazione dell'ex area mineraria , in zona marginale rispetto al nucleo originario dell'ex attività estrattiva , con estensione di mq. 50575 .

La zona omogenea D riguarda le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali a carattere locale e non , di interventi artigianali e manifatturieri per produzione di beni di consumo (finali od intermedi) ; sono incluse altresì le attività di stoccaggio , nonché le intraprese terziarie ad esse collegate ; sono altresì consentiti gli insediamenti per la trasformazione lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici ed inoltre i depositi anche commerciali di materie prime varie , i depositi di rottamazione , le lavorazioni di materiali lapidei e da costruzione edile , le officine e più .

Vi sono ammessi , con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, tutti gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici occorrenti ; altresì i locali per l'alloggiamento dei servizi tecnici ed amministrativi ed altri "integrativi" della funzione produttiva preminente ; nonché gli edifici in misura strettamente indispensabile occorrenti per i servizi di guardiania e proprietà , questi ultimi (proprietà) nei soli casi che debbano operare nell'ambito dell'azienda .

Tutte le attività industriali, artigianali , commerciali terziarie e più debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, in osservanza alle norme statali e regionali vigenti, nonché al Regolamento Edilizio Comunale .

Le eventuali attività industriali , artigianali , commerciali e più che , all'approvazione del presente P.U.C. , risultino ubicate nell'abitato od in zona rurale, sono di massima confermate , salvo l'obbligo di eliminare eventuali cause di inquinamento o di disturbo e salvo i casi di trasferimenti o cessazioni d'attività .

Le citate zone D , attualmente totalmente prive di edificazioni , non sono articolate in sottozone specifiche ; in esse non sono attuabili interventi in forma diretta .

Tutte le nuove iniziative edificatorie si dovranno effettuare mediante piano attuativo, cioè mediante piano di lottizzazione o piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica , esteso ad un ambito areale minimo di mq. 8000 e studiato in forma generale di massima per l'intero comparto di zona D , questo così come individuato nella cartografia di zonizzazione .

Ciascun piano attuativo dovrà prevedere le urbanizzazioni primarie e gli spazi attrezzati per i servizi , il verde ed il parcheggio ; in dettaglio si dovranno prevedere le sedi viarie principali secondarie e quelle di collegamento , altresì si dovrà provvedere all'individuazione delle dotazioni di spazi pubblici per servizi generali per il verde di salvaguardia e per i parcheggi , in misura

complessiva pari al 10% dell'intera superficie territoriale di studio ; inoltre il piano attuativo dovrà prevedere tutti i servizi primari relativi a : rete idrica , fognaria , trattamento reflui , raccolta acque bianche , illuminazione , Telecom , Enel e più .

Altresì , relativamente al capoverso precedente , i nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale dovranno comunque garantire ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 80 per spazi pubblici od a uso pubblico , escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi ; nel caso di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico , le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazio da destinare a parcheggi .

In particolare lo studio lottizzativo di zona omogenea D deve ottemperare ai seguenti e principali elementi parametrici , nonché alle sottoelencate prescrizioni normative :

- a) RC = copertura maxima al 70% della superficie fondiaria ; inclusi nel computo della superficie coperta i silos , i macchinari , le pensiline anche movibili , i vasconi , le cisterne , tutti i manufatti connessi e più . La restante quota di lotto dovrà essere opportunamente sistemata a parcheggi e verde ;
- b) SML = lotti fondiari non inferiori a mq. 1000 ;
- c) H = altezza massima dei fronti mt. 8.00 , salvo casi specifici circoscritti e limitati alla sola installazione di macchinari eventualmente più alti ;
- d) DC = distacco dai confini pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a mt. 4.50 ;
- e) tipologia edificazioni del tipo isolato ;
- f) le recinzioni dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20 ed una quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.50 a mt. 2.30 ottenute con elementi finemente lavorati , salvo realizzazioni interamente cieche correlate a particolari disposizioni di legge inerenti specifiche attività e comunque sempre dietro specifico consenso dell'Amministrazione Comunale ;
- g) distacco delle recinzioni dalle sedi viarie mt. 2.50 ;
- h) larghezza minima sedi viarie principali e di collegamento mt. 10.00 , inclusi i marciapiedi laterali da mt. 1.25 di larghezza ; per la viabilità secondaria la larghezza minima è di mt. 8.00 inclusi i marciapiedi laterali da mt. 1.25 di larghezza .

I progetti edilizi dovranno altresì precisare e contenere :

- la tipologia funzionale e/o tecnologica delle attività da effettuarsi con l'annesso diagramma produttivo ;
- lo studio di compatibilità dell'attività con l'ambiente, con le esigenze sociali e con la disponibilità di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste ;
- le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli , gli obblighi eventuali e più ;
- le modalità di trattamento ed abbattimento dei carichi inquinanti , nonché le modalità di depurazione dei reflui da lavorazione.

Zona E

La zona E definisce le zone agricole , ovvero le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura , alla forestazione anche produttiva ed alla coltivazione industriale del legno.

Edificazioni Consentite

Le costruzioni ammesse sono le seguenti :

- a) abitazioni dei proprietari coltivatori diretti , mezzadri o fittavoli addetti alle coltivazioni dei fondi ; costruzioni per il personale di custodia ed per agli addetti alle lavorazioni ed ai funzionamenti delle attrezzature ;
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei soli prodotti aziendali (singola azienda produttiva) , con esclusione degli impianti classificabili come industriali o assimilati ; ovvero sono possibili le seguenti edificazioni : magazzini , capannoni di stoccaggio e ricovero , cantine , locali per la vendita diretta dei prodotti , serre ed in genere locali connessi e finalizzati all'esercizio dell'attività aziendale ;
- c) fabbricati per agriturismo, così come esplicitati in successivo paragrafo ;
- d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali ;
- e) impianti di interesse pubblico , quali : cabine Enel , centrali telefoniche , ripetitori , stazioni di ponte-radio e più .

Soggetti Attuatori

La concessione edilizia potrà essere richiesta dai seguenti soggetti attuatori singoli od associati:

- proprietari coltivatori diretti e non ;
- proprietari conduttori di azienda ;
- affittuari e mezzadri , che ai sensi di Legge hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario ;
- cooperative ed associazioni di conduzione .

Parametri ed Indici di Edificabilità

- 1) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:
 - a) IFF = 0.03 mc/mq. per le residenze , ovvero per i fabbricati di cui alla lettera a) del paragrafo “edificazioni consentite” ;
 - b) IFF = 0.20 mc/mq. per i fabbricati finalizzati all'esercizio dell'attività agropastorale e di cui alla lett.b) del paragrafo “edificazioni consentite” ;
 - c) per i fabbricati agrituristici vedasi apposito paragrafo in appresso ;
 - d) IFF = 0.01mc/mq. per i fabbricati connessi alla sivilcoltura e di cui alla lett. d) “edificazioni consentite”;
 - e) IFF = 0.01 mc/mq per le strutture di servizio pubblico e di cui alla lett e) “edificazioni consentite”;
- 2) Per l'esecuzione di manufatti connessi e finalizzati (magazzini , ricoveri , depositi e più) , ai fini edificatori la superficie minima di intervento , anche non “unica accorpata” , è stabilita in ha 1.00 ; salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, gli impianti orticoli in pieno campo e gli impianti vivaistici , ove la superficie minima aziendale è di ha 0.50.

- 3) Per le sole residenze agricole , la superficie minima del lotto “unico accorpato” di intervento è stabilita in ha 1.00 .
- 4) Ai fini del solo computo volumetrico dell'edificabilità si considerano tutti gli appezzamenti di pertinenza della proprietà anche se non contigui , purché ricompresi nell'ambito del territorio comunale ; nonchè quelli esterni ad esso, purchè contigui al lotto oggetto dell'edificazione.
- 5) Relativamente alle sole aree agricole definite interne (E3) , ovvero a quelle all'interno della perimetrazione urbanizzata , ove esistono situazioni di estrema particellizzazione , il lotto “unico accorpato” minimo di intervento è stabilito in mq. 4000 ; ai fini però dell'edificabilità dovranno essere “reperiti” fondi rustici per altri mq. 6000 minimi fissi ricompresi entro un fascia di km. 2.00 dal limite del perimetro urbanizzato di Ballao ; limite urbanizzato individuato dai confini “esterni” di tutte le zonizzazioni di cui alla Tav. 21 ; mentre ai soli fini del calcolo della volumetria si considerano tutti gli appezzamenti di pertinenza della proprietà anche se non contigui , purché ricompresi nell'ambito del territorio comunale . Nelle aree agricole interne il rapporto di copertura relativo al lotto “unico accorpato” è fissato nel 4,5 % . Nelle zone agricole interne sono ammesse solo le coltivazioni , le costruzioni di residenze , le realizzazioni di piccoli fabbricati accessori concorrenti alla determinazione della volumetria (con IFF 0.05 mc/mq.) e del rapporto di copertura ; mentre non è consentita nessuna pratica di allevamento .
- 6) Al fine di evitare che le superfici asservite possano essere utilizzate più di una volta ai fini edificatori, è prescritta la trascrizione del vincolo nei pubblici registri immobiliari.
- 7) Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificarsi su tutti i prospetti, non superiore a mt. 6.20 .
- 8) Per i volumi non residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificarsi su tutti i prospetti, non superiore a mt. 8.00 .
- 9) La distanza di edificazione dal confine di proprietà resta stabilita in mt. 5.00 minimi .
- 10) L'interdistanza tra edifici residenziali e quelli connessi finalizzati è stabilita in mt. 15.00 minimi ; l'interdistanza tra edifici a funzione simile è fissata in mt. 8.00 minimi .
- 11) La distanza di edificazione dalle strade è in ottemperanza al Nuovo Codice della Strada , con un minimo inderogabile di mt. 10.00 ; in particolare i valori minimi sono i seguenti :
- strade vicinali e comunali mt. 10.00 ,
 - strade provinciali mt. 20.00 ,
 - strade statali mt. 30.00 .

Restauro e ampliamento

- 1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole alla data di adozione del presente strumento urbanistico generale sono ammessi gli interventi di : manutenzione ordinaria e straordinaria , restauri, ristrutturazioni , ampliamenti “una tantum” delle superfici utili per la dotazione di servizi igienici e miglioramenti sanitari ; è altresì prevista la demolizione con successiva ricostruzione in loco ,per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità , previa perizia giurata di assevero delle condizioni e delle volumetrie allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento .

- 2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata sempre permanendo nelle tipologie a/b/c/d/e ; nonchè nel rispetto degli indici sopra specificati .
- 3) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale quota volumetrica finalizzata contigua all'edificio , semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

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

- 1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1000 mt. se trattasi di allevamento per suini , 700 mt. per avicunicoli , e 500 mt. per bovini ovicaprini ed equini , dal limite esterno delle zone urbanizzate di Ballao , così come riportato nell'apposita tavola di zonizzazione urbana (Tav. 21) ed altresì dalle zone G presenti nel territorio comunale . La distanza da qualsiasi tipo di strada è egualmente fissato in mt. 50 .
- 2) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 33 per cento.
- 3) Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- 5) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale a valenza agrosilvopastorale saranno ubicabili solo in zona territoriale omogenea di tipo "D". Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C. , sempre da attuarsi con gli indici di fabbricazione sopraddetti .
- 6) Il rapporto di copertura per gli ampliamenti degli insediamenti di tipo agro-industriale , di cui al punto precedente , non può superare il 40 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 normato dall'art. 878 del C.C. relativamente alle distanze dai confini di proprietà.
- 7) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra , nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata , sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
- 8) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando , nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/06/1937 n. 1497 .

Edificazione in fregio alle strade e alle zone umide

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade ed in quelle di rispetto al nastro stradale , di cui al Nuovo Codice della Strada , nonchè nelle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457;

- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o su quello protetto .

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 del paragrafo relativo al "Restauro ed Ampliamento" , in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al paragrafo "Parametri ed Indici di Edificabilità in Zona Agricola" .

Smaltimento dei reflui

1) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/5/76 n^ 319 , e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia si dovrà :

- a) per le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dotarle , secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento (comunque autorizzabile) , entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente P.U.C. , eliminando pertanto lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto o in campagna ;
- b) per gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi , sempre entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente P.U.C. , dotarli di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale e rispondenti alle vigenti norme e discipline di materia .

Individuazione delle sottozone agricole

La zona omogenea territoriale " E " deve essere suddivisa , ai sensi del DPGR n^ 228/94 "Direttive per le Zone Agricole" , nelle seguenti sottozone:

- E1) Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2) Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione localizzazione dei terreni;
- E3) Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E4) Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- E5) Aree marginali per l'attività agricola , nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

nella fattispecie per il territorio amministrativo di Ballao sono state individuate le seguenti sottozone agricole :

E1 , E2 , E3 , E5 .

Delle sottozone citate quella E3 è nell'ambito "urbano", mentre quelle E1 E2 E5 sono in ambito extraurbano .

Relativamente alle sottozone agricole in ambito extraurbano si specificano le seguenti potenziali utilizzazioni :

- E1 :

areali ove è potenzialmente possibile per condizioni pedologiche e suscettibilità di irrigazione provvedere ad una agricoltura specializzata e tipica , che dia possibilità di remunerazioni sufficientemente elevate ; pertanto la sottozona individua i siti ove l'attività agricola può essere realizzata mediante razionalizzazioni spiccate , con trasformazioni integrali delle attuali attività produttive e riqualificazione totale di quegli areali oggi abbandonati sotto il profilo produttivo ed ambientale .

- E2 :

areali importanti per l'attività produttiva in genere , ma soprattutto per quella silvopastorale ; superfici che per caratteristiche geomorfologiche e pedologiche ben si impiegano a supporto della pastorizia ; necessitano comunque di opere finalizzate a : miglioramenti pascolo , difesa incendi , ricostituzione boschiva , sistemazioni idrauliche , spietramenti , concimazioni ed interventi simili . La tutela ambientale verrà garantita dagli interventi sopradetti , miranti tra l'altro alla regimentazione dei pascoli , che per certi aspetti ed in talune situazioni vengono oggi condotti in forma troppo intensa e deleteria. Sono ammissibili le ricostruzioni boschive e le forestazioni produttive .

- E5 :

areali marginali per l'attività produttiva ed ove esiste esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale ; queste ottenibili con opere finalizzate a : difesa incendi , ricostituzione boschiva , sistemazioni idrauliche e forestali , spietramenti , introduzioni di specie arboree adatte all'ambiente , regimentazione dei pascoli , ed interventi simili .

La potenzialità trasformativa edificatoria delle sottozone agricole è quella di cui al presente articolo con le limitazioni in esso contenute .

Agriturismo

1) E' consentito , nelle zone E , l'esercizio dell'agriturismo , quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica od assimilata . Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza e per le attività connesse nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00 anche con ubicazione disgiunta .

2) Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare un superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

3) Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguate alla produzione indicata nel progetto. Dovranno essere applicati tutti gli indici e parametri della zona E , ovviamente escludendo quello riportato al punto 1 del presente paragrafo "Agriturismo" .

Punti di ristoro

- 1) Sono ammessi punti di ristoro (bar ristoranti tavole calde e più) indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq. , incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. .
- 2) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00 .
- 3) 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 relativa al fondo agricolo .
- 4) La distanza dell'intervento dal perimetro urbanizzato deve essere in linea orizzontale non minore di Km. 2.00 .

Art. 12

Zone S

La zona “S” comprende le aree destinate al reperimento degli standards urbanistici ; ovvero identifica gli spazi riservati ad attività collettive o ad attrezzature di uso collettivo e di interesse pubblico , a verde pubblico ed a parcheggi pubblici .

La zona S risulta articolata in :

Sottozona S1 aree per istruzione : asili nido , scuole materne e dell’obbligo ;

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

Sottozona S3 aree per spazi pubblici attrezzati : parco , gioco , sport, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade ;

Sottozona S4 aree per parcheggi pubblici .

Nelle zone S gli interventi possono essere realizzati su iniziativa della Pubblica Amministrazione o dei privati , nelle forme di legge.

Sottozona S1

Sono le aree destinate ad attività scolastica primaria ; su tali aree sono consentite nuove edificazioni , ampliamenti , ristrutturazioni e più di edifici e tutte le opere occorrenti alle sistemazioni generali degli areali di intervento , ovviamente a solo uso scolastico od assimilato .

Le sottozone S1 previste sono in dettaglio :

SA : Scuola Materna ;

SE : Scuola Elementare ;

SM : Scuola Media ;

S1 : 2/3 area S1/S2 interna PEEP

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 3.00 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l’arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50 .

Sottozona S2

Sono le aree destinate ad attività di carattere collettivo ; su tali aree sono consentite nuove edificazioni , ampliamenti , ristrutturazioni e più di edifici e tutte le opere occorrenti alle sistemazioni generali degli areali di intervento , ovviamente a solo uso generale collettivo e di interesse comune od assimilato .

Le sottozone S2 previste sono in dettaglio :

CH : Chiesa Parrocchiale

A : Ambulatorio Comunale

C : Uffici Comunali
 PT : Ufficio Postale
 B : Banca
 CC : Caserma Carabinieri
 CR : Centro Ricreativo e Culturale
 CO : Casa Museale "Olla"
 Peep : 1/3 area S1/S2 interna PEEP

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 2.5 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

Sottozona S3

Sono le aree destinate alle attività di tempo libero gioco e sport .

In generale sono consentite tutte le opere e gli interventi trasformativi finalizzati alle attività di cui al capoverso precedente .

Nella sottozona S3 è consentita l'edificabilità con indice territoriale massimo di 0.15 mc/mq..

Le sottozone S3 previste sono in dettaglio :

CS : Centro Sportivo Polifunzionale
 V1 : Area Verde Attrezzata 1
 V2 : Area Verde Attrezzata 2
 V3 : Area Verde Attrezzata 3
 V4 : Area Verde Attrezzata 4
 GB : Area Gioco Bambini
 AR : Area Ricreativa Centro Culturale ;
 VP : Aree Gioco/Verde Attrezzato PEEP ;

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 0.10 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

Sottozona S4

Le aree classificate S4 sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, se realizzate su iniziativa privata.

In esse è di norma vietata l'edificazione ; sono però consentite le autorimesse, anche su più piani, purché regolamentate da apposita convenzione con l'ente locale ; nonchè tutti gli interventi di sistemazione del suolo occorrenti all'attrezzamento delle aree ai fini di parcheggio .

Le sottozone S4 previste sono in dettaglio :

Comune

Chiesa
Carabinieri
Via Sulis
Mattatoio
Peep
Centro ricreativo
Via Don Cerina
Via Su Santu
Via Sassari
Via Flumendosa c/o Centro Sportivo
Cimitero
Nuova strada in zona B2

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :
IFF = 0.10 mc/mq.

In generale nelle zone "S" di servizio , adibite al reperimento degli standards pubblici collettivi , sono consentite le edificazioni e le trasformazioni peculiari proprie di ciascuna sottozona come sopra riportato ; gli eventuali interventi da attuarsi avverranno con concessione edilizia diretta mediante deliberato del C.C. , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale .

L'Amministrazione Comunale per l'approvazione dei progetti trasformativi in argomento può esercitare la deroga sulle presenti norme attuative e/o su quelle del regolamento edilizio comunale nell'ambito del disposto dell'art. 3 della Legge 1357/1955 .

Art. 13**Zone omogenee G**

Le zone omogenee “G” individuano le parti di territorio ; ai sensi del D.A. 20/12/83 n^ 2266/U Art. 3 penultimo comma ; destinate ad edifici , attrezzature ed impianti , pubblici e privati , riservati a servizi di interesse generale .

Le zone G si articolano in :

Sottozone G interne al perimetro urbanizzato di Ballao :

G1	Cimitero
G2	Depuratore
G3	Mattatoio
G4	Piattaforma ecologica
G5	Impianto sollevamento Esaf
G6	Impianto sollevamento ex Miniera
G7	Serbatoio idrico comunale “Cannoni”
G8	Area di servizio al parco “Interacquas”
G9	Area servizi generali via Flumendosa
G10	Area servizio combustibili
G11	Area nuova casa Anziani
Pc	Parchi comunali

in dettaglio :

Sottozona G1

nella sottozona G1 il P.U.C. individua l'area del Cimitero Comunale .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento e potenziamento del camposanto di tumulazione e delle attività ad esso connesse .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale .

Sottozona G2

nella sottozona G2 il P.U.C. individua l'area del Depuratore Fognario Comunale .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento e potenziamento dell'impianto di trattamento reflui dell'abitato e delle attività ad esso connesse .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale .

Sottozona G3

nella sottozona G3 il P.U.C. individua l'area del Mattatoio Comunale .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento e potenziamento del mattatoio comunale e delle attività ad esso connesse .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale.

Sottozona G4

nella sottozona G4 il P.U.C. individua l'area destinata a Piattaforma Ecologica .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ampliamento , adeguamento , risanamento e potenziamento dell'area di servizio per l'installazione di cassoni amovibili e non per la raccolta e compattazione anche differenziata dei R.S.U. e per tutte le altre attività ad esso connesse .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale .

Sottozona G5

nella sottozona G5 il P.U.C. individua l'area dell'Impianto di Sollevamento Esaf .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento e potenziamento dell'impianto tecnologico di pompaggio delle acque potabili civili e delle attività ad esso connesse .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con concessione edilizia diretta mediante deliberato del C.C. , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale .

Sottozona G6

nella sottozona G6 il P.U.C. individua l'area dell'Impianto di Sollevamento ex Miniera (attualmente in disuso) .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione di strutture per il gioco ed il tempo libero e di attività a questi connesse .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale .

Sottozona G7

nella sottozona G7 il P.U.C. individua l'area del Deposito di Accumulo Idrico Comunale di "Cannoneddu" .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento e potenziamento del serbatoio di accumulo idrico e delle attività ad esso connesse .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale .

Sottozona G8

nella sottozona G8 il P.U.C. individua l'area di servizio al Parco Interacquas .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento e potenziamento dei manufatti di servizio e pertinenza al parco comunale ed alle attività ad esso connesse ; altresì sono espressamente consentite le seguenti esecuzioni : servizi igienici , pensiline , chioschi semifissi o fissi per la vendita di prodotti e per servizio bar od assimilati , recinzioni , camminamenti , parco giochi e più .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale e comunque in ottemperanza ai seguenti indici :

IFF = 0.50 mc/mq. (indice fabbricazione fondiaria)

RC = 0.33 (rapporto copertura)

DC = 4.00 mt. (distanza dai confini) ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 6.00 mt. (altezza maxima costruzioni)

Sottozona G9

nella sottozona G9 il P.U.C. individua l'area di servizi generali della via Flumendosa ; servizi generali di iniziativa pubblica e/o privata .

L'identificazione della G9 è stata ritenuta occorrente in quanto allo stato attuale esistono pressanti richieste di aree per servizi generali di iniziativa privata ; tra le altre quella per la realizzazione , ad opera di privati , di una caserma per carabinieri ; tale opera , in base alle vigenti normative in materia di pubblica sicurezza, può essere ubicata nel previgente P.d.F. in deroga a qualsivoglia zonizzazione urbanistica ; pertanto ai fini della gestione ottimale della risorsa ambientale urbana è l'Amministrazione Comunale che ha inteso pianificare in tal senso , con il nuovo P.U.C. , l'intervento trasformativo .

Altra pressante necessità è quella di avviare la realizzazione della "Nuova Casa Anziani" in un'area che non sia marginale rispetto alla vita sociale del paese .

In tale ambito G9 sono consentiti gli interventi edilizi e di sistemazione finalizzati alla realizzazione di strutture pubbliche e private di servizio collettivo e di interesse generale .

La subzona G9 è stata identificata lungo la via Flumendosa , oltrechè per motivazioni di carattere insediativo , per esigenze di "ricucitura ed armonizzazione" di ambiti zonizzati e per il completamento del fronte nord della principale traversa urbana in uscita dall'abitato verso Escalaplano.

Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente mediante piano particolareggiato , di iniziativa pubblica o privata , estesa all'intera sottozona G9 ; questo dovrà formulare la sistemazione urbanistica dell'area, specificare le superficie edificabili, le superfici libere , le eventuali viabilità interne , gli spazi per i servizi la sosta ed il verde .

Tutte le volumetrie dovranno garantire ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 80 per spazi pubblici o ad uso pubblico , escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi ; nel caso di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico , le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggi .

I parametri edificatori risultano essere i seguenti :

IFF maximo : mc/mq. 1.80

SML : lotto minimo di edificazione mq. 1500 , nel caso di costruzioni abbinata od in linea la superficie è ridotta a mq. 1000

RC : 0.33

H : mt. 8.00 maximo

DC : non inferiore a mt. 4.00 ; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine solo per le costruzioni abbinata e/o in linea .

Qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di

adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

DS : non inferiore a mt. 4.00 .

Il piano attuativo sarà altresì nel rispetto dei seguenti parametri :

1) Le tipologie edilizie saranno preferibilmente mono o bipiano , dovranno essere disposte in modo da attuare un'organicità di intervento curandone il carattere unitario ; saranno caratterizzate da uniformità di recinzioni , da unità tipologiche similari e da adeguata cromaticità . E' consentita l'esecuzione di fabbricati in linea anche se risulta preferita l'esecuzione isolata .

- 2) Il comune si riserva di suggerire la scelta dei tipi edilizi ed i criteri di massima da seguire per l'intervento urbanistico preventivo .
- 3) Tutte le aree libere di pertinenza dovranno essere opportunamente sistemate ed arredate a verde e, fatte salve le recinzioni di lotto , rese fra loro "contigue" in modo da realizzare la massima continuità col verde pubblico .
- 4) Le aree libere che risulteranno dall'edificazione , facenti parte dell'area di pertinenza degli edifici, dovranno essere disposte preferibilmente con carattere di continuità .
- 6) Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere sistemate nella fascia di distacco dal ciglio stradale in modo da realizzare un sistema combinato di strada-parcheggio-marciapiede.
- 7) Le recinzioni dei lotti dovranno avere un quota cieca di mt. 1.10 ed una quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.20 a mt. 1.50 ottenute con elementi finemente lavorati ; sono da escludersi le alte murature cieche . Per ragioni di organicità l'Amministrazione Comunale può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri di omogeneità ed uniformità .
- 8) E' fatto divieto specifico di esecuzione di qualsiasi tipo di cortile chiuso .
- 9) Le approvazioni amministrative sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale .

Sottozona G10

nella sottozona G10 il P.U.C. individua l'area di servizio della distribuzione carburanti e delle attività ad essa connesse .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento e potenziamento della distribuzione carburanti e delle attività ad esso connesse .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con concessione edilizia diretta mediante deliberato del C.C. , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale e comunque in ottemperanza ai seguenti indici :

IFF = 0.60 mc/mq. (indice fabbricazione fondiaria)

RC = 0.35 (rapporto copertura)

DC = 4.00 mt. (distanza dai confini)

Qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione

del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme

di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 6.00 mt. (altezza maxima costruzioni)

Tutte le volumetrie dovranno garantire ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 50 per spazi pubblici o ad uso pubblico , escluse le sedi viarie destinate a parcheggi.

Sottozona Pc

nella sottozona Pc il P.U.C. individua l'area del Parco Comunale .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento e potenziamento del servizio di parco pubblico e delle attività ad esso connesse .

Sono esclusi gli interventi edificatori di immobili per gestione del parco , questi attuabili nella specifica sottozona G8 ; mentre sono consentiti i piccoli locali accessori quali : servizi igienici , pensiline di riparo , nicchie di avvistamento e censimento , chioschi semifissi per la vendita di prodotti

e per servizio bar od assimilati ; nonchè tutti gli interventi concernenti recinzioni , camminamenti , parco giochi e più .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale e comunque in ottemperanza ai seguenti indici :

IFT = 0.10 mc/mq. (indice fabbricazione territoriale)

H = 3.50 mt. (altezza maxima costruzioni)

Sottozona G esterne al perimetro urbanizzato di Ballao :

Gm Servizi Generali zona ex Miniera "Corti Rosas"

in dettaglio :

Sottozona Gm

nella sottozona Gm il P.U.C. individua quota parte dell'area della Miniera Dismessa di "Corti Rosas" ; ovvero l'intera superficie complessiva decurtata di circa mq. 50575 destinati a zona specifica Dm di carattere industriale , questi situati in zona marginale al settore sud della stessa .

La sottozona Gm comprende il sistema dei fabbricati e delle relative tecnologie , le aree di discarica e le emergenze naturali di rilievo dell'area di Miniera .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , potenziamento e risanamento delle infrastrutture esistenti , in dettaglio :

- bonifica delle discariche ;
- recupero degli edifici con restauri , manutenzioni , modificazioni e trasformazioni ;
- miglioramento dell'intera fruizione dei luoghi ;
- realizzazione dei servizi e degli interventi atti a rendere funzionali e correlati fra loro gli edifici da recuperare , e tali da consentirne gli usi progettati ;
- ricostruzione del bosco ed eventualmente dei suoli .

All'interno della sottozona deve essere garantita la conservazione integrale dei caratteri naturalistici , storici e morfologici , non sono ammesse sostanziali alterazioni dello stato dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione , alla difesa , al ripristino ed alla fruizione della risorsa peculiare .

In generale saranno consentiti tutti gli interventi mirati alla valorizzazione dell'ex area mineraria e delle attività eventualmente ad essa annesse secondo le indicazioni della Legge 221/90 .

Gli eventuali interventi da realizzarsi saranno possibili mediante redazione di Piano Attuativo Particolareggiato esteso all'intera Sottozona Gm , da approvarsi mediante deliberato del C.C. , in ottemperanza ai seguenti indici :

- IFT = 0.05 mc/mq. (indice fabbricazione territoriale) , aggiuntivo alle volumetrie esistenti
- reperimento delle aree di parcheggio in proporzione di mq. 50 per ogni 100 mq. di superficie coperta da utilizzare

RC = 0.30 (rapporto copertura)

DC = 4.00 mt. (distanza dai confini)

Qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione

del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 7.00 mt. (altezza maxima costruzioni)

L'Amministrazione Comunale per l'approvazione dei progetti trasformativi in zona G , redatti i Piani Particolareggiati Attuativi , può eventualmente esercitare la deroga sulle presenti norme e/o su quelle del regolamento edilizio comunale nell'ambito del disposto dell'art. 3 della Legge 1357/1955 .

Art. 14**Zone omogenee H**

Il P.U.C. individua come zone H le aree di salvaguardia , vincolate con relative fasce di rispetto, per peculiarità ed emergenze di particolare interesse collettivo : zone di pregio ambientale , naturalistico , geomorfologico , archeologico , paesaggistico e più ; nonchè zone di rispetto particolari quali : cimiteriale , depurativo , stradale e più .

Negli eventuali edifici già esistenti nelle zone H sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e quelle interne finalizzate alla dotazione di servizi igienici e più .

Le nuove edificazioni eventualmente consentite avverranno nei limiti massimi di mc/mq. 0.01 ; salvo quanto meglio riportato per le singole sottozone .

Le zone H si articolano nelle seguenti sottozone :

- Sottozona H1 - vincolo servizi generali cimitero
- Sottozona H2 - vincolo naturalistico ambientale
- Sottozona H3 - vincolo servizi generali depuratore
- Sottozona H4 - vincolo fasce di rispetto stradali
- Sottozona H5 - vincolo archeologico/storico
- Sottozona H6 - vincolo integrale

Sottozona H1 ed H3

nelle sottozone H1 ed H3 è vietata l'edificazione di edifici di qualsivoglia tipo ; mentre è consentita la trasformazione dei suoli e lo sfruttamento degli stessi sotto il profilo agro/silvo/pastorale .

Relativamente alla fascia cimiteriale H1 è consentita la formazione di aree di verde , quelle attrezzate per il parcheggio e la sosta ed a titolo precario la realizzazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti ; altresì l'area di rispetto sarà interrotta in prossimità dei corpi stradali della S.S. 387 , della strada urbana/rurale di Su Santu , della strada comunale "Vecchia per San Nicolò" e del corpo fluviale del Rio Bintinoi . Sono consentite creazioni di fasce "parafuoco" totalmente libere.

Relativamente alla fascia di rispetto del depuratore H3 è consentita la creazione di fasce arboree di interdizione e protezione , di stradelli di controllo e relative piattaforme cementate per eventuali stoccaggi di materiali derivanti dal ciclo epurativo . Sono consentite creazioni di fasce "parafuoco" totalmente libere ; altresì l'area di rispetto sarà interrotta in prossimità del corpo stradale della strada vicinale "Capudali" .

Nelle sottozone H1 ed H3 sono consentiti gli interventi relativi alle forniture collettive di acqua , energia e servizi generali ; questi da attuarsi secondo i seguenti parametri :

- | | | |
|---|---------------------------------------|------------|
| - | indice di edificabilità territoriale: | 0.01 mc/mq |
| - | altezza massima degli edifici: | 5.50 m |
| - | distacchi minimi dai confini: | 20.00 m |
| - | distacchi minimi tra edifici: | 50.00 m |

Sottozona H2

nelle sottozone H2 Naturalistica/Ambientale e Geomorfologica è vietata l'edificazione di edifici di qualsivoglia tipo ; mentre è consentito lo sfruttamento dei suoli sotto il profilo

agro/silvo/pastorale senza modificazione/trasformazione alcuna della morfologia e dell'assetto planoaltimetrico degli stessi ; è possibile la modificazione delle coltivazioni in atto ; è altresì concesso il reintegro delle recinzioni o l'esecuzione ex novo delle stesse.

La sottozona H2 è vincolata in forma permanente , non essendovi consentito alcun intervento edilizio, neanche di iniziativa pubblica, ad eccezione di quelli finalizzati alla tutela e salvaguardia del territorio ed a quelli relativi alle forniture collettive di acqua , energia e servizi generali ; questi da attuarsi secondo i seguenti parametri :

-	indice di edificabilità territoriale:	0.01 mc/mq
-	altezza massima degli edifici:	5.50 m
-	distacchi minimi dai confini:	20.00 m
-	distacchi minimi tra edifici:	50.00 m

La sottozona H2 individua nel presente P.U.C. , in ambito extraurbano , le aree boscate , le emergenze geomorfologiche (grotte) e gli ambiti pregiati costituiti da "Aree Vincolate ai sensi delle Leggi 1497/1939 e 431/1985" ed appositamente perimetrati dal P.T.P. ; mentre in ambito urbano quelle aree appositamente individuate .

Relativamente alle sole aree perimetrare come areali a normativa P.T.P. vincolante valgono , oltrechè le predette norme H2 , tutte le disposizioni di P.T.P. (inerenti i relativi ambiti di appartenenza 2a e 3a) , quando non in contrasto con le norme di cui alla presente sottozona .

Sottozona H4

sono le fasce di rispetto stradali in ottemperanza al D.P.R. del 16/12/1992 n° 495 , modificato ed integrato ai sensi del D.P.R. n° 610 del 16/09/1996 ; in esse non è consentito effettuare nessun tipo di edificazione .

Sono destinate alla tutela della viabilità esistente e di quelle di progetto inserite nel piano urbanistico .

Di fatto con la nuova zonizzazione del centro urbano viene ridefinita la perimetrazione dell'abitato di Ballao relativamente alle viabilità principali e secondarie di accesso ed intersezione .

Per quanto attiene le nuove edificazioni , le demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o gli ampliamenti fronteggianti le strade ; così come per la costruzione di muri di cinta , recinzioni e simili , si rispetteranno i disposti del nuovo Codice della Strada , con distinzione tra gli interventi interni al centro abitato e quelli esterni al centro abitato .

Relativamente al centro urbano , nella tavola di zonizzazione sono riportati i nuovi assetti viari ; questi hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati fino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o alla ricostruzione delle singole strade . Fino a tale momento le indicazioni del P.U.C. vanno considerate di massima per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato , le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale ; gli assestamenti di tracciato e gli altri ritocchi tecnici saranno definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto del PUC , senza che tali variazioni comportino modifica al nuovo strumento urbanistico generale .

Per quanto attiene gli eventuali edifici di abitazione , anche rurale , ubicati all'interno della zona di rispetto è ammesso un incremento , per una sola volta , dell'edificazione esistente al fine di una dotazione igienico/sanitaria mancante , a condizione che l'ampliamento non peggiori le distanze dalle strade e non venga realizzato sul fronte stradale .

Sottozona H5

nelle sottozone H5 Archeologica/Storica è vietata l'edificazione di edifici privati di qualsivoglia tipo ; mentre è possibile ricostruire od integrare le recinzioni esistenti od eventualmente costruirne

delle nuove , per detti lavori si dovrà ottenere preventivamente il nulla-osta della Soprintendenza Archeologica competente e di quella relativa alla Tutela dei Beni Storico/Ambientali .

E' consentito il parziale sfruttamento dei suoli sotto il profilo agro/silvo/pastorale , sfruttamento del tipo estensivo "raccoltivo" , senza modificazione/trasformazione alcuna della morfologia e dell'assetto planoaltimetrico dei luoghi e senza modifica della natura vegetale dei siti ; è consentito il solo mantenimento delle eventuali coltivazioni in atto alla data della redazione del presente strumento urbanistico , la mutazione delle stesse dovrà essere comunicata ed autorizzata dalle competenti autorità di controllo : Comune , Soprintendenza , Forestale e più .

Sono consentite realizzazioni di costruzioni specifiche finalizzate all'uso collettivo ed alla tutela del bene archeologico/storico quali : fabbricati per raccolta custodia ed esposizione di reperti ; spazi attrezzati per esposizione di materiale cartografico e fotografico ; locali specifici per visita temporanea di turisti ; locali finalizzati di appoggio e più ; i parametri di edificazione sono i seguenti:

-	indice di edificabilità territoriale:	0.10 mc/mq
-	altezza massima degli edifici:	4.50 m
-	distacchi minimi dai confini:	10.00 m
-	distacchi minimi tra edifici:	15.00 m

Le edificazioni per uso collettivo potranno essere effettuate esclusivamente da Enti Pubblici ;
 anche le edificazioni di cui sopra dovranno essere preventivamente autorizzate dalla competente autorità di Soprintendenza .

Sono consentite tutte le operazioni di manutenzione anche straordinaria , risanamento , riattamento e più di edifici esistenti (fabbricati di culto , vani appoggio ecc.) , sempre in ottemperanza a quanto sopra disposto ; fatte salve le volumetrie già realizzate .

La sottozona H5 individua nel presente P.U.C. le aree appositamente catalogate nella Tav. 6.

Sottozona H6

La sottozona H6 di vincolo integrale individua gli areali territoriali , classificati "1" (conservazione integrale) ai sensi dell'art. 13 del P.T.P. n. 6 ; nonché tutte le fasce di rispetto fluviale così come indicate alla apposita tavola grafica riportante i corsi d'acqua "iscritti" nell'elenco delle acque pubbliche .

L'uso del territorio nell'ambito di tutte le sottozona H6 è regolamentato dall'art. 14, e relativa tabella allegata , delle norme di attuazione del citato P.T.P. n. 13 , più le iniziative " Cc Cd Cf Fc Ia" di cui alla mezionata tabella , ogni altra iniziativa e trasformazione esclusa .

Resta valido integralmente il progetto di acquacoltura già avviato ed in fase realizzativa ubicato nella fascia di conservazione integrale del rio Flumendosa in località "Isca e is Trotas" , concesso in deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge 765 del 06/08/1967 ; per esso sono consentite le tutte le attività di potenziamento completamento e miglioramento , ovviamente queste dovranno essere preventivamente autorizzate dalla competente autorità di Soprintendenza .

Sono comunque consentite , con le limitazioni di cui alla relazione sulle carte tematiche (paragrafo "Aree suscettibili di uso irriguo") , le realizzazioni di infrastrutture irrigue rurali .

Relativamente ad aree extraurbane , in cui si sovrappongono più vincoli H , per gli stessi l'ordine di prevalenza è il seguente : H5 , H6 ed H2 .

Art. 15**Limitazioni d'Uso Particolari**

Nel territorio di Ballao sono riscontrabili le seguenti specificità ; in dettaglio:

- Ex Discarica Comunale di “Genna e Urci” ;
- Areale Invaso Tracimazione Scarico della Diga del Flumendosa nei pressi dell’Abitato di Ballao ;
- Invaso Diga “pianificata” di Monte Perdosu ;
- Zona Militare del Poligono Interforze di Perdasdefogu ;
- Siti da Consolidare e Frane catalogate censimento CNR Avi 1992 ;
- Cavità Naturali .

Ovvero :

- Ex Discarica Comunale di “Genna e Urci” :

perimetra l’area dell’ex discarica comunale ; la superficie individuata , in disponibilità al patrimonio comunale, è in fase di bonifica ; la bonifica tra l’altro dovrà concernere necessariamente la piantumazione dell’intera area , che pertanto si trasformerà in un areale boscato .

- Areale Invaso Tracimazione Scarico della Diga del Flumendosa nei pressi dell’Abitato di Ballao:
delimita le aree , nei pressi dell’abitato , suscettibili di allagamento/inondazione nell’ipotesi di “apertura” delle massime tracimazioni di diga .

In tale ambito sono interdette le nuove edificazioni ; sono fatte salve le costruzioni di opere minori a carattere non insediativo ma finalizzato allo svolgimento di attività e quelle manutentive e ristrutturative di fabbricati esistenti ; altresì per gli immobili già edificati e suscettibili di uso residenziale dovrà essere approntato da parte dell’Amministrazione Comunale e del Servizio Regionale di Protezione Civile apposito piano di evacuazione controllata .

- Invaso Diga “pianificata” di Monte Perdosu :

individua il perimetro di invasore della possibile diga di Monte Perdosu ; ovviamente nell’areale identificato è preclusa ogni possibilità di edificazione .

Ovviamente con l’attuazione del programma di diga potrebbero esserci possibili rettifiche delle perimetrazioni di invasore , queste correlate a precise ubicazioni delle dighe di serbatoio .

Nel caso che il programma venga annullato il vincolo in argomento decadrà .

- Zona Militare del Poligono Interforze di Perdasdefogu :

perimetra l’area militare ; ivi sono interdette le edificazioni , mentre gli usi consentiti sono in ottemperanza alle discipline convenzionate con il Ministero della Difesa .

- Siti da Consolidare e Frane Catalogate da Censimento CNR Avi 1992 :

individuano e perimetrano gli areali di rischio geologico nel territorio extraurbano di Ballao ; ivi gli interventi e le azioni edificatorie saranno disciplinate dalle LL. 445/08 , 1684/62 , 64/74 .

Relativamente all’ambito urbano esiste apposita tavola grafica che riporta le caratteristiche geotecniche dell’areale urbano e delle zone strettamente contermini .

- Cavità Naturali :

individua nell’atopiano di “Tedile e su Cani” due cavità naturali :

- Sa Grutta Manna a 545 mt. s.l.m. ,
- Sa Grutta e S’Acqua a 543 mt. s.l.m. .

Relativamente alle caratteristiche geomorfologiche delle stesse vedasi l’apposito paragrafo , inerente la tavola n° 16 , e di cui alla relazione sulle carte tematiche .

Le due cavità , sotto il profilo naturalistico/ambientale , sono perimetrare e protette ciascheduna da apposita fascia di rispetto a vincolo H2 ; fascia di rispetto circolare con raggio da mt. 150 .

Tutte le peculiarità sopraddette influiscono e caratterizzano , secondo i parametri specificatamente descritti , l'utilizzo e lo sfruttamento dei suoli nell'ambito del territorio di Ballao .

PARTE TERZA
AMBITI TERRITORIALI

Art. 16

Ambiti territoriali e “classificazioni” extraurbane

Il territorio amministrativo di Ballao , per l'interezza dei suoi 46.68 Km² , è totalmente incluso nel P.T.P. n° 13 del Sud-Est Sardegna ; ovvero è sottoposto dalle previsioni pianificatorie del P.T.P. mediante norme di indirizzo e norme vincolanti ; queste ultime da applicarsi nei soli ambiti pregiati costituiti da “Aree Vincolate ai sensi delle Leggi 1497/1939 e 431/1985” ed individuate secondo una concezione territoriale su area vasta e riportate esplicitamente nella tavola n° 1 del presente P.U.C. .

Con riferimento allo stralcio della cartografia di P.T.P. , tavola grafica n° 1 del nuovo P.U.C. , sono previsti i seguenti ambiti di disciplina e le relative utilizzazioni del territorio , che in dettaglio sono :

- ambito **1** - conservazione integrale ai sensi degli artt. 13 - 14 delle N.A. del P.T.P.
 - ambito **2a** - trasformazione ai sensi degli artt. 17, 1° comma e 18 delle N.A. del P.T.P.
 - ambito **3a** - trasformazione ai sensi degli artt. 23, 2° comma e 24 delle N.A. del P.T.P.
- altresì , risultano esplicitamente perimetrate le aree paramstrate ai sensi delle LL. 1497/39 e 431/85 ove le norme di P.T.P. hanno efficacia vincolante .

Il nuovo P.U.C. ha classificato e normato gli ambiti territoriali nel seguente modo :

-ambito 1 di conservazione integrale :

- sottozona H6 vincolo integrale ;

-ambito 2a di tutela delle caratteristiche naturali :

- sottozona H2 vincolo naturalistico ambientale per aree boscate ;
- sottozona H2 vincolo naturalistico ambientale per emergenze geomorfologiche (grotte) ;
- sottozona H2 vincolo naturalistico ambientale per le aree vincolate ai sensi LL. 1497/39 e 431/85 ed appositamente perimetrate dal PTP , ed ove le norme dello stesso hanno efficacia vincolante ;
- sottozona H5 vincolo archeologico/storico ;
- sottozona H6 vincolo integrale per corsi d'acqua iscritti ;
- sottozona E5 marginale per l'attività agricola .

-ambito 3a per siti degradati che necessitano di recupero ambientale :

- sottozona Gm servizi generali quota parte area mineraria dismessa “Corti Rosas” ;
- zona Dm , d'attività industriale/artigianale località ex mineraria “Corti Rosas” (mq. 50575) ;
- sottozona H2 vincolo naturalistico ambientale per aree boscate ;
- sottozona H2 vincolo naturalistico ambientale per le aree vincolate ai sensi LL. 1497/39 e 431/85 ed appositamente perimetrate dal PTP , ed ove le norme dello stesso hanno efficacia vincolante ;
- sottozona H5 vincolo archeologico/storico ;
- sottozona H6 vincolo integrale per corsi d'acqua iscritti ;
- sottozona E1 con produzioni agricole specializzate ;
- sottozona E2 di primaria importanza per l'attività agricola ;
- sottozona E5 marginale per l'attività agricola .

Ovviamente i siti archeologici/storici e quelli di valenza geomorfologica sono sottoposti a specifico vincolo integrale (H5 ed H2) .

Negli ambiti **1 2a** e **3a** sono pienamente valide le sottozone H4 di rispetto stradale in ottemperanza al Nuovo Codice della Strada .

Relativamente alle utilizzazioni del territorio extraurbano si intende che gli usi consentiti dal P.T.P. saranno :

- vincolanti per gli ambiti pregiati costituiti da “Aree Vincolate ai sensi delle Leggi 1497/1939 e 431/1985” ed appositamente perimetrati dal P.T.P. , fatte salve tutte le disposizioni di sottozona H2 solo se eventualmente più restrittive ; si precisa che gli areali perimetrati dal P.T.P. sono due e ricadono uno in **ambito 2a** e l’altro in **ambito 3a** ;
- vincolanti per le aree di conservazione integrale (**ambito 1**) mediante perimetrazione di sottozona H6 con l’aggiunta delle iniziative : Cc Cd Cf Fc Ia (specificate nella tabella degli usi allegata al P.T.P.);
- di indirizzo per tutte le altre aree , escluse quelle ai capoversi precedenti (Ambito 1 di Conservazione Integrale ed “Aree Vincolate ai sensi delle Leggi 1497/1939 e 431/1985” ed appositamente perimetrata dal P.T.P.) , ovvero pienamente applicabili ove non in contrasto con le norme ed il regolamento del presente P.U.C. .

PARTE QUARTA
APPENDICE

Art. 17**Norme di attuazione P.T.P. n° 13**

Al fine di una più rapida e agevole consultazione , per gli interventi negli ambiti areali stabiliti dal P.T.P. n° 13 e relativi al territorio di Ballao si riportano integralmente , di seguito , i contenuti degli artt. 13-14-15-16-17-18-23-24 , nonché della tabella degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica di cui alle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico n. 13 del sud-est della Sardegna .

“Art. 13 PTP”**Ambiti di conservazione integrale**

1. Sono contrassegnati con il numero “1” gli ambiti nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Essi determinano quelle aree che, presentando eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Tali ambiti comprendono altresì le aree individuate dall'art. 2 della L.R. 7/5/93 n. 23, senza pregiudizio per le aree e gli interventi fatti salvi dalla medesima norma.

“Art. 14 PTP”**Usi consentiti negli ambiti di conservazione integrale**

1. Negli ambiti di grado “1” sono consentiti gli usi elencati nell'allegata tabella alla lettera “A” ed alle lettere Ba; Ca; Cb; Cf; Da; Dd;De; Ea; Fa; Fb; La.

“Art. 15 PTP”**Preesistenze attività di cava**

1. L'attività di cava è di norma vietata negli ambiti di Grado “1”. A carico dei titolari dell'attività di cava, riconosciuta ai sensi dell'art. 42. comma 1 della L.R. 7/5/89 n. 30, è posto l'obbligo inderogabile di minimizzare i negativi impatti sul territorio in ogni stadio di avanzamento dei lavori di cavazione, nonché di provvedere idoneamente a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi.

2. Ogni stadio di avanzamento del programma di cavazione dovrà essere autorizzato ai sensi della L.1497139.

3. Entro il termine di adeguamento del P.U.C. alle norme del Piano Territoriale Paesistico le aziende cavatrici sono tenute a trasmettere, ai competenti Assessorati per i fini di cui alla L. 1497/39, la determinazione del programma di cavazione con specificati gli stadi di avanzamento previsti.

4. Eventuali rinnovi dell'autorizzazione all'esercizio di tali cave oltre il termine della normale scadenza o del programma di cavazione, sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione dello studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui al precedente articolo 9.

“Art. 16 PTP”**Preesistenti attività produttive**

1. Previa rigorosa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale ; da compiersi secondo le norme di cui al precedente art. 9 ; possono essere altresì autorizzati, negli ambiti di grado “1” e “3a” , gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle aziende economico produttive legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data di adozione del P.T.P., quando gli stessi interventi risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale ed imposti da oggettive esigenze di economia di scala e/o di adeguamento tecnologico.
2. Gli interventi di cui al precedente comma sono comunque consentiti negli ambiti di tutela di grado “2” e “3b”.

“Art. 17 PTP”
Disciplina degli ambiti di trasformazione

Sono contrassegnati con il numero “2” gli ambiti per i quali sono ammessi interventi di trasformazione che si articolano in cinque progressivi gradi di trasformabilità attribuiti ad aree distinte, come di seguito nominate e descritte:

2a

comprende le aree nelle quali prevale l'esigenza di una tutela delle loro caratteristiche naturali e nelle quali, nel rispetto delle direttive per le zone agricole , sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvo forestale, pascolativo, zootecnico, ittico, agrituristico, tecnologico ovvero estrattivo, quando espressamente consentito dal Piano Regionale delle Cave, oppure volte, in genere, ad altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi.

“Art. 18 PTP”
Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado “2a”

Negli ambiti di grado ”2a”, sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri : Aa , Ab, Ac, Ad , Ae, Af , Ag , Ah , Ai , Al ; Ba ; Ca, Cb, Cd , Ce , Cf , Cg ; Da , Db, Dc , Dd , De ; Ea , Eb , Ec , Ed ; Fa , Fb , Fc , Fd , Fe , Ff ; Ga , Gb, Gd ; Ha , Hb , Hc , He , Hf, Hg ; Ia, Ib ; La .

“Art. 23 PTP”
Disciplina degli ambiti di restauro e recupero ambientale “3a”

1. Sono contrassegnati con il grado “3” ed una successiva lettera dell'alfabeto che indica i diversi gradi di recupero , gli ambiti per i quali sono ammessi interventi di restauro e recupero ambientale .
2. Gli ambiti di grado “3a” comprendono quelle aree , in gran parte degradate ma non caratterizzate da significative antropizzazioni , che necessitano di interventi di recupero a carattere prevalentemente ambientale , forestale e storico culturale , senza che si debba intervenire , se non in casi marginali , su manufatti edilizi .

“Art. 24”
Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado “3a”

1. Nella ambiti di grado “3a”, sono consentiti gli usi descritti nell’allegata tabella ai numeri : Aa , Ab , Ac , Ad, Ae, Af, Ag , Ah, Ai , Al ; Ba ; Ca, Cb, Cc , Cd , Ce , Cf , Cg ; Da , Db, Dc, Dd, De; Ea , Eb , Ec , Ed ; Fa , Fb , Fc , Fd , Fe , Ff ; Gb ; Hb , Hc ; La .

Art. 18**Tabella usi compatibili/gradati di tutela , da norme di attuazione P.T.P. n°13****A. Uso di area protetta**

È la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

Usi compatibili

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, comprendete 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 tipologie originarie:

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

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

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

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

- a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre ,opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/39.

B. Uso ricreativo/culturale

Riguarda l'utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa.

Usi compatibili

B.a - opere di accesso al mare, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici.

C. Uso silvo/forestale

È l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e della difesa dagli incendi.

Usi compatibili

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, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

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

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

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

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

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

D. Uso tecnologico

È l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

Usi compatibili

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

È la determinazione d'uso del territorio per affinità volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Usi compatibili

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;

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

F. Uso pascolativo/zootecnico

Consiste nell'utilizzazione del territorio per attività pascolativa, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

Usi compatibili

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

È l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e l'escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili.

Usi compatibili

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

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

G.d - ricerche minerarie ;

H. Uso turistico

Consiste nell'utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico - culturali, per tini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico - culturali.

Usi compatibili

H.a - infrastrutture di base , fruizione e servizio : percorsi attrezzati , attrezzature di rifugio , ristoro e soccorso , verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero , impianti sportivi ;

H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente.

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/83e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria

I. Uso produttivo e diversi

Usi compatibili

I.a -acquacoltura intensiva;

I.b - impianti artigianali;

L. Uso insediativo

Consiste nell'utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio

Usi compatibili

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

INDICE

PARTE PRIMA : NORME GENERALI

Art. 1 - Contenuto del P.U.C	pag. 2
Art. 2 - Elementi costitutivi del piano	pag. 3
Art. 3 - Operatività e legislazione	pag. 5
Art. 4 - Vincoli di edificabilità	pag. 6
Art. 5 - Norme per le lottizzazioni	pag. 7
Art. 6 - Indici e parametri	pag. 8
Art. 7 - Poteri di deroga	pag. 11
Art. 8 - Regolamento edilizio	pag. 12
Art. 9 - Zonizzazioni	pag. 13

PARTE SECONDA : ZONIZZAZIONE URBANA ED EXTRAURBANA

Art. 10 - Zone omogenee residenziali A B C	pag. 16
Art. 11 - Zone omogenee non residenziali D ed E	pag. 24
Art. 12 - Zone S	pag. 32
Art. 13 - Zone omogenee G	pag. 35
Art. 14 - Zone omogenee H	pag. 41
Art. 15 - Limitazioni d'uso particolari	pag. 45

PARTE TERZA : AMBITI TERRITORIALI

Art. 16 - Ambiti territoriali e classificazioni extraurbane	pag. 48
---	---------

PARTE QUARTA : APPENDICE

Art. 17 - Norme di attuazione PTP n^ 13	pag. 51
Art. 18 - Tabella usi compatibili/gradini di tutela , da norme PTP 13	pag. 54

INDICE TABELLA USI COMPATIBILI CON I GRADI DI TUTELA PAESISTICA:

A	Uso di area protetta	pag. 54
B	Uso ricreativo - culturale	pag. 55
C	Uso silvo - forestale	pag. 55
D	Uso tecnologico	pag. 55
E	Uso agricolo	pag. 56
F	Uso pascolativo zootecnico	pag. 56
G	Uso Estrattivo	pag. 56
H	Uso turistico	pag. 57
I	Uso produttivo e diversi	pag. 57
L	Uso insediativo	pag. 57