



Comune di La Maddalena

Provincia di Sassari - Zona Omogenea Olbia-Tempio

PIANO URBANISTICO COMUNALE

in adeguamento al PPR e al PAI



7.1 Norme Tecniche di Attuazione

— — — — —
C R I T E R I A Elisabetta Danna

Paolo Bagliani
Paolo Falqui
Maurizio Costa
Laura Zanini

Silvia Cuccu

Martina Giugliano
Salvatore Manca
Chiara Porru
Cinzia Marcella Orrù
Antonio Pitzalis

Il Sindaco
Fabio Lai

Assessore all'Urbanistica
Andrea Columbano

Dirigente della Direzione della Tutela e dello Sviluppo Territoriale
Arch. Manuela Sanna

luglio 2023


C R I T E R I A

città : ricerche : territorio : innovazione : ambiente

C.RI.TER.I.A.Srl

sede legale:

via Cugia 14

09129 Cagliari

tel 070 303583

fax 070 301180

c.f. 02694380920

p.iva 02694380920

R.E.A. 217276

cap.soc. € 10.400 i.v.

criteria@pec.criteria.eu

www.criteria.eu

ELISABETTA DANNA

Paolo Falqui

Paolo Bagliani

Elisabetta Danna

Maurizio Costa

Patrizia Carla Sechi

Laura Zanini

Silvia Cuccu

Riccardo Frau

Martina Giugliano

Valentina Pisu

Antonio Pitzalis

Chiara Porru

Roberto Ledda

Cinzia Marcella Orrù

Salvatore Manca

INDICE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - Contenuti ed elaborati del Piano Urbanistico Comunale	1
Articolo 1 - Contenuti e finalità.....	1
Articolo 2 - Elaborati del PUC.....	1
Articolo 3 - Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi	1
Articolo 4 - Documenti interpretativi e di indirizzo progettuale	2
Articolo 5 - Documenti prescrittivi.....	2
Articolo 6 - Documenti valutativi.....	3
CAPO II - Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Comunale	4
Articolo 7 - Ambito di applicazione.....	4
Articolo 8 - Validità ed efficacia	4
Articolo 9 - Principi interpretativi.....	4
CAPO III - Quadro di riferimento normativo	5
Articolo 10 - Normativa nazionale	5
Articolo 11 - Normativa regionale.....	5
Articolo 12 - Normativa ambientale e di salvaguardia paesaggistica.....	6
TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO	7
Articolo 13 - Termini di uso corrente	7
Articolo 14 - Termini specifici del Piano.....	9
TITOLO TERZO - ATTUAZIONE DEL PIANO	10
CAPO I - Tipologie di intervento e modalità attuative	10
Articolo 15 - Tipologie di intervento	10
Articolo 16 - Modalità attuative dirette	10
Articolo 17 - Modalità attuative indirette	11
Articolo 18 - Convenzioni.....	11
CAPO II - Modalità e strumenti specifici di attuazione del Piano	12
Articolo 19 - Progetto Unitario Convenzionato (PU)	12
Articolo 20 - Comparto edificatorio	12
Articolo 21 - Piano Aziendale.....	13
Articolo 22 - Piano di riqualificazione degli Insediamenti Turistici (PRIT)	13
Articolo 23 - Programma di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo.....	14
CAPO III - Usi del territorio	15
Articolo 24 - Classificazione degli usi	15
Articolo 25 - Carico urbanistico.....	16

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA.....	18
CAPO I - Zone territoriali omogenee	18
Articolo 26 - Classificazione del territorio	18
CAPO II - Disciplina urbanistica	20
Articolo 27 - Zona A - Centro storico	20
Articolo 28 - Sottozona A1. Tessuto di antica e prima formazione	20
Articolo 29 - Sottozona A2. Tessuto urbano storico con impianto urbanistico e architetonico conservato	20
Articolo 30 - Zona B - Completamento residenziale	20
Articolo 31 - Sottozona B1. Tessuto urbano consolidato a bassa trasformabilità	21
Articolo 32 - Sottozona B2 - Tessuto urbano di recente formazione a media traformabilità.....	23
Articolo 33 - Sottozona B3. Tessuto urbano in corso di formazione ad alta trasformabilità	24
Articolo 34 - Sottozona B4. Tessuti e aree edificate di recupero e riqualificazione	25
Articolo 35 - Sottozona B* Patrimonio edilizio storico o di antica formazione	26
Articolo 36 - Zona C - Espansione residenziale	26
Articolo 37 - Sottozona C1 Espansioni pianificate	27
Articolo 38 - Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione	27
Articolo 39 - Subzona C1.b Insedimenti di edilizia residenziale pubblica o sociale	28
Articolo 40 - Sottozona C2 Edificato spontaneo	29
Articolo 41 - Subzona C2.a Agglomerati edificati spontanei.....	29
Articolo 42 - Subzona C2.b Edificato spontaneo diffuso da riqualificare	31
Articolo 43 - Sottozona C3 Espansioni in programma	31
Articolo 44 - Subzona C3.a Espansione residenziale di iniziativa privata	31
Articolo 45 - Subzona C3.b Espansione residenziale pubblica e sociale	39
Articolo 46 - Zona D - Industriale, artigianale e commerciale	41
Articolo 47 - Sottozona D1 - Insedimenti produttivi, artigianali e commerciali	41
Articolo 48 - Subzona D1.a Aree produttive, artigianali e commerciali pianificate	41
Articolo 49 - Subzona D1.b Attività artigianali e commerciali.....	42
Articolo 50 - Subzona D1.c Attività artigianali e produttive	42
Articolo 51 - Sottozona D2 - Attività di cantieristica navale	43
Articolo 52 - Subzona D2.a Arsenale e rimessaggio	43
Articolo 53 - Subzona D2.b Attività di rimessaggio e cantieristica	43
Articolo 54 - Subzona D2.c Nuovi insediamenti per la cantieristica	44
Articolo 55 - Sottozona D3 - Nuove aree produttive, artigianali e commerciali	44
Articolo 56 - Subzona D3.a Nuovi insediamenti produttivi e artigianali	45

Articolo 57 - Subzona D3.b Nuove attività artigianali e commerciali in ambiti di riqualificazione	46
Articolo 58 - Zone E - Agricole	46
Articolo 59 - Attività complementari all'attività agricola	47
Articolo 60 - Sottozona E4 - Aree caratterizzate da preesistenze insediative da riqualificare	47
Articolo 61 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola	49
Articolo 62 - Zone F – Turistiche	49
Articolo 63 - Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati	50
Articolo 64 - Sottozona F2 - Insediamenti turistici privi di pianificazione attuativa	53
Articolo 65 - Subzona F2.a - Insediamenti turistico ricettivi ed alberghieri	54
Articolo 66 - Subzona F2.b - Insediamenti turistico residenziali	55
Articolo 67 - Sottozona F3 Campeggi	56
Articolo 68 - Sottozona F4 - Insediamenti turistici di nuovo impianto	57
Articolo 69 - Sottozona F4* - Insediamenti turistico alberghieri in edifici esistenti da recuperare	58
Articolo 70 - Zone G - Servizi generali	58
Articolo 71 - Sottozona G1 Attrezzature di servizio	58
Articolo 72 - Subzona G1.a Servizi e attrezzature culturali	59
Articolo 73 - Subzona G1.b Servizi turistico ricettivi	59
Articolo 74 - Subzona G1.c Servizi turistico ricettivi pianificati	60
Articolo 75 - Subzona G1.d Parcheggi privati	61
Articolo 76 - Sottozona G2 Parchi e attrezzature per il tempo libero e lo sport	61
Articolo 77 - Subzona G2.a – Parchi urbani e territoriali	61
Articolo 78 - Subzona G2.b - Parco delle cave	62
Articolo 79 - Subzona G2.c Servizi e attrezzature sportive per la nautica da diporto	63
Articolo 80 - Subzona G2.d Servizi e attrezzature sportive	63
Articolo 81 - Subzona G2.e Servizi turistici per la sosta camper	64
Articolo 82 - Sottozona G3 Presidi di difesa e pubblica sicurezza	65
Articolo 83 - Subzona G3.a - Presidi di difesa e attrezzature della Marina Militare	65
Articolo 84 - Subzona G3.b - Servizi sportivi e culturali della Marina Militare	65
Articolo 85 - Subzona G3.c Presidi di pubblica sicurezza	65
Articolo 86 - Subzona G3.d Banchine d'ormeggio e impianti tecnologici militari	66
Articolo 87 - Sottozona G4 Infrastrutture tecnologiche e di trasporto	67
Articolo 88 - Subzona G4.a - Ambito portuale	67
Articolo 89 - Subzona G4.b - Banchine e aree d'ormeggio minori	67
Articolo 90 - Subzona G4.c - Stazioni di servizio carburanti	68
Articolo 91 - Subzona G4.d - Cimitero	68

Articolo 122 - Ulteriori elementi di natura architettonica o identitaria	84
Articolo 123 - Aree gravate da usi civici.....	85
Articolo 124 - Componenti di paesaggio con valenza ambientale	86
Articolo 125 - Area di rispetto dei beni di interesse storico culturale	87
CAPO II - Salvaguardia tecnico amministrativa	89
Articolo 126 - Area di rispetto cimiteriale	89
Articolo 127 - Area di rispetto stradale.....	89
Articolo 128 - Aree di rispetto degli impianti tecnologici	91
CAPO III - Salvaguardia idrogeologica	92
Articolo 129 - Aree a pericolosità idraulica.....	92
Articolo 130 - Fasce di tutela dei corpi idrici.....	92
Articolo 131 - Edificazione esistente nelle aree a pericolosità idrogeologica	93
Articolo 132 - Fasce di tutela di prima salvaguardia	93
Articolo 133 - Aree a pericolosità da frana.....	93
Articolo 134 - Invarianza idraulica.....	93
TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	94
Articolo 135 - Norme di salvaguardia.....	94
Articolo 136 - Condizioni di ammissibilità per gli interventi edilizi	94
Articolo 137 - Piani attuativi e titoli abilitativi.....	94
Articolo 138 - Situazioni preesistenti	94
Articolo 139 - Normativa sovraordinata.....	95
Articolo 140 - Deroghe	95

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Contenuti ed elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Articolo 1 - Contenuti e finalità

1. Il presente strumento costituisce il Piano Urbanistico Comunale di La Maddalena, ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e ss. mm. e ii.. Di seguito si utilizzerà la dicitura abbreviata PUC in luogo di quella estesa "Piano Urbanistico Comunale".
2. Il PUC promuove, coordina e governa i processi di riqualificazione e trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi perseguendo le finalità di cui all'art. 1 della L.R. 45/1989.

Articolo 2 - Elaborati del PUC

1. Il Piano Urbanistico Comunale di La Maddalena è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per brevità definite NTA o semplicemente Norme, dagli elaborati testuali e cartografici di indagine conoscitiva, interpretativa e dalla disciplina generale del territorio.
2. Il Piano risulta articolato come segue:
 - Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi
 - Documenti interpretativi e di indirizzo progettuale
 - Documenti prescrittivi
 - Documenti valutativi

Articolo 3 - Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi

1. Costituiscono documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

Elaborati testuali illustrativi

- 1. Relazione illustrativa
- 2. Relazioni specialistiche ed assetti territoriali
- 2.a Relazione geologica

Assetti territoriali: Elaborati cartografici di riordino delle conoscenze

Assetto insediativo

- Tav. 3.1a/b - Sistema insediativo e delle infrastrutture - scala 1:10.000
- Tav. 3.2 a/b - Classificazione urbanistica vigente - scala 1:10.000
- Tav. 3.3 - Rilevazione della pianificazione attuativa - scala 1:5.000

Assetto ambientale

- Tav. 4.1 a/b - Geolitologia - scala 1:10.000
- Tav. 4.2 a/b - Geomorfologia - scala 1:10.000
- Tav. 4.3.1 a/b - Acclività - scala 1:10.000
- Tav. 4.3.2 a/b - Esposizione dei versanti - scala 1:10.000
- Tav. 4.3.3 a/b - Altimetria - scala 1:10.000
- Tav. 4.4 a/b - Idrogeologia - scala 1:10.000

- Tav. 4.5 a/b - Caratteri geologico-tecnici - scala 1:10.000
- Tav. 4.6 a/b - Uso del suolo - scala 1:10.000
- Tav. 4.7 a/b - Vegetazione - scala 1:10.000
- Tav. 4.8 a/b - Unità delle terre e capacità d'uso dei suoli - scala 1:10.000
- Tav. 4.9 a/b - Componenti di paesaggio con valenza ambientale - scala 1:10.000
- Tav. 4.10 a/b - Beni paesaggistici ambientali - scala 1:10.000

Assetto storico culturale

- Tav. 5.1 a/b - Patrimonio storico culturale: beni storico culturali, paesaggistici ed identitari - scala 1:10.000
- Tav. 5.2 a/b - Patrimonio storico culturale: beni storico culturali, paesaggistici ed identitari - ortofoto - scala 1:10.000
- Tav. 5.3 - Patrimonio storico culturale: beni storico culturali, paesaggistici ed identitari - scala 1:5.000
- Verbale finale di copianificazione (art. 49 delle NTA del PPR)
- Schede dei Beni da Mosaico dei Beni Paesaggistici e Identitari
- Repertorio del Mosaico dei Beni culturali, paesaggistici e identitari della Regione Sardegna (allegato digitale compilato on line)

Articolo 4 - Documenti interpretativi e di indirizzo progettuale

1. Costituiscono documenti interpretativi e di indirizzo progettuale del i documenti del Piano Urbanistico Preliminare, approvato dal Consiglio Comunale nonché i seguenti elaborati costitutivi del PUC:

Caratteri del paesaggio locale

- 6.1 a/b Componenti di paesaggio con valenza ambientale (scala 1: 10.000)
- 6.2 Repertorio degli Ambiti locali di paesaggio

Articolo 5 - Documenti prescrittivi

1. Sono documenti prescrittivi del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

- 7.1 Norme Tecniche di Attuazione
- 7.2 Disciplina urbanistica del territorio, composta dalla seguente cartografia:
 - 7.2.1 a/b Disciplina Urbanistica - Territorio comunale (scala 1:10.000)
 - 7.2.2 Disciplina Urbanistica - Ambito Urbano (scala 1:4.000)
 - 7.2.3 a/b Disciplina urbanistica e pericolosità idrogeologica (scala 1:10.000)
- 8 Regolamento Edilizio Comunale

2. La modifica delle Norme Tecniche di Attuazione, del Regolamento Edilizio Comunale e degli elaborati grafici come sopra elencati, costituisce variante al Piano Urbanistico Comunale e segue le procedure di legge.

3. La modifica dei Progetti Norma è di competenza dell'Amministrazione Comunale che può modificarli mediante semplice deliberazione consiliare qualora la stessa non incida sui parametri urbanistici ed edilizi e sulla dotazione complessiva delle aree per servizi.

4. La modifica dei parametri urbanistici ed edilizi dei Progetti Norma costituisce Variante sostanziale al Piano Urbanistico Comunale ed è soggetta a procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Articolo 6 - Documenti valutativi

1. Costituiscono documenti valutativi del Piano Urbanistico Comunale:

- 9. Valutazione Ambientale Strategica
 - 9.1 Rapporto Ambientale
 - 9.2 Sintesi non tecnica
- 10. Valutazione di incidenza ambientale:
 - 10.1 Studio di incidenza ambientale
 - Tav. 10.1 - Relazione tra disciplina urbanistica del Piano e gli habitat e le specie floristiche di interesse comunitario
 - Tav. 10.2 - Distribuzione delle specie faunistiche di interesse comunitario

CAPO II - Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Comunale

Articolo 7 - Ambito di applicazione

1. La disciplina del PUC si applica all'intero territorio comunale, ad esclusione delle aree del demanio militare per le quali vigono le prescrizioni per le opere destinate alla difesa del territorio nazionale.

Articolo 8 - Validità ed efficacia

1. Il PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 45/1989.

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

3. Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti di attuazione del PUC, ai sensi degli articoli 21 e 22 della L.R. 45/1989, della legislazione nazionale vigente e come specificato nelle presenti norme.

Articolo 9 - Principi interpretativi

1. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scale differenti fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata. In caso di contrasto nell'applicazione dei diversi elaborati del PUC, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.

CAPO III - Quadro di riferimento normativo**Articolo 10 - Normativa nazionale**

1. Il Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano di Assetto Idrogeologico, è redatto nel rispetto delle Leggi e decreti dello Stato, in particolare:

- L. 17 agosto 1942 n. 1150, "Legge urbanistica";
- L. 18/04/1962 n. 167, "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- L. 06 agosto 1967 n. 765, "Modificazioni ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150" (*Legge ponte urbanistica*);
- L. 22 ottobre 1971 n. 865, "Programmi e coordinamento dell'ERP; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle Leggi n. 1150/1942, n. 167/1962; n. 847/1964; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata;
- L. 28 gennaio 1977 n. 10, "Norme per la edificabilità dei suoli" (*Legge Bucalossi*);
- L. 05 agosto 1978 n. 457, "Norme per l'edilizia residenziale";
- L. 28/02/1985 n. 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia";
- D.Lgs. 31 aprile 1998 n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59".
- D.L. 18 agosto 2000 n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.".
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Articolo 11 - Normativa regionale

1. Il Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano di Assetto Idrogeologico, è redatto nel rispetto della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna, in particolare:

- D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U, "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna" (Decreto Floris);
- Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- Legge Regionale 7 giugno 1989 n. 31, "Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale";
- Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni;
- D.P.G.R. 03 agosto 1994 n. 228, "Direttive per le zone agricole";
- Delibera della Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n. 55/108, "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale e urbanistica ..";
- Legge Regionale 25 novembre 2004 n.8, "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";

- Legge Regionale 4 agosto 2008, n. 13, "Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari";
- Legge Regionale 21 novembre 2011, n. 21, "Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico".
- Legge Regionale 23 aprile 2015, n.8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- Legge Regionale 11 gennaio 2019, n. 1, "Legge di semplificazione 2018".

Articolo 12 - Normativa ambientale e di salvaguardia paesaggistica

1. Il Piano Urbanistico Comunale opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali ed in conformità alla specifica legislazione nazionale e regionale.

2. Il quadro normativo in materia di tutela e valorizzazione ambientale di riferimento per il PUC è costituito in particolare da:

- R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, " Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani";
- L. 08 agosto 1985 n. 431, "Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" (Legge Galasso);
- Legge 6 dicembre 1991, n. 394 "Legge Quadro sulle Aree Protette";
- Legge 4 gennaio 1994, n. 10, "Istituzione del parco nazionale dell'arcipelago de La Maddalena e altre disposizioni in materia di parchi nazionali";
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss.mm.ii.;
- D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152, "Norme in materia ambientale" , e ss.mm.ii.

TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO

Articolo 13 - Termini di uso corrente

1. Di seguito si riporta il Quadro delle definizioni uniformi approvato mediante Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016.

2. In caso di contrasto delle presenti definizioni con prevalenti disposizioni di legge regionale, trovano sola applicazione queste ultime. In caso di contrasto delle presenti definizioni con quanto riportato nel Regolamento Edilizio Comunale, trovano applicazione le definizioni delle presenti Norme.

3. Quadro delle definizioni uniformi:

Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizia ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indice di permeabilità (IPT / IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (IPT indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (IPF indice di permeabilità fondiaria).

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Articolo 14 - Termini specifici del Piano**Unità cartografica**

L'Unità cartografica è un ambito spaziale o elemento geografico elementare caratterizzato da omogenea classificazione urbanistica, identificabile in modo univoco da un singolo poligono e da simbologia alfanumerica, sulla Tavola della Disciplina urbanistica del territorio.

Indice di utilizzazione territoriale (UT)

Quantità massima di superficie utile SU espressa in metri quadrati edificabili per ogni metro quadro di superficie territoriale ST.

Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

Quantità massima di superficie utile SU espressa in metri quadri edificabili per ogni metro quadro di superficie fondiaria SF .

Superficie per dotazioni a parcheggi (SP)

Individua la superficie privata destinata a parcheggi, così come definiti dalla L. 122 del 1989, che non viene computata ai fini della verifica della superficie per opere di urbanizzazione.

La superficie per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'Articolo 25 - delle presenti Norme.

Superficie minima del lotto (Sm)

Rappresenta la superficie fondiaria minima necessaria perché possa essere assentito un intervento di nuova edificazione

Superficie di vendita (Sv)

Rappresenta, nei fabbricati totalmente o parzialmente adibiti ad esercizio commerciale, la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce Sv quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e servizi.

TITOLO TERZO - ATTUAZIONE DEL PIANO**CAPO I - Tipologie di intervento e modalità attuative****Articolo 15 - Tipologie di intervento**

1. Le tipologie di intervento edilizio sono quelle disciplinate dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue modifiche e integrazioni.

2. Gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, il mutamento della destinazione d'uso.

3. Gli interventi di modificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova realizzazione, sono la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento o sopraelevazione, la demolizione con o senza ricostruzione, la nuova edificazione, i frazionamenti, il mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici.

4. Sono interventi che interessano esclusivamente gli spazi aperti gli Interventi relativi al verde, la posa in opera di manufatti temporanei e stagionali, gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari.

5. Gli interventi edilizi disciplinati dal Piano sono qualificati come segue:

- Manutenzione ordinaria (Mo) di cui all'Art. 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Manutenzione straordinaria (Ms) di cui all'Art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Restauro e risanamento conservativo (Rs) di cui all'Art. 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Ristrutturazione edilizia (Re) di cui all'Art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Ristrutturazione edilizia interna (Rei). La Ristrutturazione edilizia interna (Rei), introdotta dalla normativa del Piano Paesaggistico Regionale, costituisce una sottocategoria della Ristrutturazione edilizia, da eseguire senza svuotamento dell'involucro edilizio e senza significative variazioni dimensionali, tipologiche e di quota delle parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, SLP complessiva e senza alterazioni dei caratteri originali dei prospetti;
- Nuova costruzione (Nc) di cui all' Art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Ristrutturazione urbanistica (RU) di cui all' Art. 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Mutamento della destinazione d'uso (Mdu) di cui all'art. 11 della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm e ii.;
- Demolizione (De).

Articolo 16 - Modalità attuative dirette

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua per mezzo di interventi edilizi diretti, strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di opere pubbliche.

2. Il Piano Urbanistico Comunale si attua mediante i seguenti interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata:

- Interventi di edilizia libera (CIL);

- Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);
- Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
- Permesso di Costruire (PdC);
- Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC);
- Progetti di opere di pubbliche o di interesse pubblico (OP).

Articolo 17 - Modalità attuative indirette

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua per mezzo dei seguenti strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata:

- Piano Particolareggiati (PP), di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL), di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano per gli Insempiamenti Produttivi (PIP), di cui alla L. n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla L. n. 167/1962 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Recupero (PRe), di cui alla L. 457/78 e successive modifiche e integrazioni;
- Programmi Integrati per il Riordino Urbano (art. 40 LR n. 8 del 2015 ess.mm. e ii.);
- Piano Regolatore Portuale (PRP), di cui alla Legge 28 gennaio 1994, n. 84 e ss. mm. e ii. e alle Linee Guida Regionali (Delib.G.R. n. 63/22 del 25.11.2016);

2. Il PUC si attua Inoltre mediante i seguenti strumenti disciplinati dalle seguenti Norme:

- Progetto Unitario Convenzionato (PU)
- Piano Aziendale (PA)
- Programma di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo, di cui all'art. 78 comma 1, lett. a delle NTA del PPR;
- Piano di Riqualificazione degli Insempiamenti Turistici (PRIT), di cui all'art. 90, comma 1, lett. B delle NTA del PPR.

Articolo 18 - Convenzioni

1. Per gli strumenti urbanistici attuativi, per i progetti unitari e per i permessi di costruire per i quali è prescritta apposita convenzione, la stessa deve essere sottoscritta entro il termine di anni 3 dall'approvazione consiliare pena decadenza della proposta urbanistica e edilizia.

CAPO II - Modalità e strumenti specifici di attuazione del Piano**Articolo 19 - Progetto Unitario Convenzionato (PU)**

1. Il Progetto Unitario Convenzionato (PU), predisposto ai sensi dell'art. 11 della L 241/2000, costituisce uno strumento integrativo del PUC di La Maddalena da adottare in specifiche aree identificate nella disciplina di Piano al fine di indirizzare gli interventi edilizi in modo unitario e coordinato. Il Progetto Unitario Convenzionato risponde alla necessità di coordinare gli interventi edilizi, definire le caratteristiche morfologiche degli interventi, prevedere eventuali opere di urbanizzazione e la cessione di aree per servizi e aree verdi.

2. Il Progetto Unitario Convenzionato, a firma di un tecnico abilitato, consiste in uno studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno ed è corredato da:

- relazione illustrativa che descrive le soluzioni tecnico progettuali adottate;
- assetto planivolumetrico dell'area di intervento, con indicazione quali-quantitativa delle volumetrie esistenti e di progetto e delle relative destinazioni d'uso;
- individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione;
- localizzazione delle eventuali aree per servizi e spazi pubblici;
- ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento degli interessi pubblici, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo.

4. Il Progetto Unitario Convenzionato e lo schema di convenzione sono approvati mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale. La convenzione deve essere sottoscritta entro il termine di anni 3 dall'approvazione Progetto Unitario Convenzionato pena decadenza. Il termine di validità del Progetto Unitario Convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

5. Il Progetto Unitario Convenzionato, approvato, sottoscritta la convenzione e cedute le aree all'Amministrazione comunale, qualora previste, costituisce il riferimento per il rilascio dei titoli abilitativi per i singoli interventi da realizzare nell'area interessata.

Articolo 20 - Comparto edificatorio

1. Il comparto edificatorio (art. 27 L.R. 45/89) definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. Il comparto comprende uno o più edifici, e/o più aree da trasformare e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione di determinate aree, anche a destinazione diversa, avvenga in modo unitario e coordinato.

2. Il Piano di Comparto segue le stesse procedure di formazione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di autorizzazione.

3. I termini per la costituzione dei consorzi e la presentazione dell'istanza saranno deliberati dal Consiglio Comunale solo a seguito della presentazione della proposta di comparto da parte degli aventi titolo che consisterà in una relazione descrittiva dell'intervento, con allegata un'analisi economico-finanziaria e un planivolumetrico in scala 1:500 con la localizzazione e la qualificazione degli interventi proposti e le aree e i volumi da cedere all'Amministrazione Comunale.

4. I proprietari partecipano alla composizione del comparto edificatorio in relazione alla superficie posseduta e con la volumetria assegnata dalle presenti NTA per le singole sottozone. Coerentemente con tale principio le cessioni per servizi o urbanizzazioni primarie

sono ripartite in quota parte fra le diverse aree in trasformazione comprese all'interno del comparto edificatorio, a prescindere dalla specifica destinazione di zona.

5. Qualora non sussista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nell'ambito di intervento, l'attuazione delle aree di trasformazione può essere realizzata anche solo da una parte dei proprietari, singoli o associati, di immobili inclusi nei comparti di attuazione purché rappresentino almeno il 60% delle superfici e dell'imponibile catastale delle aree interessate. Le aree di proprietà pubblica possono concorrere alla formazione di tale quota percentuale; in questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per la trasformazione dell'area.

6. Le aree residuali che, eventualmente, non partecipano al comparto edificatorio di cui al precedente punto 5, qualora volessero procedere successivamente alla trasformazione o riqualificazione urbanistica dovranno garantire il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per la trasformazione dell'area e l'assetto urbanistico definito nell'ambito del piano attuativo.

Articolo 21 - Piano Aziendale

1. Il Piano Aziendale (PA) è uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, finalizzato alla programmazione ed al coordinamento degli interventi nelle zone agricole.

2. Il Piano Aziendale consiste in uno studio particolareggiato dell'area in esame, che deve illustrare le caratteristiche agropedologiche del fondo e le attività aziendali in essere e previste, avente la finalità di dimostrare la sostenibilità economica degli investimenti programmati e la loro capacità di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo della produttività; il Piano Aziendale deve inoltre dimostrare l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo, connessa all'attività aziendale proposta dal richiedente.

3. Il Piano Aziendale è approvato mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e delle Direttive per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228).

Articolo 22 - Piano di riqualificazione degli Insediamenti Turistici (PRIT)

1. Il Piano di Riqualificazione degli Insediamenti Turistici (PRIT), di cui all'art. 90, comma 1, lett. B delle NTA del PPR, è uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale finalizzato alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica degli insediamenti turistici.

2. Il Piano di riqualificazione consiste in un insieme sistematico di azioni e interventi organici e integrati, volti alla riqualificazione degli insediamenti e del loro contesto e possono prevedere ampliamenti delle volumetrie esistenti, ove consentiti.

3. Il Piano di riqualificazione è finalizzato alla riqualificazione degli spazi pubblici ed al rafforzamento delle dotazioni dei servizi turistici per l'accoglienza, alla loro razionalizzazione funzionale ed all'incremento delle aree ad uso collettivo anche al fine di elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità. Attraverso il Piano di riqualificazione può essere prevista la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive ed il trasferimento degli insediamenti esistenti di maggior impatto paesaggistico, anche mediante incrementi delle volumetrie esistenti.

4. Il Piano si compone di uno studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno, finalizzato al riconoscimento delle caratteristiche paesaggistiche del contesto, alla evidenziazione di eventuali problematiche connesse con le dinamiche evolutive dei sistemi ambientali, naturalistici e dei versanti nonché alla tutela e dei suoli.

5. Mediante Piano di riqualificazione sono ammessi gli interventi comportanti un diverso assetto dell'insediamento anche mediante demolizione e ricostruzione delle preesistenze e, qualora consentito dalle presenti Norme, incrementi volumetrici funzionali al rafforzamento

della dotazione dei servizi turistici a condizione che si realizzi un complessivo arretramento rispetto al fronte già edificato verso il mare.

6. I Piani di riqualificazione possono essere redatti per iniziativa pubblica o privata in conformità con quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale.

7. Il Programma di riqualificazione è approvato mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale. Qualora il Programma preveda un nuovo assetto dell'insediamento, mediante demolizione e ricostruzione delle preesistenze e/o ampliamento volumetrico, lo stesso assume i contenuti e le modalità di attuazione di uno strumento urbanistico attuativo.

8. Le previsioni del Programma di Riqualificazione si attuano nell'arco temporale di 5 anni dalla sua approvazione consiliare secondo quanto previsto dalla convenzione.

Articolo 23 - Programma di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo

1. Il Programma di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo, di cui all'art. 78 comma 1, lett. a delle NTA del PPR, è uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale destinato alle zone rurali del territorio interessate da edificazione diffusa che necessitano di interventi di recupero e riqualificazione.

2. Il Programma di riqualificazione consiste in un insieme sistematico interventi organici e integrati volti alla riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti rurali esistenti, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica nonché alla riqualificazione ed al rafforzamento delle dotazioni dei servizi, alla loro razionalizzazione funzionale ed all'incremento delle aree ad uso pubblico.

3. Il Programma di riqualificazione contiene uno studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno, finalizzato al riconoscimento delle caratteristiche paesaggistiche del contesto, alla evidenziazione di eventuali problematiche connesse con le dinamiche ambientali nonché alla tutela delle risorse idriche sotterranee e dei suoli.

4. Il Programma di Riqualificazione, redatto su iniziativa pubblica o privata, è approvato mediante deliberazione del Consiglio comunale secondo le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45.

5. Le previsioni del Programma di Riqualificazione si attuano nell'arco temporale di 5 anni dalla sua approvazione consiliare.

CAPO III - Usi del territorio

Articolo 24 - Classificazione degli usi

1. Le destinazioni d'uso consentite negli immobili e nei fabbricati esistenti o di nuova costruzione, sono quelle previste, ovvero quelle non esplicitamente vietate, dalle presenti Norme per le diverse zone urbanistiche omogenee.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le destinazioni d'uso disciplinate dal Piano sono articolate secondo le seguenti categorie funzionali:

- A - Residenziale
- B - Turistico - ricettiva
- C - Artigianale e industriale
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
- E - Agricolo-zootecnica

4. Le 5 categorie funzionali sono così ulteriormente articolate nelle seguenti destinazioni d'uso:

A. Residenziale

- RES_01 Abitazioni
- RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze)
- RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza
- Res_04 Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi

B. Turistico - ricettiva

- **ALBERGHI**
- TR_01 Strutture ricettive alberghiere
- TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù)
- TR_03 Fabbricati per punti di ristoro esistenti (localizzabili in prossimità e con accesso diretto dalla viabilità principale)
- TR_04 Strutture ricettive all'aria aperta (Villaggi turistici, campeggi e Marina resort)

C - Artigianale e industriale

- AI_01 Attività produttive di beni
- AI_01* Attività produttive di beni, cantieristica navale
- AI_02 Industria
- AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso
- AI_03* Capannoni per rimessaggio, deposito e magazzini

D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

- DIR_01 Uffici in genere
- DIR_02 Attività produttive di servizi

- DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
- DIR_03.b Strutture per istruzione primaria e secondaria di I grado
- DIR_03.c Strutture per istruzione secondaria di II grado e università
- DIR_04 Strutture militari e penitenziarie, compresi i presidi di pubblica sicurezza
- DIR_05.a Strutture di culto e religiose
- DIR_05.b Strutture di culto e di sepoltura
- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
- DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport
- DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità
- COMM_01 Medie strutture di Vendita
- COMM_02 Grandi strutture di Vendita
- COMM_03 Centri commerciali
- COMM_04 Parcheggi e autorimesse
- COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc)
- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali
- SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale
- IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

E - Agricolo-zootecnica

- AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/ ed alla acquacoltura/itticoltura
- AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari
- AZ_03 Strutture agrituristiche
- AZ_04 Abitazioni rurali
- AZ_05 Serre
- Az_06 Fattorie didattiche e sociali

Articolo 25 - Carico urbanistico

1. Ai fini della dotazione di aree destinate a parcheggio, il Piano disciplina il differente carico urbanistico in relazione alle specifiche categorie e sottocategorie funzionali, secondo la seguente articolazione:

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 3 mq ogni 10 mc di costruzione; nelle zone omogenee C, D e G per le destinazioni COMM_01, COMM_02, COMM_03 la dotazione di aree destinate a parcheggi non deve essere comunque inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Ai fini del calcolo del volume si considera una altezza virtuale pari a 3.00 ml.

2. Destinazioni funzionali e carico urbanistico:

- A. Residenziale

Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie funzionali;

- B. Turistico – ricettiva

Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie; per la categoria TR_04 n. 1 posto auto per piazzuola;

- C - Artigianale e industriale

Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

Carico urbanistico:

- nullo per le sottocategorie:

- DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
- DIR_03.b Strutture per istruzione primaria e secondaria di I grado
- DIR_03.c Strutture per istruzione secondaria di II grado e università
- DIR_04 Strutture militari e penitenziarie, compresi i presidi di pubblica sicurezza
- DIR_05.a Strutture di culto e religiose
- DIR_05.b Strutture di culto e di sepoltura
- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
- DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità
- COMM_04 Parcheggi e autorimesse
- IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

- basso per le sottocategorie:

- DIR_01 Uffici in genere
- DIR_02 Attività produttive di servizi
- DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport
- COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi;
- SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

- alto per la sottocategoria:

- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
- COMM_01 Medie strutture di Vendita
- COMM_02 Grandi strutture di Vendita
- COMM_03 Centri commerciali
- SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc)
- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;

- E - Agricolo-zootecnica

Carico urbanistico: nullo per tutte le sottocategorie.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA**CAPO I - Zone territoriali omogenee****Articolo 26 - Classificazione del territorio**

1. Il territorio comunale di La Maddalena, in applicazione dell'articolo 3 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Decreto Floris), è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone territoriali omogenee, come rappresentato negli elaborati grafici del PUC:

- Zona A - Centro Storico
 - Sottozona A1. Tessuto di antica e prima formazione
 - Sottozona A2. Tessuto urbano storico con impianto urbanistico e architettonico conservato
- Zona B - Completamento residenziale
 - Sottozona B* Patrimonio edilizio storico o di antica formazione
 - Sottozona B1. Tessuto urbano consolidato a bassa trasformabilità
 - Sottozona B2. Tessuto urbano di recente formazione a media trasformabilità
 - Sottozona B3. Tessuto urbano in corso di formazione ad alta trasformabilità
 - Sottozona B4. Tessuti e aree edificate di recupero e riqualificazione
- Zona C - Espansione residenziale
 - Sottozona C1. Espansioni pianificate
 - Sottozona C2. Edificato spontaneo
 - Sottozona C3. Espansioni in programma
- Zona D - Industriale, artigianale e commerciale
 - Sottozona D1. Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali
 - Sottozona D2. Attività di cantieristica navale
 - Sottozona D3. Nuove aree artigianali e commerciali
- Zona E - Agricola
 - Sottozona E4. Aree caratterizzate da preesistenze insediative da riqualificare
 - Sottozona E5. Aree marginali per attività agricola
- Zona F – Turistica
 - Sottozona F1. Insediamenti turistici pianificati
 - Sottozona F2. Insediamenti turistici realizzati in assenza di pianificazione attuativa
 - Sottozona F3. Campeggi
 - Sottozona F4. Insediamenti turistici di nuovo impianto
 - Sottozona F4* - Insediamenti turistico alberghieri in edifici esistenti da recuperare
- Zona G - Servizi generali
 - Sottozona G1. Attrezzature di servizio
 - Sottozona G2. Parchi e attrezzature per il tempo libero e lo sport
 - Sottozona G3. Presidi di difesa e pubblica sicurezza
 - Sottozona G4. Infrastrutture tecnologiche e di trasporto

- Zona H - Salvaguardia
 - Sottozona H1. Patrimonio storico culturale e identitario
 - Sottozona H2. Ambiti di salvaguardia paesaggistico ambientale
 - Sottozona H3. Ambiti di tutela idrogeologica e riqualificazione ambientale
 - Sottozona H4. Ambiti agricoli di tutela paesaggistica e identitaria
- Aree S - Spazi pubblici
 - S1. Aree per l'istruzione
 - S2. Aree per attrezzature di interesse comune
 - S3. Aree per spazi pubblici
 - S4. Aree per parcheggi pubblici

2. Le diverse sottozone urbanistiche, in relazione alle specificità del territorio e dell'abitato, possono essere ulteriormente suddivise in Subzone territoriali omogenee.

CAPO II - Disciplina urbanistica

Articolo 27 - Zona A - Centro storico

1. La Zona A - Centro Storico identifica le parti dell'insediamento interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o identitario, comprese le aree contigue che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Nella Zona A il Piano identifica le seguenti sottozone urbanistiche:

- Sottozona A1. Tessuto di antica e prima formazione
- Sottozona A2. Tessuto urbano storico con impianto urbanistico e architettonico conservato

3. Gli interventi consentiti sono disciplinati dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 16 aprile 2019, vigente con la pubblicazione nel BURAS n. 7 del 13 febbraio 2020.

3.1 Il Piano Particolareggiato stabilisce le categorie di intervento ammissibili per la conservazione, recupero e riuso del patrimonio architettonico storico tradizionale, per la riqualificazione dei manufatti in contrasto con il contesto urbano di riferimento ed i criteri per gli interventi di trasformazione e ampliamento.

Articolo 28 - Sottozona A1. Tessuto di antica e prima formazione

1. Identifica il Centro di antica e prima formazione della Città di La Maddalena, bene paesaggistico d'insieme, identificato e disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale e verificato con atto ricognitivo alla scala comunale nei termini indicati nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 4 maggio 2007 e nella Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza edilizia n. 768/DG del 30 luglio 2007.

2. Il Piano si attua nel rispetto della disciplina del Piano Particolareggiato vigente, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

Articolo 29 - Sottozona A2. Tessuto urbano storico con impianto urbanistico e architettonico conservato

1. Identifica il tessuto urbano di La Maddalena, contiguo al centro di antica e prima formazione, nel quale è riconoscibile un impianto urbanistico e architettonico conservato.

2. La Sottozona A2 interessa una porzione di tessuto urbano già classificato come Zona A dal previgente strumento urbanistico, nella quale sono ancora riconoscibili la maglia del tessuto urbano originario nonché organismi edilizi aventi caratteri tipologici e costruttivi propri della tradizione locale.

3. Il Piano si attua nel rispetto della disciplina del Piano Particolareggiato vigente.

Articolo 30 - Zona B - Completamento residenziale

1. La Zona B di completamento residenziale è la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto da edilizia di recente formazione con la presenza di testimonianze di edilizia storico tradizionale.

2. Si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione.

3. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone territoriali omogenee, contraddistinte per omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici e delle relative fasi di formazione:

- Sottozona B* Patrimonio edilizio storico o di antica formazione
- Sottozona B1. Tessuto urbano consolidato a bassa trasformabilità
- Sottozona B2. Tessuto urbano di recente formazione a media trasformabilità
- Sottozona B3. Tessuto urbano in corso di formazione ad alta trasformabilità
- Sottozona B4. Tessuti e aree edificate di recupero e riqualificazione

3. Il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione indicata dalle presenti Norme.

4. Nelle Zone B di Completamento residenziale, in caso di frazionamento di un edificio esistente, è consentita la monetizzazione dei parcheggi unicamente nei casi volti alla realizzazione di una sola ulteriore unità abitativa. In tutti gli altri casi è necessario garantire la dotazione dei parcheggi.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;
- B. Turistico - ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere
- C. Artigianale e industriale
 - AI_01 Attività produttive di beni non moleste
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_01 Uffici in genere
 - DIR_02 Attività produttive di servizi
 - COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di mq. 150 per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare)
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, limitatamente a palestre per attività ginnica
 - SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

Articolo 31 - Sottozona B1. Tessuto urbano consolidato a bassa trasformabilità

1. Identifica le parti del tessuto urbano di completamento residenziale, consolidate a partire dalla matrice insediativa di antica formazione e compiute fino agli anni cinquanta, che conservano in gran parte i caratteri della città compatta.

2. Sono riconoscibili aggregati edilizi ed edifici appartenenti alla tradizione costruttiva locale, dove permangono elementi tipologici, architettonici o costruttivi originari.

3. Il Piano promuove il consolidamento dell'impianto urbanistico, la conservazione e riqualificazione dei caratteri architettonici originari, la risoluzione delle aree di contatto con

l'insediamento storico e con le successive espansioni, la riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione.

3.1 Gli interventi devono essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città.

3.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione devono essere supportati da documentazione a corredo, necessaria ad approfondire la conoscenza del contesto e valutare l'entità e qualità delle trasformazioni da programmare.

4. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,50 mc/mq, comunque non superiore all'indice fondiario medio dell'isolato di appartenenza tenuto conto delle modificazioni intervenute nelle fasi di consolidamento urbano
 - Superficie minima del lotto: $S_m \geq 250$ mq
 - Parametri edilizi di base
 - Altezza massima $H = 10,00$ ml, corrispondente a tre piani fuori terra e comunque non superiore a 1,5 volte la larghezza della strada su cui affaccia il lotto. L'altezza massima dei nuovi edifici non può comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nell'isolato di appartenenza.
 - Distanze:
 - distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 3,0 metri fra edifici con pareti non finestrate;
 - distanza dal confine $\geq 3,0$ ml;
- È consentita l'edificazione in aderenza nei seguenti casi:
- demolizione e ricostruzione di edifici in aderenza;
 - nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
 - nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m. 10.00 dal confine o quando si tratti di lotti ineditati.
- Rapporto di copertura massimo pari a 50%
 - Indice permeabilità $\geq 20\%$ Sf

4.1 Non è consentita la realizzazione di piani interrati; è consentita la realizzazione di piani seminterrati unicamente per assecondare l'orografia del terreno e solo in corrispondenza della superficie coperta dell'edificio. È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati unicamente per le abitazioni isolate sul lotto e solo in corrispondenza della superficie coperta dell'edificio.

5. Gli interventi di nuova costruzione devono armonizzarsi alla struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene. Devono essere preferibilmente riproposti i caratteri tipologici appartenenti alla tradizione locale.

5.1 È fatto obbligo conservare l'allineamento su fronte strada dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato. Qualora gli edifici adiacenti costituiscano un tessuto privo di fronti continui sulla strada pubblica è consentito l'arretramento dal filo strada con un minimo di metri 2,50.

5.2 I prospetti devono essere caratterizzati da facciate sobrie ed omogenee sia dal punto di vista tipologico che per quanto riguarda le corrispondenze delle aperture nei diversi piani.

6. Sono fatte salve le situazioni preesistenti, legittimamente realizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme.

Articolo 32 - Sottozona B2 - Tessuto urbano di recente formazione a media traformabilità

1. Identifica le parti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti, per le quali è prevista la razionalizzazione del tessuto edilizio e l'edificazione ed il completamento dei lotti ineditificati.

2. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,50 mc/mq
 - Superficie minima del lotto: $S_m \geq 275$ mq
 - Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima $H = 10,00$ ml, corrispondente a tre piani fuori terra e comunque non superiore a 1,5 volte la larghezza della strada su cui affaccia il lotto. L'altezza massima dei nuovi edifici non può comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nell'isolato di appartenenza.
 - Distanze:
 - distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 3,0 metri fra edifici con pareti non finestrate;
 - distanza dal confine $\geq 3,0$ ml;
- È consentita l'edificazione in aderenza nei seguenti casi:
- demolizione e ricostruzione di edifici in aderenza;
 - nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
 - nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m. 10.00 dal confine o quando si tratti di lotti ineditificati.
- Rapporto di copertura massimo pari a 50%
 - Indice permeabilità $\geq 20\%$ Sf

2.1 È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo in corrispondente della superficie coperta dell'edificio.

3. Gli interventi di nuova costruzione devono armonizzarsi alla struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene.

3.1 È fatto obbligo conservare l'allineamento su fronte strada dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato.

3.2 Le aree ricomprese all'interno di una fascia di 5 metri dall'asse della viabilità pubblica devono essere lasciate libere da manufatti di qualsiasi natura al fine di consentire l'adeguamento della sede viaria ed a tal fine cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

4. Sono fatte salve le situazioni preesistenti, legittimamente realizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme.

Articolo 33 - Sottozona B3. Tessuto urbano in corso di formazione ad alta trasformabilità

1. Identifica le parti del tessuto urbano in corso di organizzazione e formazione, caratterizzate da edificazione discontinua e da una struttura viaria incompleta o inadeguata per caratteri fisici e dimensionali.

2. In ragione della inadeguatezza della struttura urbana di riferimento, per tali aree si rende necessario procedere mediante coordinamento degli interventi edilizi, razionalizzazione e adeguamento della rete viaria, implementazione o adeguamento delle dotazioni minime.

3. Il Piano si attua mediante pianificazione particolareggiata estesa all'intera unità cartografica identificata nelle tavole della disciplina urbanistica.

4. In assenza del Piano Particolareggiato, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- Mutamento della destinazione d'uso.

4.1 Sono sempre consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento dei servizi igienici, al rispetto dei requisiti igienico-sanitari ed al miglioramento delle strutture nonché alla eliminazione delle barriere architettoniche.

5. Mediante Piano Particolareggiato sono consentiti gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia (Re)
- Nuova costruzione (Nc)
- Demolizione (De)
- Ristrutturazione urbanistica (RU)

6. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 2,00 mc/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria < 3,00 mc/mq
 - Superficie fondiaria: $S_f \leq 70\% ST$
il restante 30% della superficie territoriale deve essere destinato alla viabilità pubblica e ceduto per standard per servizi e aree verdi.
 - Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima $H = 6,50$ ml, corrispondente a due piani fuori terra;
 - Superficie minima del lotto: $S_m \geq 250$ mq
 - Distanze:
 - distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 5,0 metri fra edifici con pareti non finestrate;
 - distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
- È consentita l'edificazione in aderenza nei seguenti casi:
- demolizione e ricostruzione di edifici in aderenza;
 - nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;

- nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m. 10.00 dal confine e quando si tratti di lotti ineditificati.
- Rapporto di copertura massimo pari a 50%
- Indice permeabilità $\geq 25\%$ Sf

6.1 È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo in corrispondente della superficie coperta dell'edificio.

7. Per gli ambiti urbanistici, precedentemente classificati Br dalla normativa del PUC/2004, per i quali è stato approvato il Piano Particolareggiato di ristrutturazione, sono fatte salve le previsioni e prescrizioni disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo vigente.

Articolo 34 - Sottozona B4. Tessuti e aree edificate di recupero e riqualificazione

1. Identifica le aree e gli immobili interessate dal "Piano di Riqualificazione Urbanistica per le aree su cui insistono immobili di proprietà regionale", approvato dal Consiglio Comunale nonché ulteriori ambiti militari, ex regionali o di valenza storico identitaria.

2. Il Piano prescrive il recupero degli edifici esistenti, in quanto testimonianza di valori storico identitari specifici da salvaguardare, mediante un insieme integrato di interventi organici di recupero, riqualificazione e adeguamento igienico sanitario.

3. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo con valenza di Piano di Recupero, esteso all'intero ambito come identificata nelle tavole della disciplina urbanistica.

3.1 Il Piano di recupero ha come finalità la conservazione del patrimonio edilizio esistente e dell'assetto urbano consolidatosi storicamente, nel rispetto delle architetture e degli elementi costruttivi esistenti; il Piano di recupero dovrà prevedere la demolizione dei manufatti incongrui e potrà prevedere interventi di demolizione degli edifici degradati in modo irreversibile nonché interventi di ristrutturazione e nuova costruzione qualora funzionali al completamento dell'ambito edilizio di intervento ed alla integrazione con il tessuto urbano di appartenenza.

3.2 Mediante strumento urbanistico attuativo con valenza di Piano di Recupero sono consentiti gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia (Re)
- Nuova costruzione (Nc)
- Demolizione (De)

3.3 Gli incrementi volumetrici sono consentiti nel limite massimo del 10% della volumetria esistente, senza superare l'indice di edificabilità fondiaria di 2,5 mc/mq.

4. In assenza del strumento urbanistico attuativo, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia interna;
- Mutamento della destinazione d'uso.

4.1 Sono sempre consentiti gli interventi finalizzati al rispetto dei requisiti igienico-sanitari nonché alla eliminazione della barriere architettoniche.

5. È consentita la sola demolizione dei manufatti incongrui e privi di valore testimoniale. La demolizione totale o parziale degli edifici di valenza storico identitaria è ammessa unicamente per gravi motivi di sicurezza e/o incolumità pubblica, subordinata alla

dimostrazione dell'impossibilità di intervenire per il recupero del manufatto. La ricostruzione non è ammessa in assenza di strumento urbanistico attuativo.

6. Per l'ambito di Punta Tegge, anche in assenza di Piano di Recupero, sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia.

Articolo 35 - Sottozona B* Patrimonio edilizio storico o di antica formazione

1. Identifica il patrimonio edilizio di interesse storico identitario o di antica formazione diffuso nel tessuto di completamento residenziale, individuati negli elaborati cartografici del Piano con la sigla B*.

2 Presentando valori storico identitari, architettonici e tipologici da salvaguardare, il Piano prescrive il recupero di tali manufatti attraverso di interventi organici di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e tipologico, coerenti con le caratteristiche tipologico costruttive,

3. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia interna;
- Mutamento della destinazione d'uso.

3.1 Mediante intervento edilizio diretto è consentito inoltre l'ampliamento delle unità edilizie mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia di eventuali elementi incongrui nel limite massimo del 20% della volumetria esistente, senza superare l'indice di edificabilità fondiaria di 2,5 mc/mq. Sono comunque consentiti gli interventi finalizzati al rispetto dei requisiti igienico-sanitari nonché alla eliminazione della barriera architettoniche.

3.2 Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui e la riqualificazione energetica complessiva.

3.3 È prescritta la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici tipici, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni delle presenti Norme.

3.4 È consentita la sola demolizione dei manufatti incongrui e privi di valore testimoniale. La demolizione totale o parziale è ammessa unicamente per gravi motivi di sicurezza e/o incolumità pubblica, subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di intervenire per il recupero del manufatto. La ricostruzione è ammessa mediante Permesso di costruire convenzionato.

Articolo 36 - Zona C - Espansione residenziale

1. Identifica la parte di territorio urbano, totalmente o parzialmente edificato, destinata all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il PUC si attua esclusivamente a seguito di approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro convenzionamento.

Per tale zona il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione in sottozone omogenee contraddistinte come segue:

- Sottozona C1 - Espansioni pianificate
- Sottozona C2 - Edificato spontaneo
- Sottozona C3 - Espansioni in programma

Articolo 37 - Sottozona C1 Espansioni pianificate

1. Identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. Il Piano identifica le seguenti Subzone:
 - Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione;
 - Subzona C1.b Insedimenti di edilizia residenziale pubblica o sociale.

Articolo 38 - Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione

1. La Subzona C1.a comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione. La Subzona identifica il tessuto edificato consolidato, o in via di consolidamento, e coincide con la superficie fondiaria individuata dai singoli piani di lottizzazione.
2. Le aree di cessione a standard sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte nelle Sottozone S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. Nel caso in cui il PUC modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione a standard, nel rispetto della dotazione complessiva di aree per servizi, le prescrizioni del PUC prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.
3. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale, come da elenco seguente:
 - Lottizzazione FI.BA.DO (ex Zona C2)
 - Lottizzazione Pizzarotti (ex Zona C2)
 - Lottizzazione Mongiardino S.A.S. Loc Guardia Gellone (ex Zona C2)
 - Lottizzazione Eredi Ferrigno Loc Guardia Gellone (ex Zona C2)
 - Lottizzazione Mongiardino (ex Zona C2)
 - Lottizzazione Punta Villa (ex Zona C2)
 - Lottizzazione Bellavista (ex Zona C3 e Zona C4)
4. In caso di decadenza della convenzione, qualora siano stati rispettati integralmente i contenuti della convenzione e collaudate le relative opere di urbanizzazione, è consentita la nuova costruzione e la realizzazione delle previsioni del piano attuativo. In caso di inadempimento sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione.
5. Destinazioni d'uso consentite: sono consentite unicamente le funzioni previste dallo strumento urbanistico attuativo.
 - 5.1 Mediante Variante al Piano di Lottizzazione sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - A. Residenziale, tutte le categorie funzionali
 - 5.2 Destinazioni d'uso complementari realizzabili per una quota non superiore al 50% delle volumetrie complessivamente realizzabili:
 - B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere
 - C. Artigianale e industriale
 - AI_01 Attività produttive di beni non moleste

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, le seguenti categorie funzionali
 - DIR_01 Uffici in genere
 - DIR_02 Attività produttive di servizi
 - COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (*superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 150 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare*)
 - COMM_01 Medie strutture di Vendita - esercizi singoli (*superficie massima di vendita pari a 400 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 800 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentari*)
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_05.a Strutture di culto e religiose
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport
 - SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc)
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

Articolo 39 - Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale

1. La Subzona C1.b identifica le aree interessate dal Piano di Zona e da programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica ex art. 51 Legge 865/71, di iniziativa pubblica e privata:

- Piano di Zona / Piano di Edilizia Economica Popolare D.L. n. 115 del 2/5/1974;
- Assegnazione lotti IACP - anno 1992;
- Assegnazione Cooperativa Pesaro – anno 1992;
- Assegnazione lotti IACP - anno 1996;
- Assegnazione Lotti AREA - anno 2009.

2. Sono fatte salve le previsioni edilizie e urbanistiche disciplinate dal Piano di Zona e dalle assegnazioni ex art. 51 della L 865/1971, approvato precedentemente alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.

3. Sono inoltre consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri tipologici del contesto di riferimento.

4. Mediante piani o programmi di recupero e riqualificazione urbana di iniziativa pubblica, è possibile realizzare un insieme coordinato di interventi, volti alla riqualificazione edilizia e urbanistica ed al recupero ambientale, funzionale e infrastrutturale del patrimonio edificato esistente e del tessuto urbano, anche attraverso ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione ed il concorso di altri operatori pubblici o privati.

5. Qualora il programma assuma i contenuti di una variante o di un nuovo strumento urbanistico attuativo, è consentito l'incremento del 20% delle volumetrie esistenti, nel rispetto di un indice territoriale di 1 mc/mq e delle dotazioni per servizi a standard di 18 mq ogni 100 mc edificati o edificabili.

6. Destinazioni d'uso consentite mediante programma di recupero e riqualificazione urbana:

- Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

Articolo 40 - Sottozona C2 Edificato spontaneo

1. Identifica le aree edificate caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali realizzati in assenza di pianificazione attuativa, prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte", oggetto di sanatoria edilizia o realizzati in ambiti rurali ormai contigui al tessuto urbano consolidato.

2. Il Piano identifica le seguenti subzone:

- Subzona C2.a Agglomerati edificati spontanei
- Subzona C2.b Edificato spontaneo diffuso

Articolo 41 - Subzona C2.a Agglomerati edificati spontanei

1. Identifica gli ambiti caratterizzati dalla presenza di insediamenti e agglomerati legittimamente realizzati in ambiti periurbani o contigui al tessuto urbano consolidato, classificati nel previgente strumento urbanistico in zona C, che necessitano di interventi di riqualificazione e completamento delle opere di urbanizzazione.

2. Il Piano prevede la realizzazione di un insieme coordinato di interventi volti alla riqualificazione urbanistica e insediativa, al reperimento ed alla realizzazione dei servizi ed alla realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione.

3. Il Piano si attua mediante Programmi integrati per il riordino urbano o Programma di Riqualificazione esteso all'intero ambito identificato nella cartografia del Piano, con valenza di strumento urbanistico attuativo.

3.1 Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq (comprensivo delle volumetrie esistenti legittimamente realizzate)
 - Indice di edificabilità fondiaria < 2,00 mc/mq
 - Cessione a standard: 18 mq/100 mc (volume totale realizzato e realizzabile)
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima H = 7,00 ml, corrispondente a due piani fuori terra
 - Superficie minima del lotto: 500 mq
 - Distanze: distanza tra edifici \geq 10,0 ml; distanza dal confine \geq 5,0 ml (fatte salve situazioni preesistenti).
 - Rapporto di copertura massimo pari a 50% della superficie fondiaria
 - Indice permeabilità \geq 30% SF

4. Ripartizione volumi:

- 70% ÷ 85% edilizia residenziale;
- 5% ÷ 20% servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (esercizi di vicinato, studi professionali, bar, ristoranti);
- 10% servizi pubblici

5. Per gli edifici esistenti è fatto salvo l'indice fondiario effettivo dato dal rapporto tra il volume legittimamente realizzato e la superficie fondiaria di riferimento alla data di adozione del PUC. Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo è riconosciuto un incremento della volumetria esistente pari al 20% della volumetria legittimamente realizzata, da utilizzare anche in deroga agli indici territoriali e fondiari, alle distanze e alle altezze di zona comunque non superiore a 2 piani fuori terra.

6. In assenza di strumento urbanistico attuativo, sono consentiti unicamente gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto di riferimento.

6.1 È consentita la ristrutturazione edilizia e il mutamento della destinazione d'uso unicamente nel quadro di un intervento organico funzionale alla riqualificazione architettonica, all'efficientamento ed al risparmio energetico con standard superiori ai minimi di legge, al miglioramento delle prestazioni ambientali, alla riqualificazione e mitigazione paesaggistica dei manufatti edilizi.

6.2 È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo in corrispondenza della superficie coperta dell'edificio.

7. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali

7.1 Ulteriori destinazioni d'uso complementari consentite mediante strumento urbanistico attuativo per una quota non superiore al 50% delle volumetrie complessivamente realizzabili:

- B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere
- C. Artigianale e industriale
 - AI_01 Attività produttive di beni non moleste
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, le seguenti categorie funzionali
 - DIR_02 Attività produttive di servizi
 - COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (*superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 150 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare*)
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_05.a Strutture di culto e religiose
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

Articolo 42 - Subzona C2.b Edificato spontaneo diffuso da riqualificare

1. Identifica l'edificato diffuso legittimamente realizzato in ambiti periurbani classificati nel previgente strumento urbanistico in zona C.
2. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, e ai sensi della L.R. n. 8/2015 e ss.mm.ii-
3. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso.
- 3.1 È consentita la ristrutturazione edilizie e il mutamento della destinazione d'uso unicamente nel quadro di un intervento organico funzionale alla riqualificazione architettonica, all'efficientamento ed al risparmio energetico con standard superiori ai minimi di legge, al miglioramento delle prestazioni ambientali, alla riqualificazione e mitigazione paesaggistica dei manufatti edilizi.
- 3.2 È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo in corrispondente della superficie coperta dell'edificio.
4. Destinazioni d'uso consentite:
 - Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali

Articolo 43 - Sottozona C3 Espansioni in programma

1. Identifica le aree destinate a nuova espansione residenziale, previste dal presente Piano Urbanistico Comunale.
2. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica o privata), in conformità alle disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.
3. L'attuazione della Sottozona avviene per comparti minimi di intervento, definiti Ambiti di Trasformazione Urbanistica - AT, nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni delle presenti Norme.
4. La Sottozona C3 è articolata nelle seguenti subzone:
 - Subzona C3.a Espansione residenziale di iniziativa privata
 - Subzona C3.b Espansione residenziale pubblica e sociale

Articolo 44 - Subzona C3.a Espansione residenziale di iniziativa privata

1. Il Piano identifica le seguenti aree destinate a nuova espansione residenziale di iniziativa privata, codificate con la sigla AT come ambiti di trasformazione:
 - AT_C3.a.1 - Guardia Gellone Est
 - AT_C3.a.2 - Guardia Gellone Ovest
 - AT_C3.a.3 - Barabò
 - AT_C3.a.4 - Punta Villa
 - AT_C3.a.5 - Crocetta
2. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:
 - 2.1 Ambiti C3.a.1 - C3.a.2 - C3.a.3 - C3.a.4
 - Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,80 mc/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria < 1,50 mc/mq

- Cessioni a standard: 25% ST con esclusione delle sedi viarie
- Parametri edilizi
 - Altezza massima H = 7,00 ml, corrispondente a due piani fuori terra
 - Superficie minima del lotto: 400 mq
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml.
 - Rapporto di copertura massimo pari a 50%
 - Indice permeabilità $\geq 35\%$ SF

2.2 Ambito C3.a.5

- Parametri urbanistici
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,40 mc/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria $< 0,60$ mc/mq
 - Cessioni a standard: 12% ST con esclusione delle sedi viarie
- Parametri edilizi
 - Altezza massima H = 4,00 ml, corrispondente a un piano fuori terra
 - Superficie minima del lotto: 800 mq
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml.
 - Rapporto di copertura massimo pari a 30%
 - Indice permeabilità $\geq 50\%$ SF

3. Ripartizione volumi:

- 70% ÷ 85% edilizia residenziale;
- 5% ÷ 20% servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (esercizi di vicinato, studi professionali, bar, ristoranti);
- 10% servizi pubblici

3.1 La volumetria complessivamente realizzabile (a destinazione residenziale e per servizi connessi con la residenza) si concentra nelle aree non destinate a servizi pubblici ed aree verdi.

4. Caratteri tipologici e costruttivi

- Ambiti C3.a.1 - C3.a.2 - C3.a.3 - C3.a.4: edifici unifamiliari o bifamiliari isolati nel lotto, edifici in linea o a schiera.
- Ambito C3.a.5: edifici unifamiliari o bifamiliari isolati nel lotto; l'organizzazione spaziale e insediativa dei manufatti edilizi deve assecondare l'orografia del terreno, integrandosi con le morfologie del sito al fine di salvaguardare gli affioramenti rocciosi presenti e limitare gli impatti visivi alle diverse scale.

4.1 Le tipologie dovranno essere studiate per offrire una soluzione tipologica e architettonica coordinata per l'intero comparto e saranno disciplinate in dettaglio nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione).

4.2 È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo in corrispondenza della superficie coperta dell'edificio.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- A. Residenziale, tutte le destinazioni d'uso;

5.1 Destinazioni d'uso complementari ($< 50\%$ delle volumetrie realizzabili):

- B. Turistico – ricettiva, unicamente le destinazioni d'uso:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere
- C. Artigianale e industriale, ad esclusione dell' Ambito C3.a.5, unicamente le destinazioni d'uso:
 - AI_01 Attività produttive di beni non moleste
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le destinazioni d'uso:
 - DIR_01 Uffici in genere
 - DIR_02 Attività produttive di servizi
 - DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
 - DIR_05.a Strutture di culto e religiose
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport
 - COMM_01 Medie strutture di Vendita - esercizi singoli (*superficie massima di vendita pari a 400 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 800 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentari*)
 - COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

Per l'Ambito C3.a.5, relativamente alla categoria funzionale D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, sono consentite unicamente le destinazioni d'uso COMM_05 e COMM_06.

6. Le superfici da destinare a standard, pari a 18 mq ogni 100 mc edificabili, si intendono comprese nella superficie oggetto di cessione. Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del soggetto proponente l'insediamento.

6.1. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

7. Attuazione. Ogni Ambito di trasformazione deve costituire oggetto di un unico strumento urbanistico attuativo che interessi l'intera superficie territoriale, anche mediante il ricorso al Comparto edificatorio di cui all' Articolo 20 - delle presenti norme.

7.1 L'Attuazione per stralci è consentita, ad esclusione del comparto AT_ C3.a.5 -Crocetta, qualora prevista nello strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimensione minima dello stralcio ≥ 15.000 mq;
- siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi delle presenti Norme, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, delle volumetrie e delle relative superfici fondiari destinate a interventi compensativi;
- realizzazione delle strade e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi di competenza;

- corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici nel rispetto delle indicazioni del Progetto Norma.

7.2 L'Attuazione in Variante al Progetto norma è subordinata alla presentazione di una proposta riferita all'intero Ambito di Trasformazione e approvazione da parte del Consiglio comunale, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'Articolo 5 - delle presenti Norme.

7.3 La Proposta di Variante, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici delle presenti Norme, dovrà contenere:

- l'assetto morfologico complessivo;
- gli interventi di mitigazione paesaggistica;
- gli interventi di interesse pubblico;
- la perimetrazione di eventuali stralci attuativi.

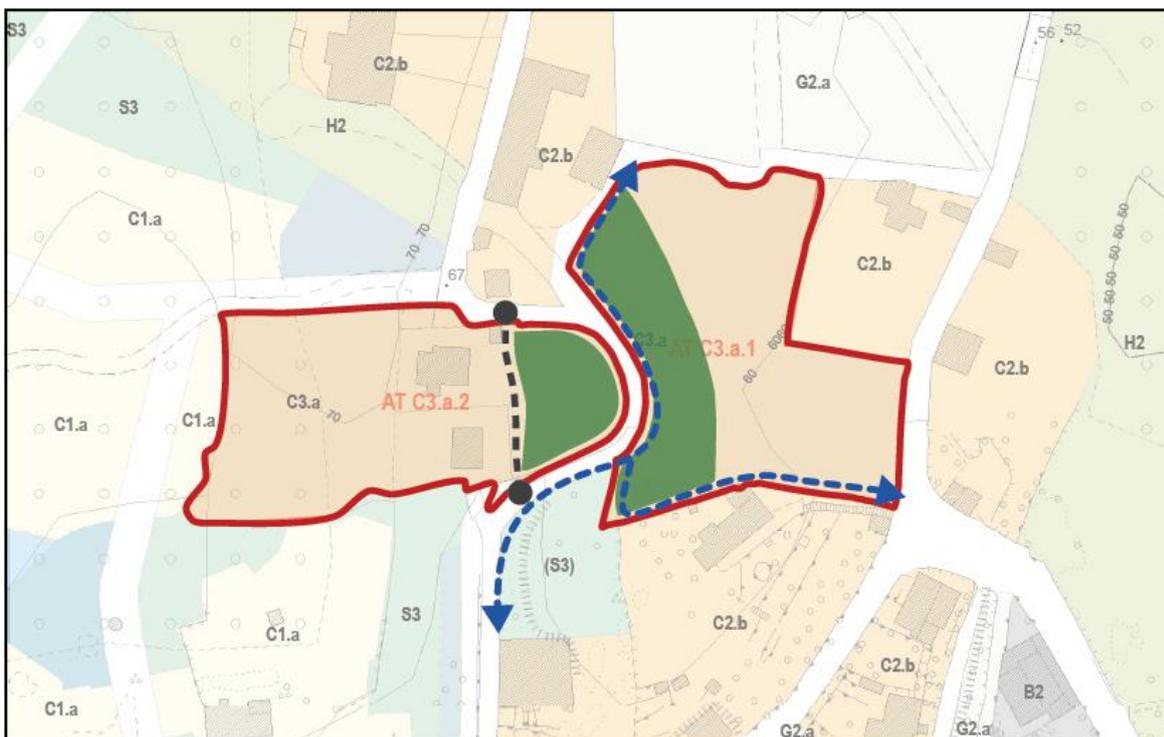
7.4 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà e garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'ambito di intervento stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

8. In fase di predisposizione dei piani attuativi sono consentite rettifiche ai perimetri riportati nelle schede dei Progetti norma ritenute necessarie a seguito di verifiche di dettaglio relative allo stato dei luoghi, senza che ciò possa pregiudicare gli obiettivi da perseguire, l'assetto morfologico complessivo dell'Ambito di Trasformazione ed il rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di riferimento.

9. Eventuali edifici esistenti all'interno delle Sottozone C3 di espansioni in programma, fino alla approvazione dei piani attuativi, possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna.

10. Di seguito si riportano le schede normative di indirizzo per la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi relativi ai singoli Ambiti di trasformazione.

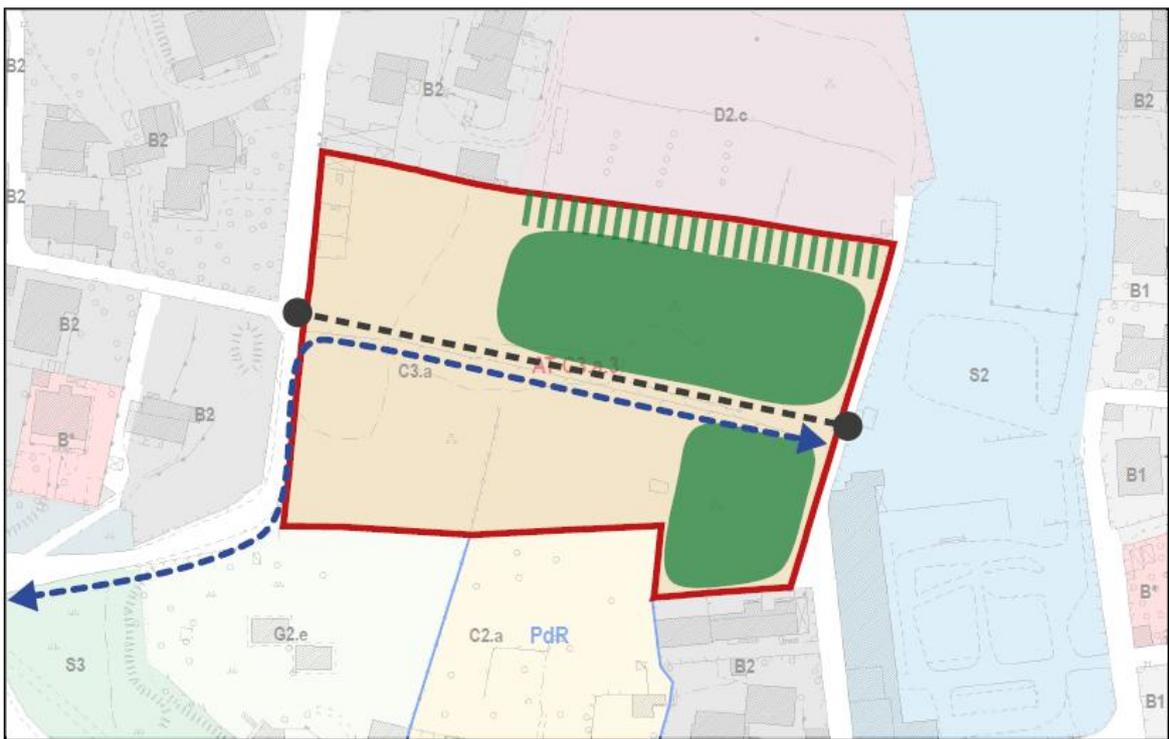
AT_C3.a.1 - Guardia Gellone Est / AT_C3.a.2 - Guardia Gellone Ovest



Ambiti di trasformazione C3.a.1 e C3.a.2. Scala 1:1.500

- - - - - Percorso pedonale
- Area per servizi
- Ambito oggetto di trasformazione urbanistica
- - - - - Percorso carrabile
- Mitigazione ambientale

AT_ C3.a.3 - Barabò



Ambito di trasformazione C3.a.3 Scala 1:1.500

- Percorso pedonale

--- Percorso carrabile
- Area per servizi

▨ Mitigazione ambientale
- ▭ Ambito oggetto di trasformazione urbanistica

AT_ C3.a.4 - Punta Villa



Ambito di trasformazione C3.a.4 Scala 1:1.500

- | | | | | | |
|---|--------------------|---|------------------------|--|--|
|  | Percorso pedonale |  | Area per servizi |  | Ambito oggetto di trasformazione urbanistica |
|  | Percorso carrabile |  | Mitigazione ambientale | | |

AT_ C3.a.5 - Crocetta



Ambito di trasformazione C3.a.5. Scala 1:2.000

- | | | | | | |
|---|--------------------|---|------------------------|--|--|
|  | Percorso pedonale |  | Area per servizi |  | Ambito oggetto di trasformazione urbanistica |
|  | Percorso carrabile |  | Mitigazione ambientale | | |

Articolo 45 - Subzona C3.b Espansione residenziale pubblica e sociale

1. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici di base applicabili all'intero Ambito di Trasformazione:
 - Indice territoriale: 1,00 mc/mq
 - Indice di edificabilità fondiario massimo < 2,20 mc/mq
 - Aree a standard: 18 mq/100 mc
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima H = 9,20 ml, corrispondente a tre piani fuori terra
 - Superficie minima del lotto: 300 mq
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml.
 - Rapporto di copertura massimo pari a 50%
 - Indice permeabilità $\geq 30\%$ SF

2. Ripartizione volumi:

- 70% ÷ 85% edilizia residenziale;
- 5% ÷ 20% servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (esercizi di vicinato, studi professionali, bar, ristoranti);
- 10% servizi pubblici.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- A. Residenziale, tutte le categorie funzionali.

4. Caratteri tipologici e costruttivi: edifici in linea o a schiera. Le tipologie dovranno essere studiate per offrire una soluzione tipologica e architettonica coordinata per l'intero ambito di trasformazione e saranno disciplinate in dettaglio nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione).

5. La volumetria complessivamente realizzabile (a destinazione residenziale e per servizi connessi con la residenza) si concentra nelle aree non destinate a servizi pubblici ed aree verdi.

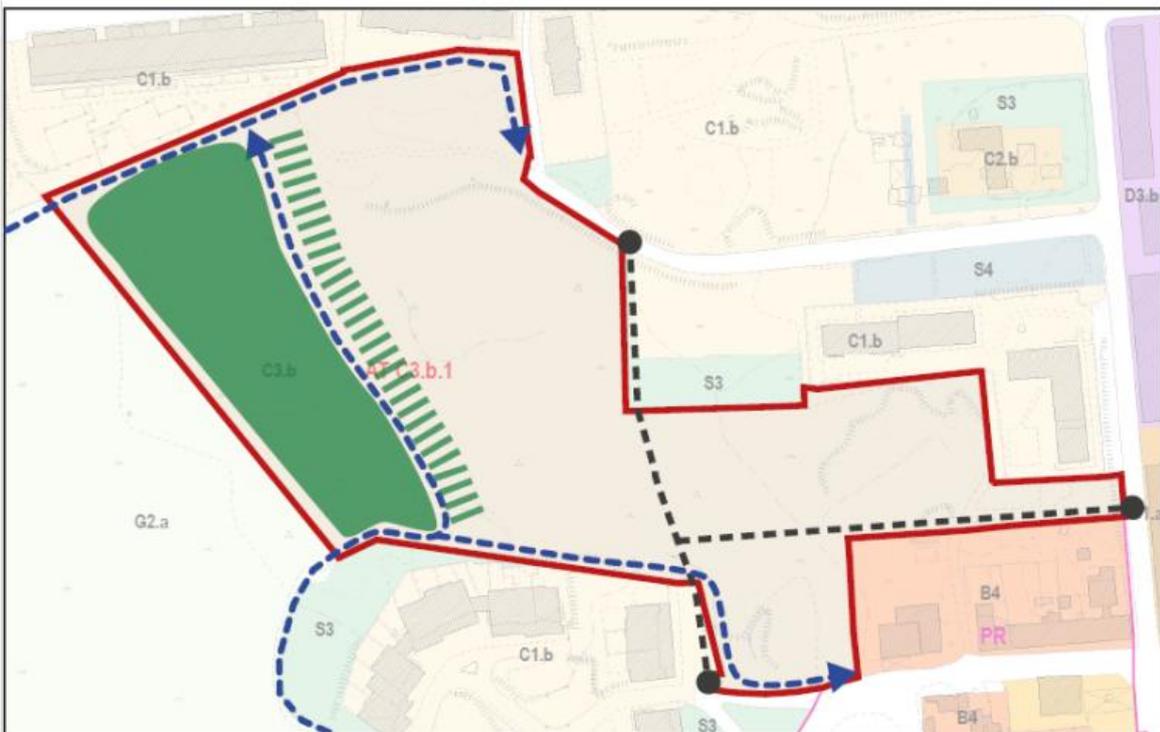
5.1. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

6. Attuazione. L'Ambito di trasformazione C3.b deve essere oggetto di un unico strumento urbanistico attuativo che interessi l'intera superficie territoriale. Non è consentita l'attuazione per stralci.

7. In fase di predisposizione dello strumento urbanistico attuativo sono consentite rettifiche ai perimetri riportati nelle schede dei Progetti norma ritenute necessarie a seguito di verifiche di dettaglio relative allo stato dei luoghi, senza che ciò possa pregiudicare gli obiettivi da perseguire, l'assetto morfologico complessivo dell'Ambito di Trasformazione ed il rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di riferimento.

8. Di seguito si riportano la scheda normativa di indirizzo per la predisposizione dello strumento urbanistico attuativo.

AT_ C3.b.1 - Carlo Felice



Ambito di trasformazione C3.b.1. Scala 1:2.000

- | | | | | | |
|---|--------------------|---|------------------------|--|--|
|  | Percorso pedonale |  | Area per servizi |  | Ambito oggetto di trasformazione urbanistica |
|  | Percorso carrabile |  | Mitigazione ambientale | | |

Articolo 46 - Zona D - Industriale, artigianale e commerciale

1. Identifica le aree del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e della pesca nonché le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali.

2. Per tale zona il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione nelle seguenti sottozone omogenee:

- Sottozona D1 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali
- Sottozona D2 - Attività di cantieristica navale
- Sottozona D3 - Nuove Aree artigianali e commerciali in ambiti di riqualificazione

Articolo 47 - Sottozona D1 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali

1. Identifica le aree interessate da insediamento produttivi, artigianali e commerciali esistenti alla data di adozione del Piano, realizzati sulla base delle previsioni della pianificazione urbanistica generale.

2. Il Piano identifica la seguente suddivisione in Subzone omogenee:

- Subzona D1.a Aree produttive, artigianali e commerciali pianificate
- Subzona D1.b Attività artigianali e commerciali
- Subzona D1.c Attività artigianali e produttive

Articolo 48 - Subzona D1.a Aree produttive, artigianali e commerciali pianificate

1. Identifica le aree del territorio interessate da insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, realizzati a seguito di Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

2. Sono fatte salve le previsioni edilizie e urbanistiche disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo, approvato in data anteriore all'adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale, qualora siano integralmente realizzate le opere e rispettate le condizioni stabilite nella relativa convenzione.

2.1 È consentita la nuova costruzione e l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo, qualora siano stati rispettati integralmente i contenuti della convenzione e collaudate le opere.

3. In caso di decadenza della convenzione senza che siano stati rispettati integralmente i suoi contenuti, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- C - Artigianale e industriale
 - AI_01 Attività produttive di beni compresi gli impianti produttivi agro-industriali
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_01 Uffici in genere
 - DIR_02 Attività produttive di servizi
 - COMM_01 Medie strutture di Vendita - esercizi singoli
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - COMM_04 Parcheggi e autorimesse

- IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

5. Nelle varianti agli strumenti urbanistici attuativi devono essere previsti organici interventi di inserimento o riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'insediamento produttivo al fine di minimizzare gli impatti sul contesto. Devono inoltre essere previste adeguate misure per il contenimento dei consumi idrici ed energetici di cui al comma 4 dell'Articolo 117 - e comma 7 dell'Articolo 118 - delle presenti Norme.

Articolo 49 - Subzona D1.b Attività artigianali e commerciali

1. Identifica gli insediamenti artigianali e commerciali esistenti realizzati in assenza di strumento urbanistico attuativo.

2. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto dei caratteri morfologici e insediativi del contesto urbano di riferimento. Non sono consentiti incrementi delle volumetrie esistenti.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- C - Artigianale e industriale
 - AI_01 Attività produttive di beni
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_01 Uffici in genere
 - DIR_02 Attività produttive di servizi
 - COMM_01 Medie strutture di Vendita - esercizi singoli
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - COMM_04 Parcheggi e autorimesse
 - IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio di ristrutturazione devono essere accompagnati da opportuni interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale delle aree libere da edificazione, mediante utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, atti a minimizzare gli impatti sul contesto paesaggistico ambientale di riferimento. Devono inoltre essere previste adeguate misure per il contenimento dei consumi idrici ed energetici.

Articolo 50 - Subzona D1.c Attività artigianali e produttive

1. Identifica gli insediamenti artigianali e produttivi esistenti realizzati in assenza di strumento urbanistico attuativo.

2. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto dei caratteri morfologici e insediativi del contesto urbano di riferimento. Non sono consentiti incrementi delle volumetrie esistenti.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- C - Artigianale e industriale
 - AI_01 Attività produttive di beni compresi gli impianti produttivi agro-industriali
 - AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_01 Uffici in genere
 - IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio di ristrutturazione devono essere accompagnati da opportuni interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale delle aree libere da edificazione, mediante utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, atti a minimizzare gli impatti sul contesto paesaggistico ambientale di riferimento. Devono inoltre essere previste adeguate misure per il contenimento dei consumi idrici ed energetici.

Articolo 51 - Sottozona D2 - Attività di cantieristica navale

1. Identifica le aree destinate ad attività cantieristica navale già insediate o di nuovo impianto.

2. Il Piano identifica la seguente suddivisione in Subzone omogenee:

- Subzona D2.a Arsenale e rimessaggio
- Subzona D2.b Attività di rimessaggio e cantieristica
- Subzona D2.c Nuovi insediamenti per la cantieristica

Articolo 52 - Subzona D2.a Arsenale e rimessaggio

1. Identifica le aree e i manufatti destinati alla cantieristica navale, realizzati nell'ambito dell'ex Arsenale militare.

2. Il Piano prevede l'insediamento delle attività in regime di concessione pluriennale.

3. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto dei caratteri morfologici e insediativi del contesto urbano di riferimento. Non sono consentiti incrementi delle volumetrie esistenti.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- C - Artigianale e industriale
 - AI_01 Attività produttive di beni (cantieristica navale)

Articolo 53 - Subzona D2.b Attività di rimessaggio e cantieristica

1. Identifica attività di rimessaggio e cantieristica minore esistenti nel territorio comunale, insediate in assenza di strumento urbanistico attuativo.

2. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

3. Mediante Progetto Unitario Convenzionato è consentita la demolizione e ricostruzione nonché il cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni consentite per la sottozona.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- C - Artigianale e industriale
 - AI_01* Attività produttive di beni, cantieristica navale
 - AI_03* Capannoni per rimessaggio, depositi e magazzini

4.1 È vietato l'insediamento di attività classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio di ristrutturazione edilizia devono essere accompagnati da opportuni interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale delle aree libere da edificazione, mediante utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, atti a minimizzare gli impatti sul contesto paesaggistico ambientale di riferimento. Devono inoltre essere previste adeguate misure per il contenimento dei consumi idrici ed energetici.

5.1 È vietata la realizzazione di nuovi edifici.

Articolo 54 - Subzona D2.c Nuovi insediamenti per la cantieristica

1. Identifica le aree destinate all'insediamento di nuove attività di rimessaggio e cantieristica navale.

2. L'edificazione è consentita solo previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intera Unità cartografica, così come identificata negli elaborati grafici di piano.

3. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà favorire la corretta integrazione del nuovo comparto produttivo con gli insediamenti produttivi e residenziali esistenti, contribuire alla ridefinizione del rapporto con il contesto ambientale diminuendo l'impatto complessivo, migliorare la configurazione dell'insediamento esistente e degli spazi aperti inedificati e destinati a servizi.

4. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq
 - Superficie coperta: 50% superficie fondiaria
 - Quantità di aree destinate a servizi (%): 20% (da localizzare prevalentemente come elemento di interfaccia e mitigazione rispetto agli insediamenti residenziali contigui)
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima = 7,00 ml;
 - distacco dai confini: 8,00 ml
 - distacco tra i fabbricati: 8,00 ml (sono ammesse le costruzioni in aderenza)
 - parcheggi di pertinenza: 15% superficie fondiaria
 - Indice di permeabilità: 20% superficie fondiaria

5. Destinazioni d'uso consentite:

- C - Artigianale e industriale
 - AI_01* Attività produttive di beni, cantieristica navale
 - AI_03* Capannoni per rimessaggio, depositi e magazzini

5.1 Sono ammessi uffici, laboratori, mense, magazzini ed attrezzature di servizio funzionali all'esercizio dell'attività nella misura Max del 10% della Sc.

5.2. È vietato l'insediamento di attività classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

5.3 Le aree scoperte di pertinenza, non utilizzate a parcheggio o per usi tecnici, dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni.

Articolo 55 - Sottozona D3 - Nuove aree produttive, artigianali e commerciali

1. Identifica le aree e i fabbricati esistenti destinati a nuove attività artigianali e commerciali così articolati:

- Subzona D3.a Nuovi insediamenti produttivi e artigianali
- Subzona D3.b Nuove attività artigianali e commerciali in ambiti di riqualificazione

Articolo 56 - Subzona D3.a Nuovi insediamenti produttivi e artigianali

1. Identifica le aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive e artigianali di nuovo impianto.

2. L'edificazione è consentita solo previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intera Unità cartografica, così come identificata negli elaborati grafici di piano.

3. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà favorire la corretta integrazione del nuovo comparto produttivo nel contesto ambientale e degli insediamenti esistenti e in corso di attuazione diminuendo l'impatto complessivo.

4. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di utilizzazione territoriale: 0,50 mq/mq
 - Superficie coperta: 50% superficie fondiaria
 - Quantità di aree destinate a servizi: 20% della superficie territoriale
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima = 7,00 ml;
 - distacco dai confini: 8,00 ml, nel rispetto del Nuovo Codice della strada
 - distacco tra i fabbricati: 10,00 ml (sono ammesse le costruzioni in aderenza)
 - parcheggi di pertinenza: Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
 - Indice di permeabilità: 20% superficie fondiaria

5. Destinazioni d'uso consentite:

C - Artigianale e industriale

- AI_01 Attività produttive di beni compresi gli impianti produttivi agro-industriali
- AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

- DIR_01 Uffici in genere
- DIR_02 Attività produttive di servizi
- COMM_01 Media struttura di vendita

5.1. È vietato l'insediamento di industrie classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

5.2 Le aree scoperte di pertinenza, non utilizzate a parcheggio o per usi tecnici, dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni.

5.3 Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Articolo 57 - Subzona D3.b Nuove attività artigianali e commerciali in ambiti di riqualificazione

1. Identifica le aree e i fabbricati esistenti destinati a nuove attività artigianali e commerciali a basso impatto, da insediare nell'ambito di comparti edilizi di riqualificazione, recupero, riuso.

2. Il Piano identifica i seguenti comparti di intervento:

- ex caserma Sauro
- ex depositi Arsenale

3. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- C - Artigianale e industriale
 - AI_01 Attività produttive di beni
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_01 Uffici in genere
 - DIR_02 Attività produttive di servizi
 - DIR_04 Strutture militari e presidi di pubblica sicurezza
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato

Articolo 58 - Zone E - Agricole

1. Identifica le parti del territorio comunale nelle quali si registra un uso agricolo marginale per estensione e capacità produttive.

2. Il Piano disciplina tali aree in conformità alle indicazioni del DPGR 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole", emanate in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45.

3. Nel recepire le "Direttive per le zone agricole" il PUC individua all'interno del territorio comunale le seguenti Sottozone:

- Sottozona E4. Aree caratterizzate da preesistenze insediative da riqualificare;
- Sottozona E5. Aree marginali per attività agricola.

4. Il Piano tutela e valorizza tali ambiti agricoli, sebbene marginali in termini di estensione e capacità agronomica, favorendo le attività produttive anche come elemento di conservazione, manutenzione e riqualificazione dei caratteri identitari del paesaggio.

4.1 Il Piano persegue inoltre le seguenti finalità:

- tutelare le parti di territorio a vocazione agricola;
- valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole;
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica;
- evitare la diffusione dell'insediamento ed i processi di parcellizzazione fondiaria;
- consentire forme di conduzione multifunzionale delle aziende agricole;

- favorire il recupero funzionale ed architettonica del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo;
- conservare, tutelare e riqualificare gli elementi del paesaggio agrario.

4.2 Il Piano favorisce inoltre gli interventi che, compatibilmente con il patrimonio edilizio esistente tradizionale, siano finalizzati al raggiungimento di una massima efficienza energetica negli edifici e nello svolgimento delle attività.

Articolo 59 - Attività complementari all'attività agricola

1. Nelle Zone agricole del territorio comunale, il Piano disciplina le attività multifunzionali delle imprese agricole, come disciplinate dalla LR 11 maggio 2015, n.11.

2. Le attività multifunzionali delle imprese agricole consistono nel turismo agricolo e rurale e nelle fattorie didattiche e sociali, secondo le seguenti definizioni e prescrizioni:

2.1 Agriturismo. Consiste nell'attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3,00. Sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per le aziende aventi superficie maggiore il limite massimo è stabilito in 16 camere e 30 posti letto.

2.2 Agricampeggi. Consiste nell'ospitalità in spazi aziendali aperti, svolta in aree appositamente allestite e attrezzate per la sosta e il soggiorno mediante tende, roulotte, caravan, autocaravan o camper. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3,00. Nel rispetto del rapporto di connessione e complementarietà con l'azienda agricola, il limite massimo per l'ospitalità è di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

2.3 Fattoria didattica. Consiste nell'esercizio, da parte degli imprenditori agricoli e degli imprenditori ittici, di attività educative, culturali e promozionali finalizzate a trasmettere conoscenze e saperi del mondo rurale. Le attività connesse alla Fattoria didattica possono essere esercitate in fabbricati rurali e aziendali già esistenti.

2.4 Fattoria sociale. Consiste nell'esercizio, da parte degli imprenditori agricoli di un insieme di pratiche assistenziali, educative e formative di supporto alle famiglie e alle istituzioni, finalizzate all'inclusione sociale e all'inserimento lavorativo a favore di persone che presentano forme di fragilità, disabilità o di svantaggio psicofisico o sociale. Le attività connesse alla Fattoria sociale possono essere esercitate in fabbricati rurali e aziendali già esistenti o nelle strutture di recupero terapeutico disciplinate dalle Direttive per le zone agricole.

Articolo 60 - Sottozona E4 - Aree caratterizzate da preesistenze insediative da riqualificare

1. Identifica le aree agricole caratterizzate da preesistenze insediative.
2. La sottozona E4 interessa unicamente le aree interne dell'isola madre.
3. Per tali aree il Piano ravvisa la necessità di interventi di riqualificazione paesaggistica e insediativa, garantendo condizioni adeguate di stabilità ambientale e conservazione degli habitat di interesse comunitario presenti e della vegetazione autoctona esistente.
4. Attività agricole compatibili:
 - colture legnose (vite, olivo, fruttiferi) nelle zone a morfologia più dolce, purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
5. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso.

6. Sono consentiti interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti rurali esistenti mediante *Programma di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo*, di iniziativa pubblica o privata, come previsto dall'art. 78, comma 1, lett. a. delle NTA del PPR e dall'art. Articolo 23 - delle presenti Norme.

6.1 Il *Programma di Riqualificazione* deve inoltre prevedere interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica nonché di riqualificazione e rafforzamento delle dotazioni dei servizi, razionalizzazione funzionale ed incremento delle aree ad uso pubblico.

6.2 Mediante *Programma di Riqualificazione* sono ammessi gli interventi comportanti un diverso assetto dell'insediamento, mediante ristrutturazione edilizia con o senza demolizione, mutamento della destinazione d'uso, ricostruzione delle preesistenze e incrementi volumetrici non superiori al 20% delle volumetrie esistenti.

6.3 Il *Programma di Riqualificazione* disciplina inoltre tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando il patrimonio storico ambientale rurale e identitario.

6.4 La dimensione minima di ciascun *Programma di Riqualificazione* corrisponde all'unità cartografica identificata dalle Tavole della Disciplina urbanistica del territorio.

7. All'interno delle zone E4 il *Programma di riqualificazione* delimita, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone E, le aree interessate dalle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza, anche stagionale. La superficie minima delle aree per Servizi non inferiore al 2,5% della superficie territoriale del *Programma*.

8. Il *Programma* si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di edificabilità fondiaria < 0,10 mc/mq
 - Lotto minimo: 5.000 mq
- Parametri edilizi
 - Altezza: 6,5 m
 - Distanze: DM 1444/1968 e codice civile
 - Permeabilità: 80% della superficie fondiaria
 - Superficie minima alloggi: 80 mq slp

8.1. Per gli edifici esistenti è fatto salvo l'indice fondiario effettivo dato dal rapporto tra il volume legittimamente realizzato e la superficie fondiaria alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale.

9. Destinazioni d'uso consentite mediante *Programma di riqualificazione*:

- A. Residenziale
 - RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Domos)
 - RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza
- E - Agricolo-zootecnica
 - AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari
 - AZ_03 Strutture agrituristiche
 - AZ_04 Abitazioni rurali
 - AZ_05 Serre
 - AZ_06 Fattorie didattiche e sociali

Articolo 61 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola

1. La Sottozona E5 identifica le aree del territorio comunale interessate da attività agricola marginale per le caratteristiche geopedologiche ed agronomiche dei suoli.

2. La sottozona E5 interessa unicamente aree interne dell'isola madre.

3. Il Piano ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e conservazione degli habitat di interesse comunitario presenti e della vegetazione esistente, in relazione ai caratteri morfologici e pedologici. In tali aree il pascolo e le attività agricole devono diventare fattori di integrazione e di supporto della strategia di salvaguardia e di controllo ambientale, favorendo la permanenza di attività agricole a basso impatto ambientale.

4. Attività compatibili:

- colture legnose (vite, olivo, fruttiferi) nelle zone a morfologia più dolce, purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
- pascolo non intensivo e ricostituzione boschiva con specie idonee all'ambiente pedoclimatico, nelle aree a pendenze moderate (<35%), purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
- attività finalizzate ad un uso sostenibile della risorsa ambientale;
- attività agroforestali finalizzate alla valorizzazione delle risorse naturalistiche e agricole tradizionali.

5. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia, mutamento della destinazione d'uso e demolizione. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

5.1 È consentita la ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti unicamente nell'ambito di interventi integrati finalizzati al miglioramento e/o ripristino dei valori paesaggistici del contesto coordinati mediante Piano Aziendale.

6. Destinazioni d'uso consentite unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente:

- E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
 - AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/ ed alla acquacoltura/itticoltura
 - AZ_03 Strutture agrituristiche
 - AZ_04 Abitazioni rurali
 - AZ_06 Fattorie didattiche e sociali

Articolo 62 - Zone F – Turistiche

1. Identifica le parti del territorio comunale di interesse turistico destinate ad insediamenti ricettivi alberghieri o residenziali a carattere prevalentemente stagionale.

2. Le Zone F Turistiche sono articolata nelle seguenti Sottozone omogenee:

- Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati;
- Sottozona F2 - Insediamenti turistici realizzati in assenza di pianificazione attuativa;
- Sottozona F3 - Campeggi;
- Sottozona F4 - Insediamenti turistici di nuovo impianto.

3. Strumenti e modalità attuative:

- Mediante interventi edilizi diretti: sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- Mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui alle presenti norme, è consentita la nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia, mutamento della destinazione d'uso, nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone urbanistiche.

4. Le presenti norme definiscono le procedure di formazione dei piani urbanistici attuativi e i principali parametri urbanistici ed edilizi di riferimento.

Articolo 63 - Sottozona F1 - Insedimenti turistici pianificati

1. Identifica gli insediamenti turistici realizzati sulla base di un Piano di Lottizzazione convenzionato, che ha coordinato la realizzazione degli interventi edilizi, infrastrutturali e di organizzazione dei servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale, sono i seguenti:

- Società S.E.I.S.
- Villaggio Piras
- Macchia di Mezzo

2. Tali insediamenti presentano generalmente un assetto edilizio e urbanistico consolidato, sebbene necessitino di interventi di riqualificazione architettonica, urbanistica e paesaggistica ambientale, nonché di interventi di completamento e integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi.

3. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione.

4. Mediante *Piano di Riqualificazione*, con valenza di strumento urbanistico attuativo convenzionato, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e completamento delle opere di urbanizzazione e dei servizi a supporto dell'insediamento.

5. Comparto attuativo Società SEIS. Identifica le aree interessate dal Piano di Lottizzazione convenzionato *Società SEIS*, approvato con decreto assessoriale nel 1979¹. Mediante il Piano di Lottizzazione sono state realizzate le opere di urbanizzazione e le relative cessioni. Le previsioni volumetriche sono state invece realizzate solo in parte, pari a 51.550 mc.

5.1 Il Piano prevede un insieme integrato e coordinato di interventi volti alla riqualificazione architettonica, energetica, ambientale e paesaggistica dell'insediamento mediante predisposizione di un Piano di Riqualificazione esteso all'intero comparto, con valenza di strumento urbanistico attuativo convenzionato.

¹ Con decreto assessoriale del 1979 il presente ambito è stato interessato da un piano di lottizzazione per un totale complessivo di 141.361 mc., di cui sono stati realizzati, con un primo stralcio esecutivo 51.500 mc.

Considerato che il precedente PUC, diminuiva le cubature residue passando da 89.861 mc a 62.000 mc. Non essendo ad oggi state realizzate le volumetrie previste dal precedente PUC, ma essendo state realizzate unicamente le previsioni del primo stralcio della convenzione ormai scaduta, mediante Piano di Riqualificazione esteso all'intero comparto, è prevista una ulteriore diminuzione delle cubature da 62.000 mc a 25.750 mc.

È consentita la realizzazione di nuove volumetrie a carattere turistico ricettivo alberghiero di qualità elevata, pari al 50% delle volumetrie legittimamente realizzate.

5.2 Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Volumetrie realizzabili: incremento del 50% della volumetria esistente
 - Indice di edificabilità fondiaria: $\leq 0,75$ mc/mq
 - Posti letto: parametro mc/posto letto ≥ 100 mc
 - Dotazione servizi e aree verdi $\geq 50\%$ della superficie territoriale
 - Superficie minima in cessione: sono previste unicamente le cessioni delle aree interessate dal bene storico culturale Case Corse, come identificate e classificate dal Piano; non sono previste ulteriori cessioni di lottizzazione in quanto già realizzate nell'ambito del Piano di Lottizzazione originario;
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima H = 7,50 metri per gli alberghi; 6,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite
 - Distanza dal confine $\geq 10,0$ ml, nel rispetto del Codice della strada;
 - Rapporto di copertura massimo pari a 30% Sf
 - Indice permeabilità $\geq 50\%$ Sf

5.3 Destinazioni d'uso consentite:

- B. Turistico-ricettiva, unicamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale

Destinazioni d'uso complementari:

- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la destinazione d'uso:
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico (SPA e strutture per il wellness)

Sono fatte salve le destinazioni d'uso dei manufatti edilizi esistenti legittimamente realizzati alla data di adozione del PUC.

5.4 Il Piano di Riqualificazione deve inoltre prevedere interventi organici e integrati finalizzati al recupero, al riuso e alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero comparto di riferimento, con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni ed ecotipi locali. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

6. Comparto attuativo Piras. Identifica le aree interessate dal Piano di Lottizzazione convenzionato *Villaggio Piras*.

Le previsioni del Piano di Lottizzazione e della convenzione, ormai scaduta, non sono state rispettate pertanto deve essere predisposto apposito *Piani di Riqualificazione* di assestamento, esteso all'intero comparto e con valenza di strumento urbanistico attuativo convenzionato, finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, verde attrezzato. Tali aree dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni ed ecotipi locali.

6.1 Al fine di conseguire le superfici per servizi minime previste dalla normativa vigente, potranno essere reperite aree esterne ma contigue al comparto di intervento ovvero prevedere opere di compensazione ambientale e paesaggistica e/o monetizzazione a scomputo parziale di quanto dovuto, da definire nello specifico nella nuova convenzione.

6.2 Solo a seguito del collaudo delle opere previste dalla nuova convenzione potranno essere realizzati interventi di ristrutturazione edilizia e incremento del 10% delle volumetrie esistenti legittimamente realizzate.

6.3 Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Volumetrie realizzabili: incremento del 10% della volumetria esistente
 - Indice di edificabilità fondiaria: $\leq 0,75$ mc/mq
 - Dotazione servizi e aree verdi $\geq 50\%$ della superficie territoriale
 - Superficie minima in cessione: 30% della superficie territoriale, riducibile mediante opere di compensazione ambientale e paesaggistica e/o monetizzazione a scomputo parziale di quanto dovuto;
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima H = 7,20 metri
 - Distanza dal confine $\geq 5,0$ ml, nel rispetto del Codice della strada;
 - Rapporto di copertura massimo pari a 0,40 Sf
 - Indice permeabilità $\geq 40\%$ Sf

6.2 Destinazioni d'uso consentite:

- A. Residenziale
 - RES_01 Abitazioni
- B. Turistico-ricettiva
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù)

Destinazioni d'uso complementari:

- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la destinazione d'uso:
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico (SPA e strutture per il wellness)

7. Comparto attuativo Macchia di Mezzo. Identifica le aree interessate dal Piano di Lottizzazione convenzionato *Macchia di mezzo*.

Le previsioni del Piano di Lottizzazione e della convenzione, ormai scaduta, non sono state rispettate pertanto deve essere predisposto apposito *Piani di Riqualificazione* di con valenza di strumento urbanistico attuativo convenzionato.

7.1 Al fine di favorire la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, verde attrezzato, il *Piano di Riqualificazione* deve essere esteso all'intero ambito identificato nelle tavole di Piano comprendente la Sottozona F4 contigua.

Il *Piano di Riqualificazione* dovrà riorganizzare l'assetto complessivo dell'insediamento e dei servizi, riqualificare la viabilità esistente all'interno del comparto e le ulteriori opere di

urbanizzazione, secondo un approccio integrato e coordinato e considerando i parametri urbanistici della Sottozona F1 e della Sottozona F4.

Le aree per servizi inedificate dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni ed ecotipi locali. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

7.2 Solo a seguito del collaudo delle opere previste dalla nuova convezione potranno essere realizzati interventi di ristrutturazione edilizia e incremento del 10% delle volumetrie esistenti legittimamente realizzate.

7.3 Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Volumetrie realizzabili: incremento del 10% della volumetria esistente
 - Indice di edificabilità fondiaria: $\leq 0,75 \text{ mc/mq}$
 - Dotazione servizi e aree verdi $\geq 50\%$ della superficie territoriale
 - Superficie minima in cessione: 30% della superficie territoriale;
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima $H = 7,20$ metri
 - Distanza dal confine $\geq 5,0 \text{ ml}$, nel rispetto del Codice della strada;
 - Rapporto di copertura massimo pari a $0,40 \text{ Sf}$
 - Indice permeabilità $\geq 40\% \text{ Sf}$

7.4 Destinazioni d'uso consentite:

- A. Residenziale
 - RES_01 Abitazioni
- B. Turistico-ricettiva
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù)

Destinazioni d'uso complementari:

- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la destinazione d'uso:
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico (SPA e strutture per il wellness)

Articolo 64 - Sottozona F2 - Insediamenti turistici privi di pianificazione attuativa

1. Identifica gli insediamenti turistici realizzati in assenza di strumenti di pianificazione attuativa o piani di lottizzazione convenzionata, edificati prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Legge Ponte).

2. Il Piano identifica le seguenti Subzone omogenee

- Subzona F2.a - Insediamenti turistico ricettivi ed alberghieri
- Subzona F2.b - Insediamenti turistico residenziali

Articolo 65 - Subzona F2.a - Insediamenti turistico ricettivi ed alberghieri

1. Identifica gli insediamenti turistici a carattere ricettivo alberghiero, realizzati mediante singoli interventi edilizi.

2. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto insediativo e ambientale di riferimento. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

3. Il Piano promuove interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti alberghieri, nonché di rafforzamento delle dotazioni dei servizi per l'accoglienza e delle aree ad uso pubblico, previa approvazione di un *Piano di Riqualificazione degli Insediamenti Turistici* (PRIT) convenzionato, di cui all'art. 90, comma 1, lett. B delle NTA del PPR, come disciplinati dalle presenti Norme.

4. Il Piano di Riqualificazione deve interessare l'intera struttura ricettiva ed i relativi ambiti di pertinenza e prevedere un insieme sistematico e integrato di interventi capace di qualificare gli insediamenti turistico alberghieri esistenti, mediante:

- riqualificazione architettonica, ambientale e paesaggistica;
- potenziamento e qualificazione della dotazione dei servizi turistici, al fine di favorire la destagionalizzazione delle presenze turistiche;
- miglioramento dei servizi tecnici, impiantistici e di accoglienza.

5. Mediante Piano di Riqualificazione, con valenza di strumento urbanistico attuativo convenzionato, è consentito realizzare interventi di ristrutturazione edilizia, mutamento delle destinazioni d'uso nonché incrementi delle volumetrie esistenti e aumento del numero di posti letto unicamente in presenza di interventi di riqualificazione architettonica, rafforzamento delle dotazioni per servizi, riqualificazione, mitigazione e compensazione paesaggistica. Gli incrementi volumetrici non sono consentiti nella Subzona F2.a di Cala Garibaldi (ex *Club Mediterrané*) e di Santo Stefano.

6. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Volumetrie realizzabili: incremento della volumetria esistente del 15%
 - Indice di edificabilità fondiaria: $\leq 0,75$ mc/mq
 - Dotazione servizi e aree verdi $\geq 50\%$ della superficie territoriale
 - Superficie minima in cessione: non sono previste cessioni; le stesse potranno essere disciplinate in sede di convenzionamento, monetizzate o convertite in opere di compensazione e/o riqualificazione paesaggistica;
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima H = 7,50 metri per gli alberghi; 6,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite
 - Distanza dal confine $\geq 5,0$ ml, nel rispetto del Codice della strada;
 - Rapporto di copertura massimo pari a 0,60 Sf
 - Indice permeabilità $\geq 20\%$ Sf

7. Destinazioni d'uso consentite:

- B. Turistico-ricettiva, unicamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la destinazione d'uso:

- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
- COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- SS_03 Centri per il recupero terapeutico (SPA e strutture per il wellness)

8. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Articolo 66 - Subzona F2.b - Insedimenti turistico residenziali

1. Identifica gli insediamenti turistico residenziale a carattere stagionale, realizzati mediante singoli interventi edilizi, in assenza di pianificazione attuativa, prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte".

2. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia unicamente nel quadro di un intervento organico coordinato funzionale alla riqualificazione architettonica, all'efficientamento ed al risparmio energetico con standard superiori ai minimi di legge, al miglioramento delle prestazioni ambientali, alla riqualificazione e mitigazione paesaggistica dei manufatti edilizi.

2.1 Non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso salvo quanto stabilito nel successivi commi dal 3 al 6.

3. Mediante *Piano di Riqualificazione*, con valenza di strumento urbanistico attuativo convenzionato, sono consentiti interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti turistico residenziali funzionali alla trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive (ai sensi dell'art. 90, NTA del PPR), nonché al rafforzamento delle dotazioni dei servizi per l'accoglienza, anche attraverso incrementi volumetrici non superiori al 25% delle volumetrie interessate dagli interventi di riconversione funzionale, fermo restando il limite di 0,75 mc/mq dell'indice fondiario di cui al DA 2266/U del 22 dicembre 1983 (Decreto Floris).

3.1 Gli incrementi volumetrici sono consentiti in presenza di interventi di riqualificazione architettonica, di razionalizzazione delle volumetrie disperse, di riqualificazione e compensazione paesaggistica.

4. Il *Piano di Riqualificazione degli Insedimenti Turistici (PRIT)*, di cui all'art. 90, comma 1, lett. B delle NTA del PPR e come disciplinato dalle presenti Norme, deve prevedere un insieme sistematico e integrato di interventi capace di qualificare gli insediamenti turistico residenziali esistenti, mediante:

- realizzazione dei servizi turistici di accoglienza (reception, spazi per la ristorazione, sale di soggiorno, centri benessere, ecc.);
- riqualificazione architettonica, ri-configurazione paesaggistica, razionalizzazione delle volumetrie edilizie;
- realizzazione delle necessarie integrazioni funzionali ed i servizi tecnici e impiantistici.

5. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Volumetrie realizzabili: incremento della volumetria esistente del 25%
 - Indice di edificabilità fondiaria: $\leq 0,75$ mc/mq
 - Dotazione servizi e aree verdi $\geq 50\%$ della superficie territoriale
 - Superficie minima in cessione: non sono previste cessioni; le stesse potranno essere disciplinate in sede di convenzionamento, monetizzate o convertite in opere di compensazione e/o riqualificazione paesaggistica;

- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima: H = 7,50 metri per gli alberghi; 6,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite
 - distanza dal confine $\geq 5,0$ ml, nel rispetto del Codice della strada;
 - Rapporto di copertura massimo pari a 0,50 Sf
 - Indice permeabilità $\geq 25\%$ Sf
- 6. Destinazioni d'uso consentite mediante Piano di Riqualificazione:
 - B. Turistico-ricettiva, unicamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
 - D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la destinazione d'uso:
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico (SPA e strutture per il wellness)
- 7. Per le Subzone F2.b intercluse o adiacenti all'ambito della lottizzazione Piras gli incrementi volumetrici sono realizzabili unicamente partecipando al *Piano di Riqualificazione Piras*, secondo le seguenti specifiche:
 - incremento della volumetria esistente del 15% senza mutamento della destinazione d'uso;
 - incremento della volumetria esistente del 25% mediante riconversione funzionale a carattere ricettivo alberghiero.
- 8. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Articolo 67 - Sottozona F3 Campeggi

1. La Sottozona F3 identifica le aree turistico ricettive attrezzate e dotate di servizi per il campeggio mediante tende, caravan, roulotte o camper.
2. Il PUC promuove interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree di pertinenza, dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture, coordinati mediante uno specifico *Piano di Riqualificazione degli Insediamenti Turistici* di cui alle presenti Norme.
3. Il *Piano di Riqualificazione*, esteso all'intero comparto interessato dal Campeggio, deve perseguire obiettivi di sostenibilità e deve essere orientato alla tutela e salvaguardia dei caratteri ambientali del contesto paesaggistico ambientale, attraverso un insieme sistematico e integrato di interventi volti alla:
 - realizzazione delle necessarie integrazioni funzionali e dei servizi tecnici e impiantistici;
 - realizzazione e riqualificazione delle dotazioni dei servizi turistici per l'accoglienza ed alla loro razionalizzazione funzionale (quali spazi per la ristorazione, market, sale gioco e di soggiorno, ecc.), anche mediante incrementi non superiori al 20% della volumetria esistenti, al fine di qualificare e implementare l'offerta dei servizi;
 - riqualificazione architettonica, ri-configurazione paesaggistica nonché interventi atti a favorire un corretto inserimento ambientale delle strutture edilizie, delle attrezzature e infrastrutture di servizio;
 - riqualificazione del contesto ambientale e paesaggistico.
4. Gli obblighi del soggetto proponente nei confronti dell'Amministrazione saranno disciplinati da apposita convenzione, che conterrà il programma di gestione e cura del patrimonio ambientale e paesaggistico nonché specifiche garanzie fidejussorie.
5. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Articolo 68 - Sottozona F4 - Insediamenti turistici di nuovo impianto

1. Identifica le aree di interesse turistico destinate dal Piano alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova realizzazione. Il Piano identifica i seguenti ambiti:

- F4.a Peticchia
- F4.b Guardiali A
- F4.c Guardiali B
- F4.d Macchia di mezzo

2. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui alle presenti norme, esteso all'intera Sottozona.

3. Nelle Sottozone F4 si applicano i seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,35 mc/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: inferiore a 0,75 mc/mq
 - Superficie minima in cessione: 30% della superficie territoriale
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima degli edifici: 7,50 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite
 - Superficie coperta: 30% superficie fondiaria

4. Il 50% della superficie territoriale, comprendente la superficie in cessione, deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, verde attrezzato per il gioco e per lo sport. Tali aree dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni ed ecotipi locali. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

5. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la riqualificazione delle volumetrie esistenti o la loro demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti Norme.

6. Destinazioni d'uso consentite:

- A. Residenziale
 - RES_01 Abitazioni ≤ 20% delle volumetrie realizzabili (destinazione d'uso non consentita nell'ambito F4.a Peticchia)
- B. Turistico-ricettiva
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù)
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico (SPA e strutture per il wellness)

Articolo 69 - Sottozona F4* - Insediamenti turistico alberghieri in edifici esistenti da recuperare

1. Il Piano Urbanistico Comunale identifica strutture edilizie esistenti che possono essere oggetto di recupero nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - è ammesso il recupero della sola Slp esistente;
 - devono essere realizzati interventi di mitigazione e riqualificazione architettonica e paesaggistica.
2. Gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione.
3. La superficie non edificata deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, verde attrezzato.
4. Destinazioni d'uso consentite:
 - B. Turistico-ricettiva
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere
 - D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico (SPA e strutture per il wellness)

Articolo 70 - Zona G - Servizi generali

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati, a servizio della popolazione residente e stagionale.
2. La Zona G identifica un complesso di funzioni e destinazioni d'uso molto articolata, che comprende le principali attrezzature pubbliche e infrastrutture urbane e territoriali.
3. Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse:
 - Sottozona G1 - Attrezzature di servizio;
 - Sottozona G2 - Parchi urbani e attrezzature per il tempo libero e lo sport;
 - Sottozona G3 - Presidi di difesa e pubblica sicurezza;
 - Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e di trasporto.
4. Gli interventi si attuano di norma mediante strumenti urbanistici attuativi o mediante specifici strumenti di pianificazione previsti per gli ambiti a gestione speciale o mediante progetto di opera pubblica, secondo quanto disciplinato dalle presenti Norme.
- 4.1 Le presenti Norme identificano aree e manufatti edilizi, localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato e/o dotati delle necessarie opere di urbanizzazione, in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione e quindi sono realizzabili mediante intervento edilizio diretto.

Articolo 71 - Sottozona G1 Attrezzature di servizio

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate a servizi e attività culturali, a servizi turistici e ricettivi.
2. Tali aree costituiscono servizi e infrastrutture in parte già operative, realizzati a seguito di singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta.
3. Il Piano Urbanistico Comunale prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G1.a Servizi e attrezzature culturali
- Subzona G1.b Servizi turistico ricettivi
- Subzona G1.c Servizi turistico ricettivi pianificati
- Subzona G1.d Parcheggi privati

Articolo 72 - Subzona G1.a Servizi e attrezzature culturali

1. Identifica le aree e i manufatti destinati ad attività culturali e museali.
2. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica o intervento edilizio diretto, in quanto aree dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - A. Per le strutture esistenti il Piano prevede il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio, mediante un insieme unitario e coordinato di interventi, con la possibilità di incrementare del 10% le volumetrie esistenti.
 - B. Per la struttura del *Museo archeologico navale Nino Lamboglia*, il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica, esteso all'intera unità cartografica, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,00 mc/mq
 - Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 7,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 30% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 50% della superficie fondiaria
3. Destinazioni d'uso consentite:
 - D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_01 Uffici in genere
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi, quale attività complementare a servizio delle attrezzature culturali
 - COMM_04 Parcheggi pertinenziali
4. Le aree scoperte di pertinenza, non utilizzate a parcheggio o per usi tecnici, dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni.

Articolo 73 - Subzona G1.b Servizi turistico ricettivi

1. Identifica le aree e i manufatti edilizi interni al centro abitato, o poste nelle immediate adiacenze, destinati ad attrezzature e servizi turistico ricettivi, realizzati mediante intervento edilizio diretto.
2. Il Piano prevede il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante un insieme unitario e coordinato di interventi.
3. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, in quanto aree dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Parametri urbanistici di base:

- incremento delle volumetrie esistenti del 10%, comunque inferiore ad un indice di edificabilità fondiaria di 2 mc/mq;
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 7,50 ml
 - Distanze:
 - distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml;
 - distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
 - distanza dalle strade: Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada";
 - Rapporto copertura: 60% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 25% della superficie fondiaria

4. Destinazioni d'uso consentite:

- B. Turistico-ricettiva, unicamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù)
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la destinazione d'uso:
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - COMM_04 Parcheggi pertinenziali

4.1 Nell'ambito dell'ex Ospedale militare è consentito realizzare servizi integrati di supporto alla portualità ed alle attività croceristiche, anche complementari alle destinazioni d'uso di cui al punto 4.

Articolo 74 - Subzona G1.c Servizi turistico ricettivi pianificati

1. Identifica le aree e i manufatti edilizi interni al centro abitato, o posti nelle immediate adiacenze, destinati ad attrezzature e servizi turistico ricettivi, realizzati mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione.

2. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.

3. È consentita la nuova costruzione e la realizzazione delle previsioni del piano attuativo qualora siano stati rispettati integralmente i contenuti della convenzione e collaudate le relative opere. In caso di decadenza della convenzione senza collaudo delle opere di urbanizzazione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché la ristrutturazione edilizia.

3.1 È comunque consentita l'approvazione di varianti ai Piani di Lottizzazione e/o il nuovo convenzionamento al fine di consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi originari.

3.5. Destinazioni d'uso consentite:

- B. Turistico-ricettiva, unicamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù)

- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la destinazione d'uso:
 - COMM_04 Parcheggi
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi

Articolo 75 - Subzona G1.d Parcheggi privati

1. La Sottozona G1.d identifica le aree destinate al parcheggio veicolare, a servizio delle attività commerciali e dei servizi generali di iniziativa privata.
2. Modalità attuativa: permesso di costruire in quanto aree dotate delle relative opere di urbanizzazione.
3. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Permeabilità: 50% della superficie complessiva
 - Parametro di densità arborea: > 1 albero ogni 120 mq di superficie a parcheggio. Dovranno inoltre essere previste aree e fasce con impianti arbustivi con funzione di mitigazione paesaggistica, mediante utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale locale
4. È ammessa l'edificazione di piccole strutture di supporto dei servizi (quali, a titolo esemplificativo, pensiline, gazebo, piccole strutture a carattere commerciale o per pubblici servizi, ecc.) nel limite del 5% della superficie destinata a servizio.

Articolo 76 - Sottozona G2 Parchi e attrezzature per il tempo libero e lo sport

1. La Sottozona G2 identifica le aree urbane attrezzate destinate al tempo libero, allo sport e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati e del territorio.
2. Costituiscono parte del patrimonio di aree e servizi esistenti e funzionanti del territorio di La Maddalena, realizzati mediante intervento edilizio diretto.
3. Il Piano Urbanistico Comunale prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:
 - Subzona G2.a Parchi urbani e territoriali
 - Subzona G2.b Parco delle cave
 - Subzona G2.c Servizi e attrezzature sportive per la nautica da diporto
 - Subzona G2.d Servizi e attrezzature sportive
 - Subzona G2.e Servizi turistici per la sosta camper

Articolo 77 - Subzona G2.a – Parchi urbani e territoriali

1. Individua le aree destinate a parco urbano e territoriale e attività ricreative attrezzate comprendenti, fra le altre, il parco urbano del Forte Carlo Felice, il parco della Diga Puzzeni, e il parco della villa Weber.
2. Il Piano si attua mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata o mediante progetto di opera pubblica esteso all'intera unità cartografica di riferimento (Subzona urbanistica omogenea).
 - 2.1. In assenza di strumento urbanistico attuativo sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia unicamente nel quadro di un intervento organico coordinato funzionale alla riqualificazione architettonica, all'efficientamento ed al risparmio energetico con standard superiori ai minimi di legge, al miglioramento delle prestazioni ambientali, alla riqualificazione e mitigazione paesaggistica dei manufatti edilizi.

3. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq, elevabile sino a 0,05 mc/mq (al netto delle volumetrie esistenti legittimamente realizzate) mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionato esteso all'intera unità cartografica. Per il Parco di Guardia Gellone l'indice di edificabilità territoriale è elevabile sino a 0,15 mc/mq.
- Non sono previste cessioni per servizi pubblici

- Parametri edilizi di base:

- Altezza massima: 4,50 ml
- Distanze: distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;

4. È consentita l'edificazione di attrezzature coperte rimovibili, chioschi, edicole, piccoli magazzini di ricovero degli attrezzi.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport all'aperto (Parco della Diga Puzzone)
 - COMM_04 Parcheggi pertinenziali

6. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico). Dovranno inoltre essere salvaguardati e valorizzati eventuali manufatti edilizi di interesse storico culturale e identitario ancorché non esplicitamente identificati.

Articolo 78 - Subzona G2.b - Parco delle cave

1. Identifica le aree interessate da pregresse attività di coltivazione e lavorazione di materiali lapidei per il settore delle costruzioni:

- Cava di Cala Francese
- Cava di Vela Marina

2. Mediante predisposizione e approvazione di un Piano di Riqualificazione d'uso delle aree estrattive, sono consentiti interventi di riconversione, riuso e valorizzazione delle aree di cava dismesse per finalità e attrezzature di valenza territoriale con funzione ricreativa, sportiva, culturale e di protezione naturalistica.

3. Il Piano di riqualificazione d'uso delle aree estrattive, esteso all'intera Subzona urbanistica, assume i contenuti di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata.

4. Il Piano di riqualificazione dovrà prevedere gli interventi atti a garantire la messa in sicurezza dell'ambito estrattivo e dei fronti di cava, il controllo delle acque superficiali, il miglioramento delle condizioni di stabilità superficiali anche attraverso una rimodellazione del sito mediante riutilizzo di eventuali residui di cava.

5. La progettazione delle attrezzature non dovrà interferire con l'ecologia del sistema di riferimento, sia per quanto concerne gli aspetti idrici che ecologici; le piantumazioni utilizzate dovranno provenire da ecotipi locali evitando varietà tipicamente ornamentali, in quanto non coerenti con il contesto vegetazionale locale.

6. I fabbricati realizzati al servizio delle cave dovranno entrare nel piano di recupero dell'area che potrà prevederne la demolizione se incongrui con gli assetti paesaggistici dei luoghi o il reimpiego per finalità coerenti con il progetto di riconversione, riuso e valorizzazione.

7. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

8. Nelle Subzone G2.b sono ammessi i seguenti usi:

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le seguenti destinazioni:
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport
 - COMM_04 Parcheggi pertinenziali

Articolo 79 - Subzona G2.c Servizi e attrezzature sportive per la nautica da diporto

1. Identifica le aree destinate all'organizzazione di servizi e attrezzature a carattere sportivo, ricreativo e per la fruizione ambientale comprendenti gli ormeggi per la nautica da diporto.

2. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo o Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata, esteso all'intera Subzona urbanistica.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport
 - COMM_04 Parcheggi pertinenziali

4. È consentito il solo recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente.

5. La progettazione delle attrezzature non dovrà interferire con l'ecologia del sistema di riferimento, sia per quanto concerne gli aspetti idrici che ecologici; le opere a verde e le piantumazioni utilizzate dovranno provenire da ecotipi locali, appartenenti al paesaggio agricolo di riferimento, evitando varietà tipicamente ornamentali, in quanto non coerenti con il contesto vegetazionale locale.

6. Il Piano Urbanistico Comunale recepisce le previsioni disciplinate dal Piano di Utilizzo dei Litorali vigente, riguardanti l'installazione dei pontili galleggianti.

Articolo 80 - Subzona G2.d Servizi e attrezzature sportive

1. Identifica le aree destinate dal Piano alla realizzazione o riqualificazione di attrezzature e servizi sportivi all'aria aperta.

2. Il Piano identifica due distinti ambiti di intervento:

- Impianti sportivi Barabò
- Attrezzature e servizi per il Motocross

3. Impianti sportivi Barabò

3.1 Mediante predisposizione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera unità cartografica, sono consentiti interventi di

nuova costruzione e organizzazione degli spazi e delle attrezzature. Prioritariamente devono essere recuperati i manufatti edilizi esistenti.

3.2 Parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,1 mc/mq
 - Non sono previste cessioni per servizi pubblici
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima: 4,50 ml
 - Distanze: distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;

3.3 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi

3.4 Le aree di pertinenza, non utilizzate per gli impianti sportivi,, dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni. Deve inoltre essere salvaguardata la vegetazione di interesse conservazionistico presente.

4. Attrezzature e servizi per il Motocross

4.1 Mediante predisposizione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera unità cartografica, sono consentiti interventi di organizzazione degli spazi e delle attrezzature sportive e di realizzazione di manufatti coperti rimovibili, chioschi, edicole, piccoli magazzini di ricovero degli attrezzi.

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq
 - Non sono previste cessioni per servizi pubblici
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima: 4,50 ml
 - Distanze: distanza dal confine $\geq 10,0$ ml;

4.2 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport

4.3 Le aree di pertinenza, non utilizzate per gli impianti sportivi o per le colture esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere oggetto di interventi di salvaguardia della vegetazione di interesse conservazionistico presente, di sistemazione ambientale compatibile con le caratteristiche del contesto mediante utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni.

Articolo 81 - Subzona G2.e Servizi turistici per la sosta camper

1. Identifica le aree destinate dal Piano alla realizzazione di servizi turistici ed aree attrezzate per la sosta camper.

2. Mediante predisposizione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera unità cartografica sono consentiti interventi di nuova costruzione e organizzazione degli spazi e delle attrezzature.

3. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,2 mc/mq
 - Non sono previste cessioni per servizi pubblici
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima: 4,50
- Distanze: 5,0 m dai confini;

4. Destinazioni d'uso consentite:

- B. Turistico-ricettiva
 - TR_04 Strutture ricettive all'aria aperta (Camper service)
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi

5. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate mediante superfici naturali permeabili e la progettazione del verde dovrà privilegiare ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale.

6. Con la finalità di incentivare una mobilità alternativa e sostenibile, all'interno dell'area dovrà essere prevista la realizzazione di un punto bike sharing.

Articolo 82 - Sottozona G3 Presidi di difesa e pubblica sicurezza

1. La Sottozona G3 identifica i presidi urbani e territoriali destinati alla difesa nazionale ed alla sicurezza della popolazione e delle attività insediate.

2. Il Piano Urbanistico Comunale identifica la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G3.a Presidi di difesa e attrezzature della Marina Militare
- Subzona G3.b Servizi sportivi e culturali della Marina Militare (Uso duale)
- Subzona G3.c Presidi di pubblica sicurezza
- Subzona G3.d Banchine d'ormeggio e impianti tecnologici (Uso duale)

Articolo 83 - Subzona G3.a - Presidi di difesa e attrezzature della Marina Militare

1. La Subzona G3.a identifica le aree del demanio militare per le quali si applicano le procedure e la disciplina specifica per le opere destinate alla difesa del territorio nazionale.

Articolo 84 - Subzona G3.b - Servizi sportivi e culturali della Marina Militare

1. La Subzona G3.b, identifica le aree e gli edifici destinati alle attività sportive, culturali e ricreative del personale della Marina Militare, per i quali si propongono specifici accordi interistituzionali per un uso duale, militare e civile.

2. Il Piano si attua mediante accordo interistituzionale fra la Marina Militare e l'Amministrazione Comunale. L'accordo può prevedere la realizzazione di interventi da realizzarsi mediante progetto di opera pubblica.

Articolo 85 - Subzona G3.c Presidi di pubblica sicurezza

1. La Sottozona G3.c identifica le aree e gli edifici destinati al presidio del territorio ed alla pubblica sicurezza delle persone e delle attività economiche insediate nel territorio: Carabinieri, VVFF, Guardia di Finanza, Guardia costiera, ecc..

2. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 10,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 20% della superficie fondiaria

2.1 Per la nuova sede dei Vigili del Fuoco in località Mongiardino il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, esteso all'intera unità cartografica nel rispetto dei seguenti parametri

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,5 mc/mq
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 25% della superficie fondiaria
 - Non sono previste cessioni per servizi pubblici
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima: 7,50 ml
 - Distanze: distanza dal confine $\geq 10,0$ ml;

2.2 Per il presidio di Stagnali sono consentiti unicamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia interna senza incremento delle volumetrie.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
 - Res_04 Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_01 Uffici in genere
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

4. Il Consiglio Comunale può autorizzare con semplice deliberazione, parametri urbanistici ed edilizi differenti in relazione a specifiche esigenze e necessità dei presidi da insediare, sulla base di un progetto di opera pubblica.

5. In relazione alla natura dei presidi di sicurezza da insediare potranno essere stabilite fasce di rispetto inedificabili.

Articolo 86 - Subzona G3.d Banchine d'ormeggio e impianti tecnologici militari

1. La Subzona G3.d, identifica le banchine di ormeggio, l'eliporto, le attrezzature e gli impianti tecnologici a servizio della Marina Militare, per i quali si propongono specifici accordi interistituzionali per un uso duale, militare e civile.

2. Il Piano si attua mediante accordo interistituzionale fra la Marina Militare e l'Amministrazione Comunale. L'accordo può prevedere la realizzazione di interventi da realizzarsi mediante progetto di opera pubblica.

Articolo 87 - Sottozona G4 Infrastrutture tecnologiche e di trasporto

1. Identifica le attrezzature e gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani, quali le infrastrutture ed i servizi di valenza territoriale e d'area vasta, il cimitero e le relative aree destinate all'ampliamento, impianti trattamento reflui, depositi ed altri impianti tecnologici.

2. Il Piano identifica i servizi e le infrastrutture realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi, singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta o facenti parte del patrimonio consolidato di servizi e infrastrutture di La Maddalena.

3. Il Piano prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G4.a Ambito portuale
- Subzona G4.b Banchine e aree d'ormeggio minori
- Subzona G4.c Stazioni di servizio carburanti
- Subzona G4.d Cimitero
- Subzona G4.e Impianti tecnologici
- Subzona G4.f Elisuperfici

Articolo 88 - Subzona G4.a - Ambito portuale

1. Identifica le aree, le banchine d'ormeggio e le attrezzature portuali destinate al traffico commerciale e passeggeri, al traffico turistico e da diporto.

2. Il Piano si attua mediante Piano Regolatore Portuale (PRP), di cui alla Legge 28 gennaio 1994, n. 84, strumento che ha la funzione di pianificare le attività e le funzioni che si svolgono all'interno dell'ambito portuale mediante:

- delimitazione degli ambiti del porto in cui allocare le diverse funzioni;
- disegno dell'assetto complessivo futuro;
- individuazione delle aree e degli spazi per le attività considerate strategiche per lo sviluppo del porto, attraverso la valutazione delle caratteristiche e delle relative destinazioni funzionali;
- disciplina delle aree individuate all'interno del perimetro.

3. In particolare il PRP deve prevedere la riorganizzazione e riqualificazione complessiva del sistema portuale maddalenino e contribuire alla riqualificazione e razionalizzazione delle relazioni funzionali, spaziali e percettive tra ambito portuale e contesto urbano e ambientale di riferimento. Il PRP deve inoltre garantire la salvaguardia delle aree naturali e degli scogli e affioramenti rocciosi residui.

4. Fino all'adozione del Piano Regolatore Portuale possono essere rilasciate concessioni demaniali per l'installazione di pontili galleggianti, nel rispetto di quanto indicato dal Piano di Utilizzo dei Litorali.

Articolo 89 - Subzona G4.b - Banchine e aree d'ormeggio minori

1. Identifica le aree e le banchine d'ormeggio.

2. La subzona G4.b si attua mediante progetto di opera pubblica o privata, esteso all'intera unità cartografica.

3. Gli interventi devono essere orientati al recupero, alla riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza demolizione dei manufatti e delle opere esistenti con la possibilità di realizzare o installare manufatti leggeri rimovibili a servizio delle attività di ormeggio.

Articolo 90 - Subzona G4.c - Stazioni di servizio carburanti

1. Identifica le stazioni ed i distributori di carburanti, con le relative aree di pertinenza e accessorie, a servizio e assistenza degli automobilisti.

2. L'Amministrazione aggiorna il Piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete comunale degli impianti di distribuzione carburanti ai sensi del Decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente per le categorie funzionali:
 - COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato: strettamente attinenti l'attività di servizio e distribuzione carburanti (slp ≤ 150 mq)
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

4. Il Piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,15 mc/mq
- Altezza: 4,00 ml
- Distanze: Codice della Strada.

Articolo 91 - Subzona G4.d - Cimitero

1. Identifica le aree cimiteriali e quelle destinate al suo ampliamento.

2. Il Piano si attua mediante intervento di opera pubblica nel rispetto del Regolamento di polizia mortuaria approvato con DPR 21 ottobre 1975, n. 803.

3. Nelle aree limitrofe agli impianti cimiteriali sono individuate fasce di rispetto, soggette a vincolo di inedificabilità, di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_05.a Strutture di culto e religiose
 - DIR_05.b Strutture di culto e di sepoltura

Articolo 92 - Subzona G4.e - Impianti tecnologici

1. Identifica le aree, gli impianti e le attrezzature tecnologiche di interesse urbano, connessi al ciclo integrato dell'acqua, dell'energia e dei rifiuti ed alle telecomunicazioni. Ne fanno parte gli spazi di servizio e supporto nonché i locali accessori e gli spazi tecnici e, ove necessaria, l'alloggio del personale di custodia.

2. Il Piano identifica le seguenti categorie funzionali:

- Impianti di approvvigionamento e distribuzione idrica
- Impianti di depurazione acque reflue
- Impianti per il conferimento dei rifiuti – Isole ecologiche

- Impianti per le telecomunicazioni e telefonia mobile
- Impianti di stoccaggio GAS
- Impianti per la produzione energetica anche a gestione comunitaria
- Impianti di frantumazione inerti

3. Destinazioni d'uso consentite:

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente per le categorie funzionali:
 - DIR_01 Uffici in genere
 - IT_01 Impianti tecnici di scala urbana

4. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica o strumento urbanistico attuativo, necessario per il sito di Sasso Rosso, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento fino a 0,5 mc/mq previa predisposizione di apposito strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 4,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;

5. In relazione alla natura degli impianti tecnologici potranno essere stabilite fasce di rispetto inedificabili. Per le antenne ed i ripetitori di telefonia mobile e telecomunicazione dovranno essere adottate tutte le misure e gli accorgimenti atti a limitare gli impatti visivi e l'inquinamento elettromagnetico.

6. Lo strumento urbanistico attuativo può identificare una quota parte della superficie territoriale, non superiore al 30%, destinata all'insediamento di attività artigianali e produttive di iniziativa privata (non a carattere commerciale) oggetto di trasferimento da aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, interne alle fasce di tutela dei corpi idrici, secondo le modalità stabilite all'Articolo 131 - delle presenti Norme.

7. La progettazione delle aree aperte dovrà prevedere la realizzazione di aree filtro e di mitigazione paesaggistico ambientale mediante opere a verde ed utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Articolo 93 - Subzona G4.f - Elisuperfici

1. Identifica le aree e le attrezzature destinate ad aviosuperficie ad uso esclusivo degli elicotteri dell'elisoccorso sanitario equipaggiate per l'atterraggio notturno.
2. Il Piano identifica l'ambito dell'Elisuperficie in località La Trinita.
3. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica.

Articolo 94 - Zone H - Salvaguardia

1. Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, storico culturale, paesaggistico o di specifico interesse per la collettività.
2. La Zona H di Salvaguardia è articolata nelle seguenti Zone omogenee:
 - Sottozona H1 Patrimonio storico culturale e identitario
 - Sottozona H2 Ambiti di salvaguardia paesaggistico ambientale

- Sottozona H3 Ambiti di tutela idrogeologica e riqualificazione ambientale
- Sottozona H4 Ambiti agricoli di tutela paesaggistica e identitaria

Articolo 95 - Sottozona H1. Patrimonio storico culturale e identitario

1. Identifica le aree interessate dalla presenza di manufatti e complessi edilizi di interesse paesaggistico, architettonico, storico culturale e identitario, che testimoniano il processo evolutivo dell'insediamento e dell'infrastrutturazione dell'arcipelago. Tali beni assumono, nel contesto territoriale, un ruolo fondamentale come fattori di caratterizzazione del paesaggio ed elementi della memoria collettiva.

2. Il Piano identifica le aree di sedime dell'emergenza architettonica, considerata nel complesso dei manufatti o edifici costitutivi, e le aree pertinenza e di immediato contesto, tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.

3. Al fine di salvaguardare la memoria storica e il valore culturale del bene, nonché le relazioni fisiche, ecologiche e visive consolidate tra il bene e il contesto paesaggistico di riferimento, non è consentito alcun intervento di modificazione dello stato dei luoghi che possa compromettere tali valori; a tal fine, si applicano le seguenti disposizioni.

3.1 Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ivi comprese le opere di consolidamento statico, finalizzate alla conservazione del bene nella sua configurazione compositiva originaria.

Non sono ammessi interventi di demolizione, neanche parziale, né opere finalizzate alla ricostruzione degli edifici o manufatti allo stato di rudere qualora storicizzati e documentati in tale consistenza. E' consentita la sola demolizione senza ricostruzione dei manufatti incongrui e privi di interesse storico e culturale se contrastanti con il valore culturale degli immobili costituenti il bene, previa autorizzazione ai sensi della parte II del Codice.

3.2 Nell'ambito delle presenti disposizioni, sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, da attuarsi secondo il principio dell'"intervento minimo", finalizzati unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene, nel rispetto del suo valore culturale e senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene è inserito.

Per il perseguimento dei predetti fini sono eventualmente ammissibili allestimenti esterni comportanti la realizzazione di opere e prefabbricati temporanei esclusivamente se reversibili, removibili o stagionali, i quali dovranno essere accessori alle funzioni di accessibilità, fruizione e godimento del bene stesso, di dimensioni minime ed atti a soddisfare particolari esigenze di esclusivo carattere puntuale.

3.3 La progettazione delle sistemazioni a terra (sentieri, camminamenti, muretti ecc), finalizzate alla accessibilità del bene deve privilegiare l'adeguamento e il riutilizzo dei percorsi storici nonché dei tracciati e dei sentieri eventualmente già aperti e dovranno essere coerenti con il contesto, prevedendo l'uso di materiali compatibili con quelli locali; la progettazione deve essere orientata alla mitigazione degli impatti visivi e ambientali favorendo forme di mobilità lenta sostenibile.

3.4 È ammesso l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali coordinati in modo unitario su tutto il territorio comunale da condividere con gli uffici competenti.

3.5 Eventuali interventi di adeguamento degli impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato e dovranno, comunque, essere compatibili con le esigenze di conservazione formale e materiale del medesimo. Dovrà essere privilegiata la soluzione interrata con soluzioni progettuali che uniscano più funzioni e/o linee di sottoservizi.

Non è consentita l'installazione di nuove palificate per il trasporto e la distribuzione di energia elettrica, l'installazione, di stazioni radio base e ponti ripetitori di alcun genere, l'installazione di pannelli fotovoltaici, solare termico e generatori eolici di qualsiasi forma e dimensione, qualora impattino negativamente sul manufatto o interferiscano con la fruizione paesaggistica del bene.

È espressamente vietata la realizzazione di piscine o vasche e strutture accessorie.

3.6 Non è consentita l'eliminazione di alberi, arbusti e/o macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie alla messa in sicurezza e alla tutela del monumento.

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

4. Quanto sopra per ragioni di tutela del decoro e della memoria storica militare dei beni in oggetto, nonché per salvaguardare l'attuale equilibrio tra natura e costruito, peculiarità distintiva del sistema paesaggistico delle fortificazioni dell'Isola.

5. La zona H1 risulta così articolata:

- Subzona H1.a - Patrimonio storico culturale e identitario diffuso
- Subzona H1.G - Patrimonio adattabile per servizi culturali e turistici
- Subzona H1.F - Patrimonio adattabile servizi turistico ricettivi

Articolo 96 - Subzona H1.a - Patrimonio storico culturale e identitario diffuso

1. Identifica il patrimonio edilizio di interesse storico culturale e identitario a valenza ecomuseale che, per specifiche caratteristiche tipologiche e dimensionali, può essere oggetto di un insieme integrato e coordinato di interventi funzionali unicamente ad una fruizione culturale compatibile.

2. Per tali manufatti sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla norma generale per la Sottozona H1.

Articolo 97 - Subzona H1.G - Patrimonio adattabile a servizi culturali e turistici

1. Identifica il patrimonio edilizio di interesse storico culturale e identitario per il quale, in considerazione delle specifiche caratteristiche costruttive, tipologiche e dimensionali, sono consentiti interventi integrati e coordinati funzionali alla riqualificazione e riuso per attrezzature culturali e museali e per il tempo libero, compatibili con l'assetto originario dei manufatti, garantendo la fruizione pubblica del complesso.

2. Per tali manufatti sono consentiti, in aggiunta a quanto previsto per la norma generale, interventi di restauro conservativo ed il cambio di destinazione d'uso.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi

4. Per il sito *Tafone di Cala Corsara*, considerato l'interesse archeologico, è vietato qualsiasi intervento di modifica dello stato dei luoghi; è ammissibile il posizionamento di cartellonistica didattica purché non interferisca negativamente con lo stato dei luoghi, ogni scavo o ricerca seguirà l'iter concessorio di legge. Si precisa inoltre che per l'edificio ex caserma militare Zavagli sono consentiti, interventi di restauro conservativo con possibilità d'uso per

attrezzature culturali, informative, museali e per foresteria (Sede Parco Internazionale), connesse alla fruizione naturalistica, compatibili con l'assetto originario del manufatto.

5. Per il sito *Batteria Punta Coda*, in aggiunta a quanto previsto dal comma 1, è consentito il cambio d'uso per attività sportive veliche.

6. Per il *Compendio militare Punta Rossa* (Batterie militari) nei manufatti esistenti sono consentiti unicamente interventi manutentivi fino al restauro/risanamento conservativo, con possibilità d'uso per attività culturali e museali, anche eventi di natura temporanea, compatibili con l'assetto originario dei manufatti, tali da garantire, in ogni caso, la fruizione pubblica del complesso. Nelle aree libere da edifici sono consentite la sistemazione dei percorsi e la loro messa in sicurezza; possono essere utilizzate con attività complementari e/o accessorie, anche attraverso la realizzazione di manufatti facilmente smontabili che garantiscano la totale reversibilità. Non possono essere realizzati volumi tecnici per gli impianti indispensabili per la fruizione delle batterie militari che interferiscano negativamente con i manufatti esistenti e che alterino la composizione piano volumetrica dell'area.

7. Per l'*Opera Poggio Rasu superiore* gli interventi di ristrutturazione conservativa ed il cambio di destinazione d'uso sono consentiti unicamente mediante progetto unitario e coordinato con l'*Opera Poggio Rasu inferiore*.

Articolo 98 - Subzona H1.F - Patrimonio adattabile a servizi turistico ricettivi

1. Identifica il patrimonio edilizio di interesse storico culturale e identitario per il quale, in considerazione delle specifiche caratteristiche costruttive, tipologiche e dimensionali, sono consentiti interventi integrati e coordinati funzionali alla riqualificazione e riuso per attrezzature alberghiere e per attività di ristorazione e pubblici esercizi e per attrezzature culturali e museali e per il tempo libero, compatibili con l'assetto originario dei manufatti, garantendo la fruizione pubblica del complesso.

2. Per tali manufatti sono consentiti, in aggiunta a quanto previsto per la norma generale, interventi di restauro conservativo ed il cambio di destinazione d'uso.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- B. Turistico - ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere (non a carattere residenziale)
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi

4. Per il *Compendio militare Punta Rossa*, nell'areale denominato "Parco torpedini" o "Parco armi subacquee", la distribuzione plani volumetrica dei manufatti, l'equilibrio tra pieni e vuoti, tra volumi e spazi aperti deve essere per quanto possibile mantenuta.

4.1 Sono consentiti, interventi di restauro e/o ristrutturazione conservativa con possibilità d'uso per attrezzature alberghiere e per attività di ristorazione e pubblici esercizi e per attrezzature culturali e museali, per attività ludico/ricreative/sportive, compatibili con l'assetto strutturale principale dei manufatti, garantendo la fruizione pubblica del complesso. E' consentita la trasformazione degli edifici incongrui e privi di interesse storico e culturale se contrastanti con i valori degli immobili costituenti il compendio.

4.2 Gli spazi aperti possono essere utilizzati con attività complementari e/o accessorie, anche attraverso la realizzazione di manufatti facilmente smontabili che garantiscano la totale reversibilità, nel rispetto della vegetazione presente. Eventuali integrazioni devono essere effettuate esclusivamente con specie autoctone presenti nel contesto insulare dell'arcipelago. Deve essere garantita la permeabilità dei suoli ed è esclusa la possibilità di modificare irreversibilmente la geomorfologia naturale del contesto.

4.3 Per i manufatti denominati *Case bianche* la distribuzione plani volumetrica dei manufatti, l'equilibrio tra pieni e vuoti, tra volumi e spazi aperti deve essere per quanto possibile mantenuta. Sono inoltre consentiti gli interventi, compatibili con l'assetto strutturale principale dei manufatti, per l'accoglienza al Compendio militare di Punta Rossa.

5. Per l'*Opera Poggio Rasu inferiore* gli interventi di restauro conservativo, ristrutturazione conservativa ed il cambio di destinazione d'uso sono consentiti unicamente mediante progetto unitario e coordinato con l'*Opera Poggio Rasu superiore*.

6. Per l'*Opera Carlotto* gli interventi devono prevedere la riqualificazione del percorso di accesso e dell'approdo di ormeggio; è consentita inoltre la realizzazione di eventuali ulteriori sentieri strettamente correlati alla valorizzazione del bene.

7. Per il *Faro di Razzoli* gli interventi devono prevedere la riqualificazione del sentiero di accesso e dell'approdo di ormeggio di Cala Lunga nonché il recupero del manufatto edilizio esistente.

Articolo 99 - Sottozona H2 Ambiti di salvaguardia paesaggistico ambientale

1. Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, per la presenza di aree di salvaguardia paesaggistica fisico-ambientale e di interesse naturalistico.

2. L'ambito è destinata alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi; non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

3. Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

4. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, mutamento della destinazione d'uso e demolizione senza ricostruzione dei soli manufatti di scarso o nullo interesse storico culturale e identitario. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

4.1 Nell'isola di La Maddalena e di Santo Stefano è consentita la ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti legittimamente realizzati unicamente nell'ambito di interventi coordinati finalizzati al miglioramento e/o ripristino dei valori paesaggistici del contesto.

4.2 Destinazioni d'uso consentite:

- B. Turistico – ricettiva, unicamente la categoria funzionale:
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la categoria funzionale:
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale
- E - Agricolo-zootecnica, unicamente la categoria funzionale:
 - AZ_04 Abitazioni rurali

5. Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

6. Per la gestione delle attività agricole e zootecniche all'interno di tali zone, esistenti alla data di adozione del Piano, si assumono le disposizioni per il corretto uso del territorio di cui agli artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

7. Il Piano Urbanistico Comunale recepisce le previsioni disciplinate dal Piano di Utilizzo dei Litorali vigente, riguardanti aree sosta e servizi turistici di supporto alla fruizione turistico balneare anche qualora non identificate nella disciplina del PUC.

Articolo 100 - Sottozona H3 Ambiti di tutela idrogeologica e riqualificazione ambientale

1. Identifica gli ambiti territoriali interessati da problematiche idrogeologiche e criticità ambientali per processi di trasformazione e uso non compatibili, per i quali si registra la necessità di adottare specifiche normative di tutela e riqualificazione.

2. Il Piano identifica i seguenti ambiti:

- Subzona H3.a Ambiti di tutela idrogeologica
- Subzona H3.b Ambiti di ripristino ambientale e riqualificazione paesaggistica

Articolo 101 - Subzona H3.a Ambiti di tutela idrogeologica

1. Identifica gli ambiti territoriali e i corridoi ecologici interessati da specifiche problematiche idrogeomorfologiche. I tratti di corridoio idraulico ambientale e le aree ripariali, interessati dalla presenza di tali formazioni arboree e/o alto-arbustive, rappresentano importanti corridoi ecologico fluviale di connessione fra tessuto urbanizzato e sistema ambientale e naturalistico.

2. Per tali aree sono previsti unicamente interventi di conservazione, recupero e ripristino delle caratteristiche naturalistico ambientali, attraverso opere ed elementi arborei e floristici coerenti con l'assetto biotico del settore, interventi di stabilizzazione delle scarpate e mantenimento dello stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e deflusso idrico. In particolare:

- Mantenimento dell'efficienza del sistema idraulico;
- Mantenimento delle attuali superfici occupate da elementi arborei e arbustivi, compatibilmente con le esigenze di efficienza idraulica;
- Rinaturalizzazione attraverso opere di rinverdimento utilizzando elementi floristici coerenti con l'assetto abiotico e biotico del settore anche in un ottica di ripristino del deflusso idraulico naturale.

3. Non sono ammessi interventi edilizi o ampliamento di manufatti preesistenti. È consentita la valorizzazione di tali ambiti attraverso la realizzazione di interventi e opere a verde e percorsi pedonali e ciclabili, nel rispetto dei caratteri ecologici e naturalistici presenti e delle dinamiche di deflusso idraulico.

Articolo 102 - Subzona H3.b Ambiti di ripristino ambientale e riqualificazione paesaggistica

1. Identifica gli ambiti territoriali e urbani interessati da processi di trasformazione e uso non compatibili con le esigenze di salvaguardia paesaggistica e ambientale del contesto di riferimento.

2. Per tali aree sono previsti unicamente interventi di riqualificazione paesaggistica e ripristino delle caratteristiche naturalistico ambientali del contesto, attraverso opere ingegneria naturalistica ed elementi arborei e floristici coerenti con l'assetto biotico del settore. In particolare:

- Rinaturalizzazione attraverso opere di rinverdimento utilizzando elementi floristici coerenti con l'assetto abiotico e biotico del settore anche in un ottica di stabilizzazione delle sponde fluviali.

3. Non sono ammessi interventi edilizi o ampliamento di manufatti preesistenti. È consentita la valorizzazione di tali ambiti attraverso la realizzazione di interventi e opere a verde e percorsi pedonali e ciclabili.

Articolo 103 - Sottozona H4 Ambiti agricoli di tutela paesaggistica e identitaria

1. Identifica alcuni ambiti del territorio comunale originariamente interessati da attività agricole di interesse identitario, per i quali il Piano ravvisa la necessità di interventi di salvaguardia e valorizzazione.

2. In tali ambiti il Piano prevede interventi di restauro paesaggistico mediante opere di ripristino delle colture agricole storicamente presenti.

3. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, mutamento della destinazione d'uso e demolizione senza ricostruzione dei soli manufatti di scarso o nullo interesse storico culturale e identitario. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

4. Il Piano si attua mediante Piano Aziendale o progetto di iniziativa pubblica esteso all'intera zona omogenea.

Articolo 104 - Aree S – Servizi pubblici

1. Le Aree S identificano le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere complementari alla residenza e, più in generale, al sistema urbano. Le Zone S comprendono inoltre le cessioni a standard per servizi delle zone C di espansione residenziale o dei Piani di Risanamento Urbanistico, identificate nella cartografia di Piano.

2. Per tali aree il Piano definisce la specifica classificazione di riferimento anche in variante allo strumento urbanistico attuativo vigente.

3. Il Piano identifica le aree destinate a spazi pubblici ed a servizi e attrezzature secondo la seguente articolazione:

- S1 - Aree per l'istruzione, comprendenti asili nido, scuole materne e scuole medie inferiori;
- S2 - Aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- S4 - Aree per parcheggi pubblici.

4. I Progetti norma identificano ulteriori aree per servizi e aree verdi, la cui attuazione e precisa localizzazione sarà contestuale alla realizzazione delle previsioni di Piano.

5. Previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una differente utilizzazione dei diversi servizi pubblici previsti dal presente articolo (S1, S2, S3, S4), purché sia comunque garantita complessivamente la dotazione minima inderogabile prevista dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983 e quella minima prescritta per le singole Sottozone.

Articolo 105 - S1 Aree per l'istruzione

1. L'area S1 comprende il complesso delle attrezzature scolastiche per l'infanzia (asili nido, baby parking, giardini per l'infanzia e scuole materne) e quelle relative alla scuola primaria e secondaria di primo grado dell'istruzione (scuola elementare, scuola media inferiore), nonché le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica o permesso di costruire convenzionato di iniziativa privata.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
 - DIR_03.b Strutture per istruzione primaria e secondaria di I grado

3.1 Destinazioni d'uso complementari:

- A. Residenziale
 - Res_04 Abitazioni collettive, qualora a servizio della struttura scolastica.
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi (unicamente mense scolastiche e bar)
 - COMM_04 Parcheggi e autorimesse (< 10% ST)

4. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 10,50 ml, con la sola eccezione degli impianti edilizi destinati ad attività sportive, per i quali si rimanda alla normativa tecnica specifica emanata dagli organismi competenti;
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: > 20% della superficie fondiaria

4.1 Tali parametri non si applicano alle attrezzature esistenti alla data di adozione del Piano, interne al tessuto urbano consolidato, per le quali si applica quanto definito nel progetto di opera pubblica.

5. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia devono avvenire in coerenza con la struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene, devono essere diretti a riqualificare il contesto di riferimento e improntati alla massima semplicità e sobrietà formale.

6. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio. L'eventuale recinzione sarà realizzata con muratura piena e/o da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2, secondo modalità costruttive coerenti con il contesto urbano.

Articolo 106 - S2 Aree per attrezzature di interesse comune

1. L'area S2 identifica le aree destinate a servizi sociali, attrezzature religiose e servizi civici.
2. La Sottozona S2 risulta così articolata:

- servizi sociali, comprendenti le attrezzature pubbliche o private ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale (unità dei servizi sanitari, dei servizi assistenziali per gli anziani e per i giovani, le attività associative ecc.);
- attrezzature religiose, comprendenti gli edifici per il culto, le opere parrocchiali e gli istituti religiosi;
- servizi civici, comprendenti le attrezzature pubbliche o private destinate alla vita collettiva, alle attività culturali e ricreative, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili.

3. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica o permesso di costruire convenzionato di iniziativa privata.

4. Destinazioni d'uso:

- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - DIR_05.a Strutture di culto e religiose
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali
 - SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

4.1 Destinazioni d'uso complementari, qualora di supporto al servizio principale:

- A. Residenziale
 - Res_04 Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport

5. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 10,50 ml, con la sola eccezione di eventuali campanili per i luoghi di culto
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 30% della superficie fondiaria

5.1 Tali parametri non si applicano alle attrezzature esistenti alla data di adozione del Piano, interne al tessuto urbano consolidato, per le quali si applica quanto definito nel progetto di opera pubblica.

6. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia devono avvenire in coerenza con la struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene, devono essere diretti a riqualificare il contesto di riferimento e improntati alla massima semplicità e sobrietà formale.

7 Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio. L'eventuale recinzione sarà realizzata con muratura piena e/o da elementi di

cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2 m, secondo modalità costruttive coerenti con il contesto urbano.

Articolo 107 - S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

1. L'area S3 identifica le aree destinate a spazi pubblici, parchi e attrezzature per il verde urbano, il gioco e lo sport; comprende inoltre le fasce verdi lungo le infrastrutture viarie che tuttavia non possono essere computate come dotazione a Standard.

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica e permesso di costruire nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport

3.1 Destinazioni d'uso complementari:

- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
 - COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande

3.2 Fino al 10% della superficie territoriale le aree S3 possono essere attrezzate a parcheggio pubblico.

3.3 Nell'ambito della zona sportiva dello *Stadio Salvatore Zichina* è consentita la realizzazione delle foresterie connesse alle attività sportive:

- Res_04 Abitazioni collettive

4. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indici di edificabilità fondiaria: 0,15 mc/mq
- Permeabilità: $\geq 10\%$ della superficie complessiva
- Altezza: 4,00 ml, con la sola eccezione degli impianti edilizi destinati ad attività sportive, per i quali si rimanda alla normativa tecnica specifica emanata dagli organismi competenti;
- Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;

5. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Articolo 108 - S4 Aree per parcheggi pubblici

1. L'area S4 identifica le aree destinate a parcheggi pubblici attrezzati, realizzati in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.2, comma 2, della L. 122/89 (Legge Tognoli), e fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria; tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli, nel rispetto delle condizioni idrogeologiche del contesto.

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica o permesso di costruire con atti unilaterale d'obbligo.

3. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Permeabilità: 50% della superficie complessiva

- Parametro di densità arborea: > 1 albero ogni 100 mq di superficie a parcheggio. Dovranno inoltre essere previste aree e fasce con impianti arbustivi con funzione di mitigazione paesaggistica e connettività paesaggistica

4. Le opere a verde e le piantumazioni utilizzate dovranno provenire da ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale locale, evitando varietà tipicamente ornamentali.

5. È ammessa l'edificazione di piccole strutture di supporto dei servizi (quali, a titolo esemplificativo, pensiline, gazebo, piccole strutture a carattere commerciale o per pubblici servizi, ecc.) nel limite del 5% della superficie destinata a servizio.

6. Con la finalità di incentivare una mobilità alternativa e sostenibile, nella realizzazione delle aree destinate alla sosta veicolare dovrà essere prevista l'installazione di apposite colonnine per la ricarica delle auto elettriche (1 ogni 25 stalli) e la realizzazione di rastrelliere e/o bike sharing o noleggio biciclette.

Articolo 109 - S3* Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

1. Identifica le aree per servizi pubblici extraurbane oggetto di cessione nell'ambito della fascia costiera nelle quali sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di servizi di supporto alla fruizione turistico ricreativa, balneare e naturalistica di iniziativa pubblica.

Articolo 110 - Modalità di acquisizione delle zone S per servizi e spazi pubblici

1. Le aree per servizi identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde non sono di proprietà comunale e devono essere da questa acquisite.

2. Qualora l'amministrazione comunale proceda all'acquisizione delle aree per servizi identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde, dovrà procedere alla dichiarazione di pubblica utilità delle opere da realizzare e avviare il procedimento espropriativo.

3. In alternativa a quanto disposto ai precedenti commi 1 e 2, potrà essere proposta dai proprietari, o aventi titolo, la realizzazione delle attrezzature stesse secondo la classificazione definita dal PUC. In tal caso gli interventi sono realizzabili, previa stipula di specifica convenzione tra soggetto proponente e Amministrazione comunale, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici previsti per le singole aree omogenee.

4. Le aree per servizi di proprietà di altri enti pubblici non configurano vincolo espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale e non sono soggette a decadenza.

Articolo 111 - Viabilità di Piano

1. Il Piano identifica la viabilità di nuova realizzazione indicata nelle cartografie della disciplina urbanistica mediante apposito retinatura.

2. Le previsioni di Piano si attuano mediante progetto di opera pubblica o mediante intervento privato nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati.

Articolo 112 - Rete sentieristica e ciclabile

1. Il Piano identifica la rete della sentieristica e la rete ciclabile principale, esistente e di nuova realizzazione.

2. L'indicazione assume carattere di orientamento e coordinamento generale; la precisazione e attuazione è rinviata alla predisposizione dei singoli progetti di opera pubblica.

CAPO III - Indirizzi per la riqualificazione paesaggistica

Articolo 113 - Ambiti locali di paesaggio

1. Gli Ambiti locali di paesaggio identificano parti di territorio per le quali la morfologia ed i processi territoriali determinano, pur nella complessità degli elementi e delle componenti costitutive, un funzionamento unitario.
2. Identificati a partire dal riconoscimento di una specifica interazione tra dimensione ambientale, insediativa e storico-culturale, costituiscono un approfondimento degli Ambiti di Paesaggio definiti dal PPR e rappresentano il contesto di riferimento per il progetto territoriale.
 - 2.1 Il Piano Urbanistico Comunale identifica nel territorio di La Maddalena 5 distinti Ambiti locali di paesaggio, descritti negli elaborati Tav. 6.2 Ambiti locali di paesaggio (scala 1:20.000)..
3. Le componenti elementari identificano invece porzioni più minute del territorio o singolarità funzionali sostanzialmente omogenee, rappresentative della struttura costitutiva degli Ambiti locali di paesaggio.
4. Gli Ambiti e le componenti elementari costituiscono la dimensione strutturale del Piano che assume una valenza strategica di lunga durata nell'orientare il progetto territoriale in coerenza con le specificità ed i caratteri paesaggistici riconosciuti.

Articolo 114 - Norme e indirizzi per il recupero degli edifici tradizionali

1. Il Piano persegue il recupero ed il riuso degli edifici che presentano caratteri tipologici, architettonici e costruttivi originari e coerenti con la tradizione e cultura locale, localizzati nell'intero territorio comunale, comunque classificati dalla disciplina del Piano.
2. Gli interventi su tali manufatti edilizi devono pertanto essere indirizzati al recupero o sostituzione degli elementi costruttivi tipici degradati, al riutilizzo di materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'edificio, alla riorganizzazione distributiva ed al ripristino dell'originaria integrità costruttiva e tipologica, rigorosamente documentata e con la demolizione di parti improprie e superfetazioni.
3. Qualora consentito dalle presenti Norme, gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono essere realizzati in coerenza tipologica dell'edificio e in modo compatibile con la tradizione costruttiva locale.
4. Le demolizioni totali di edifici tipici o parziali di elementi architettonici tipici, sono ammesse soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza con dimostrazione dell'impossibilità di recupero e con la documentazione ampia ed esauriente sui dissesti ed il rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui è richiesta la demolizione.

CAPO IV - Indirizzi a favore della sostenibilità ambientale degli interventi**Articolo 115 - Aree appartenenti alla rete ecologica comunitaria Natura 2000**

1. Il Piano recepisce integralmente gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive comunitarie 92/43/CEE (Habitat) e 2009/147/CE (Uccelli), dai recepimenti nazionali e regionali ovvero dalle Misure di conservazione o dai relativi Piani di Gestione se vigenti.
2. Nel territorio comunale sono presenti i seguenti siti appartenenti alla rete Natura 2000:
 - Zona Speciale di Conservazione (ZSC ITB010008 "Arcipelago La Maddalena")
 - Zone di protezione speciale (ZPS ITB010008 "Arcipelago La Maddalena")
3. Qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente in area SIC e ZPS, non esclusivamente finalizzato alla conservazione di habitat e specie di interesse, deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza.
4. In sede di progettazione degli interventi, oltre che la salvaguardia degli habitat qualora presenti, dovranno essere previsti accorgimenti per la tutela della fauna potenzialmente presente (ad es. verifica di eventuali nidi/rifugi, tutela di eventuali emergenze sito-specifiche, calendarizzazione attività in periodi a basso impatto).

Articolo 116 - Materiali ecosostenibili

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi è raccomandato l'uso di materiali naturali o biocompatibili che garantiscano la qualità dell'aria, la riduzione dell'uso di materie prime, nonché un basso impatto ambientale nell'intero ciclo di vita (fabbricazione, posa in opera smaltimento finale) che determini complessivamente un ridotto costo ambientale.
2. Per garantire un ridotto impatto ambientale, i prodotti e le tecnologie utilizzate dovranno garantire:
 - basso consumo di energia per la loro produzione o produzione da risorse rinnovabili;
 - provenienza da processi produttivi a ridotto impatto ambientale;
 - vicinanza delle produzioni;
 - assenza di emissioni nocive e radioattività;
 - igroscopicità e traspirabilità;
 - ridotta conducibilità elettrica;
 - biodegradabilità o riciclabilità;
 - elevata inerzia termica.
2. In fase di progettazione dovranno inoltre essere considerate tecniche costruttive che prevedano la demolizione selettiva delle componenti e la possibilità di riutilizzare o riciclare i materiali.

Articolo 117 - Contenimento dei consumi idrici

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a ridurre il consumo di risorsa idrica.
2. *Risparmio della risorsa idrica*: in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la riduzione del flusso idrico e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico.
3. *Recupero delle acque piovane*: in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione dell'intero organismo edilizio il Piano suggerisce la raccolta delle acque meteoriche per usi

irrigui, per la pulizia degli spazi esterni, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc, per usi tecnologici come fluido termovettore.

4. Nella elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi o nelle loro varianti, devono essere previsti organici programmi di intervento volti all'adeguamento delle infrastrutture ed all'ottimizzazione del ciclo integrato delle acque (approvvigionamento, depurazione, riutilizzo della risorsa idrica).

Articolo 118 - Contenimento del consumo energetico

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a contenere il consumo energetico.

2. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione delle facciate è obbligatoria l'installazione di doppi vetri con l'intercapedine contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di manutenzione straordinaria dei serramenti esistenti è suggerita l'installazione dei doppi vetri, qualora compatibile con l'infisso esistente.

3. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce l'utilizzo di forme di riscaldamento e raffrescamento passive, opportunamente integrate al corpo di fabbrica, per il mantenimento di condizioni di comfort termo igrometrico ottimali.

4. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce la realizzazione di pareti perimetrali e di chiusura superiore degli ambienti abitabili degli edifici con una massa termica in grado di garantire l'inerzia necessaria a mantenere condizioni di comfort durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.

5. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e in quelli di manutenzione straordinaria degli impianti, è obbligatoria l'installazione di opportuni sistemi di regolazione dell'apporto termico (valvole termostatiche) nei singoli radiatori di calore, al fine di garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti di calore.

6. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale, o altri sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, preferibilmente a bassa temperatura del fluido termovettore (temperatura di mandata non ai 55°C).

7. Nella elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi o nelle loro varianti, devono essere previsti organici programmi di intervento di valenza urbana atti a contenere il consumo energetico e a favorire la produzione da fonti energetiche rinnovabili.

Articolo 119 - Impianti di produzione energetica

1. Gli interventi riguardanti la realizzazione degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili devono adottare le migliori soluzioni tecniche e progettuali atte a favorire un corretto inserimento paesaggistico, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni emanate dalla legislazione vigente relativa alla dislocazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e non rinnovabili.

TITOLO QUINTO - VINCOLI, TUTELE E AREE DI RISPETTO**CAPO I - Salvaguardia paesaggistica****Articolo 120 - Beni culturali**

1. Sono Beni culturali, ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.1.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, quali testimonianze aventi valore di civiltà.
2. I Beni culturali, individuati nelle tavole 5.3 e 5.4 sono tutelati dalla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Ogni intervento riferibile a beni culturali è subordinato a specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004. Le esigenze di tutela valutate in sede di autorizzazione prevalgono sulla disciplina comunale difforme.
3. L'individuazione cartografica dei Beni culturali di cui alle tavole 5.3 e 5.4 ha comunque mero valore ricognitivo, pertanto si rinvia la puntuale verifica agli uffici periferici del MIBACT.

Articolo 121 - Beni paesaggistici

1. Sono Beni paesaggistici, ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.1.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", come previsto nell'art. 135:
 - a. gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio:
 - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con specifico provvedimento amministrativo;
 - Beni storico culturali di interesse paesaggistico.
 - b. le aree indicate all'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Nel territorio comunale di La Maddalena sono presenti le seguenti categorie di beni:
 - i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (lett. a);
 - i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lett. f);
 - i territori coperti da Foreste e da Boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (artt. 3 e 4 del d.lgs. n. 34 del 2018), la cui precisa perimetrazione deve essere comunque accertata dal corpo forestale (lett. g);
 - le zone gravate da usi civici (lett. h);
 - c. gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico Regionale, previsti dall'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Nel territorio comunale di La Maddalena sono presenti le seguenti categorie di beni:
 - il Centro di antica e prima formazione
 - Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del PPR di cui all'art. 5;
 - Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
 - Campi dunari e sistemi di spiaggia;
 - Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;

- Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92.

2. I Beni paesaggistici presenti nel territorio comunale di La Maddalena sono riportati nelle seguenti tavole:

- Tav. 4.10 a/b - Beni paesaggistici ambientali - scala 1:10.000
- Tav. 5.1 a/b - Patrimonio storico culturale: beni storico culturali, paesaggistici ed identitari - scala 1:10.000
- Tav. 5.2 a/b - Patrimonio storico culturale: beni storico culturali, paesaggistici ed identitari (ortofoto) - scala 1:10.000
- Tav. 5.3 - Patrimonio storico culturale: beni storico culturali, paesaggistici ed identitari - scala 1:5.000

3. Per tali Beni valgono le disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss. mm. e ii. e le misure di tutela e valorizzazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna.

3.1 Per i Beni del patrimonio storico culturale, valgono le prescrizioni e gli indirizzi di tutela, salvaguardia e valorizzazione riportati negli allegati al Verbale di copianificazione, sottoscritto dalla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli enti locali finanze e urbanistica – Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica, dal Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo - MIBACT e dal Comune di La Maddalena, in data 7 luglio 2023.

3.2 Al fine della corretta applicazione della disciplina di salvaguardia dei Beni paesaggistici, può essere richiesta la certificazione di sussistenza del vincolo paesistico alla Regione Autonoma della Sardegna, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio tutela paesaggistica.

Articolo 122 - Ulteriori elementi di natura architettonica o identitaria

1. Identifica gli ulteriori elementi di natura architettonica o identitaria, non rientranti tra i beni del Repertorio 2016 e pertanto non soggetti al regime dell'art. 146 del Codice o dell'art. 9 delle NTA del PPR.

2. Gli ulteriori beni, identificati negli elaborati del Piano Urbanistico Comunale, sono elencati di seguito:

1. Strada militare da Cala Canniccio a Batteria Petragliaccio
2. Osservatorio Punta Banditi
3. Pozzo militare Marginetto
4. Cappella della Madonnetta
5. Ex Arsenale Militare
6. Palazzo storico dell'Ammiragliato
7. Complesso delle Caserme "Faravelli" e "Sauro"
8. Padiglione Ufficiali - Compendio alloggi "Disciplina" e "Faravelli"
9. Villa Webber
10. Chiesa della Santissima Trinità
11. Cava di granito di Cala Francese ed edifici storici annessi
12. Cava di granito di Vela Marina nell'isola di Santo Stefano
13. Edificio della Cooperativa di Consumo "Caprera"
14. Quadrilatero del quartiere operaio di Moneta

15. Faro dell'Isola di Razzoli
16. Faro di Punta Filetto
17. Faro Isola dei Monaci
18. Faro di Corcelli (Isola di Barrettinelli di Fuori)
19. Faro Isola delle Bisce
20. Casa Collins
21. Ex Direzione Artiglieria e Colombaia Militare
22. Complesso Ex Ospedale Vecchio
23. Primo Mulino
24. Secondo Mulino
25. Parrocchiale di Santa Maria Maddalena
26. Osservatorio Poggio Santo Stefano e scalinata (Isola di Caprera)
27. Case Corse 1
28. Case Corse 2
29. Parco della Rimembranza (Giardini pubblici comunali "Domenico Millelire")
30. Stazioni di vedetta Punta Cannone
31. Batteria Poggio Baccà
32. Polveriere di Stagnali
33. Polveriere di Poggio Rasu
34. Capannoni navali di Porto Palma
35. Vedetta di Punta Galera
36. Vedetta di Cala Coticcio
37. Osservatorio di Cala Napoletana
38. Santuario di Santa Maria (Isola d Santa Maria)
39. Cimitero di La Maddalena

3. Per tali elementi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ivi comprese le opere di consolidamento statico, finalizzate alla conservazione del bene nella sua configurazione compositiva originaria. E' consentita la sola demolizione senza ricostruzione dei manufatti incongrui e privi di interesse storico e culturale.

3.1 Sono consentite le destinazioni d'uso previste per la specifica zona omogenea di appartenenza.

3.2 Al fine di salvaguardare le relazioni fisiche e visive consolidate tra elemento architettonico e il contesto paesaggistico di riferimento, non sono consentiti interventi di modificazione dello stato dei luoghi che possano compromettere tali relazioni.

Articolo 123 - Aree gravate da usi civici

1. Le aree gravate da usi civici rientrano fra le categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e integrazioni.

2. Il Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche costituisce il principale strumento di programmazione per il corretto utilizzo di tutti i terreni soggetti ad uso civico. Il Piano di valorizzazione, finalizzato allo sviluppo economico e sociale della comunità, si conforma alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale adeguato al PPR.

3. Qualora in contrasto con le presenti Norme in adeguamento al PPR, i diritti d'uso dei terreni gravati da usi civici, costituiti sia in forma tradizionale che ai sensi degli artt. 16 e 17 della LR 14 marzo 1994, n. 12, decadono con l'approvazione definitiva del PUC.

Articolo 124 - Componenti di paesaggio con valenza ambientale

1. Sono componenti di paesaggio con valenza ambientale, identificate nelle *Tavole 6.1 a/b Componenti di paesaggio con valenza ambientale* (scala 1: 10.000), le aree previste all'art. 21 delle NTA del PPR:

- Aree naturali e sub naturali;
- Aree seminaturali;
- Aree a utilizzazione agroforestale.

2. Aree naturali e sub naturali

2.1 Le aree naturali e sub naturali, identificate ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PPR, comprendono, nel territorio di La Maddalena, le aree boscate e quelle che presentano vegetazione a macchia e in aree umide.

2.2 Nelle aree naturali e sub naturali è vietato, a prescindere dalla classificazione urbanistica definita dal Piano, qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica. Valgono allo stesso modo le prescrizioni e gli indirizzi riportati negli artt. 22 e 23 delle NTA del PPR.

3. Aree seminaturali

3.1 Le aree seminaturali, identificate ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PPR, sono costituite, nel territorio di La Maddalena, dalle praterie.

3.2 Nelle aree seminaturali sono vietati, a prescindere dalla classificazione urbanistica definita dal Piano, gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado. Valgono allo stesso modo le prescrizioni e gli indirizzi riportati negli artt. 26 e 27 delle NTA del PPR.

4. Aree a utilizzazione agroforestale

4.1 Le aree a utilizzazione agroforestale, identificate ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PPR, sono costituite, nel territorio di La Maddalena, da colture specializzate e arboree, impianti boschivi artificiali, colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.

4.2 Nelle aree a utilizzazione agroforestale sono vietate, a prescindere dalla classificazione urbanistica definita dal Piano, le trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio. Valgono allo stesso modo le prescrizioni e gli indirizzi riportati negli artt. 29 e 30 delle NTA del PPR.

Articolo 125 - Area di rispetto dei beni di interesse storico culturale

1. Identifica le aree di rispetto paesaggistico limitrofe alle Zone H1 di salvaguardia ed al patrimonio storico culturale e identitario comunque classificato. In tali aree non viene modificata la destinazione di Zona e, qualora consentito dalle presenti Norme, sono assentibili interventi compatibili di modificazione e trasformazione dello stato dei luoghi, nel rispetto della presente disciplina.

2. Gli interventi devono essere orientati alla riqualificazione degli elementi di degrado, all'eliminazione delle superfetazioni, al miglioramento dell'accessibilità pedonale e della fruizione del bene con elementi a basso impatto percettivo e strutturale.

3. In un'ottica di riqualificazione paesaggistica dell'ambito di inserimento del bene, dovranno essere eliminati gli elementi e manufatti incongrui e non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi paesaggisticamente complementari al bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Sono consentite le attività agricole ed il pascolo tali da non compromettere i valori paesaggistici di naturalità dei luoghi complementari al bene.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è d'obbligo la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche.

Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, realizzate con materiali locali e per la sistemazione dei margini devono essere utilizzate specie arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni, che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, opere a rete ed altri servizi di preminente interesse pubblico nei casi in cui si dimostri che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono ammissibili le modifiche dei fabbricati esistenti e le nuove realizzazioni la cui localizzazione e dimensione non prevalgano o non confliggano con i valori paesaggistici riconosciuti del bene e che non interferiscano negativamente con la fruizione paesaggistica del medesimo da nessun punto di visuale. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Gli eventuali impianti tecnologici non dovranno in alcun modo interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

È altresì consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici, solare termico e generatori eolici di qualsiasi forma e dimensione qualora non interferiscano direttamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni, con soluzioni progettuali capaci di unire più funzioni e/o linee di sottoservizi.

3.1 Nelle aree di rispetto di *Opera Colmi*, *Opera Punta Tegge*, *Torre di Santo Stefano* in riferimento alla viabilità esistente, qualora non adeguatamente motivato, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o riferibili all'integrazione di forme di mobilità sostenibile per ridurre il traffico veicolare e promuovere le visite in modalità meno impattanti sul paesaggio.

3.2 Nelle aree di rispetto di *Opera Trinita*, in riferimento alla viabilità esistente, valgono le indicazioni e prescrizioni di cui al punto 3.1. Eventuali modifiche all'eliporto, presente ai margini al perimetro della tutela condizionata, non devono contrastare con la naturalità del sito o alterare irreversibilmente la morfologia del luogo. Non è consentita la realizzazione di manufatti, se non si configurano come attrezzature tecniche e a servizio all'attività aeroportuale.

3.3 Nelle aree di rispetto di *Opera Guardia Vecchia*, in riferimento alla viabilità esistente, valgono le indicazioni e prescrizioni di cui al punto 3.1. Relativamente alla presenza di aree produttive, le relative previsioni di sviluppo devono essere compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti. A tal fine, sono ammessi solo interventi che garantiscano anche il recupero dei valori preesistenti o la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con il contesto e dovrà essere promosso, ove possibile, il ripristino dei luoghi, il mantenimento delle caratteristiche morfologiche e dei valori costitutivi

3.4 Nelle aree di rispetto di *Opera Punta Villa*, in riferimento alla viabilità esistente, valgono le indicazioni e prescrizioni di cui al punto 3.1. Relativamente alla presenza di aree produttive degradate, dovrà essere prioritariamente favorita la delocalizzazione verso apposite aree attrezzate. È consentita la ristrutturazione dei manufatti esistenti di più recente realizzazione, con contestuali opere di mitigazione paesaggistica-ambientale. Sono ammessi unicamente interventi che garantiscano anche il recupero dei valori preesistenti o la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con il contesto e dovrà essere garantito, ove possibile, il ripristino dei luoghi con particolare riferimento alle aree libere.

3.5 Nelle aree di rispetto di *Forte San Giorgio*, in riferimento alla viabilità esistente, valgono le indicazioni e prescrizioni di cui al punto 3.1. Per i manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.

4. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.

5. Sono fatti salvi gli interventi edilizi di nuova costruzione, previsti dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti, qualora non precludano la percezione del Bene e delle relative quinte sceniche.

CAPO II - Salvaguardia tecnico amministrativa**Articolo 126 - Area di rispetto cimiteriale**

1. Identifica le aree limitrofe al perimetro del cimitero nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. L'area di rispetto cimiteriale è individuata nelle Tavole 7.2.1 e 7.2.2 di Piano, così come autorizzata con provvedimento ASL.
3. Sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.
4. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.
5. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente.
6. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle aree di rispetto.

Articolo 127 - Area di rispetto stradale

1. Sono le aree limitrofe al confine stradale nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. Le aree di rispetto stradale sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture viarie esistenti.
3. All'interno di tali fasce sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.
4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
5. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle fasce di rispetto.
6. All'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto potranno rilasciarsi unicamente, previo nulla osta dell'Ente gestore, autorizzazioni per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, attrezzature e reti tecnologiche compresi volumi tecnici, attrezzature di servizio stradale e per il trasporto pubblico.

7. Sono consentiti inoltre:

- ampliamento di spazi pedonali;
- sistemazioni a giardino o a verde;
- parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio;
- realizzazione di piazzole per i cassonetti ecologici
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- canalizzazioni irrigue e pozzi.

8. Fasce di rispetto stradale

8.1 Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dal "Nuovo Codice della Strada", dal suo "Regolamento di esecuzione e di attuazione" e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

8.2 L'ampiezza della fascia di rispetto stradale si individua, a seconda della tipologia di sezione trasversale esistente, dal:

- confine stradale, per tutte le strade o tratti di strada che si sviluppano alla stessa quota del terreno adiacente;
- piede della scarpata, per strade in rilevato, se esterno al confine stradale;
- ciglio superiore della scarpata per strade in trincea, se esterno al confine stradale.

8.3 Le fasce di rispetto inedificabili sono computate come segue:

Classe		Fuori dai centri abitati ²		
		Edifici	Edifici in zone trasformabili ³	Muri di cinta
C	Strade extraurbane secondarie	30 m	10 m	3 m
E	Strade urbane di quartiere	-	-	-
F	Strade locali	20 m	0 m	3 m
F	Strade vicinali (poderali)	10 m	0 m	3 m

Classe		All'interno dei centri abitati ¹	
		Edifici	Muri di cinta
E	Strade urbane di quartiere	0 m	0 m
F	Strade locali	0 m	0 m

9.4 All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità al Nuovo Codice della Strada, in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.

9.5 Le fasce di rispetto stradale dovranno essere sempre individuate in fase di progettazione, sulla base di un rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

² Delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada - D.Lgs. 285/1992, art.4.

³ Così come definite nel Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada - DPR 495/1992, art.26.

Articolo 128 - Aree di rispetto degli impianti tecnologici

1. Sono le aree limitrofe agli impianti tecnologici, quali depuratori, potabilizzatori, impianti per il trattamento dei rifiuti. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. Le aree di rispetto degli impianti tecnologici sono individuate cartograficamente nelle Tavole 7.2.1 e 7.2.2 di Piano, si sviluppano per una fascia di 100 metri e sono soggette a vincolo di inedificabilità.
3. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.
4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'impianto oggetto della salvaguardia.
5. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di impianti tecnologici o nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione di eguale volume con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente, anche su fondi aventi superficie inferiore ai minimi previsti per le Zone agricole.
6. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle fasce di rispetto.

CAPO III - Salvaguardia idrogeologica**Articolo 129 - Aree a pericolosità idraulica**

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità idraulica identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e dallo Studi di Compatibilità Idraulica, redatti ai sensi dell'art. 8, comma 2 e dell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PAI.

2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità idraulica sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), gli interventi previsti dall'art 27 e dall'art. 27 bis delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), gli interventi previsti dall'art 28 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica media (Hi2), gli interventi previsti dall'art 29 delle Norme di Attuazione del PAI.

3. Nelle aree a pericolosità idraulica comunque classificate, non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Articolo 130 - Fasce di tutela dei corpi idrici

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica di qualunque classe sono istituite fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a. lungo il corso dei fiumi;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati;
- c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati.

2. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali hanno la finalità di:

- a. conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua interessati;
- b. mantenere la vegetazione spontanea con particolare riferimento a quella capace di rinsaldare gli argini e stabilizzare i terreni limitrofi, fatte salve le esigenze della manutenzione idraulica;
- c. favorire la creazione di fasce tampone;
- d. mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica, di piena e di protezione civile.

3. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del comma 8 dell'art. 8 delle NTA del PAI sono vietati:

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Articolo 131 - Edificazione esistente nelle aree a pericolosità idrogeologica

1. Per gli edifici esistenti all'interno delle aree a pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata e delle fasce di tutela dei corpi idrici, al fine di favorire la messa in sicurezza del territorio, mediante *Permesso di costruire convenzionato* è ammessa la demolizione e ricostruzione in altre zone urbanistiche compatibili. Previa cessione delle aree all'Amministrazione comunale, è riconosciuto un credito edilizio pari al volume legittimamente realizzato incrementato del 40%.

Articolo 132 - Fasce di tutela di prima salvaguardia

1. Per le opere e gli interventi da realizzare all'interno delle Fasce di tutela di prima salvaguardia, identificate secondo quanto stabilito al comma 1 dell'art. 30 ter delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, si applica la disciplina di cui al comma 2 del medesimo articolo del PAI.

2. Nelle fasce di tutela di prima salvaguardia, sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'articolo 27 e 27 bis delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

Articolo 133 - Aree a pericolosità da frana

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità da frana identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e degli Studi di compatibilità Geologica Geotecnica, redatti ai sensi dell'art. 8, comma 2 e dell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PAI.

2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità da frana sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), gli interventi previsti dall'art 31 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana elevata (Hg3), gli interventi previsti dall'art 32 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana media (Hg2), gli interventi previsti dall'art 33 delle Norme di Attuazione del PAI.

Articolo 134 - Invarianza idraulica

1. Gli strumenti urbanistici attuativi del Piano Urbanistico Comunale, devono rispettare il principio di invarianza idraulica di cui all'articolo 47 delle NTA del PAI e sue linee guida e indirizzi operativi per la sua attuazione, approvate dall'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna.

TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE E FINALI**Articolo 135 - Norme di salvaguardia**

1. Dall'adozione del Piano Urbanistico Comunale si applicano le norme di salvaguardia, ai sensi dell'Art. 12, comma 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Dalla data di adozione del PUC è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve quelle relative a progetti conformi a strumenti attuativi vigenti.

Articolo 136 - Condizioni di ammissibilità per gli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono assentibili, se non in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione:
 - per gli edifici costruiti antecedentemente alla entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Legge ponte);
 - per gli edifici costruiti successivamente alla data di entrata in vigore della Legge 765/1967 a condizione che venga presentata dichiarazione del provvedimento edilizio sulla base del quale l'edificio stesso è stato costruito o, in alternativa, copia dell'istanza di sanatoria.

Articolo 137 - Piani attuativi e titoli abilitativi

1. Nelle aree soggette a strumenti urbanistici attuativi già adottati dal Consiglio comunale alla data di adozione del PUC, regolarmente convenzionati, che non siano in contrasto con la normativa paesaggistica, si applicano le disposizioni previste dallo specifico strumento urbanistico attuativo sino alla data di scadenza.
2. Le opere e gli interventi edilizi diretti assentiti mediante titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano, tuttora validi e non in contrasto con la normativa paesaggistica, si realizzano nelle quantità e con le modalità d'intervento da essi previsti.
3. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi gli interventi previsti dai piani attuativi medesimi ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino regolarmente eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione previste nel rispetto della convenzione; diversamente dovrà essere redatto, approvato e convenzionato un nuovo piano urbanistico attuativo esteso all'ambito interessato dal Piano di Lottizzazione scaduto.
4. Le opere e gli interventi edilizi diretti assentiti mediante titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano, tuttora validi e non in contrasto con la normativa paesaggistica, si realizzano nelle quantità e con le modalità d'intervento da essi previsti.
5. Sono comunque fatti salvi gli interventi edilizi regolarmente realizzati mediante titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano anche qualora identificati nel nuovo PUC in Zone omogenee difformi dal titolo originario.

Articolo 138 - Situazioni preesistenti

1. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, l'utilizzazione di aree in contrasto con le destinazioni d'uso disposte dal PUC, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, può mantenersi sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o titolo abilitativo, in attuazione del PUC; sino a tale momento sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria funzionali a detta utilizzazione e quelli di messa in sicurezza.

2. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, le costruzioni in contrasto con le disposizioni del PUC, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, possono costituire oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, l'utilizzazione di aree in contrasto con le destinazioni d'uso disposte dal PUC, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, può mantenersi sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o titolo abilitativo, in attuazione del PUC; sino a tale momento sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria funzionali a detta utilizzazione e quelli di messa in sicurezza.

Articolo 139 - Normativa sovraordinata

1. In caso di contrasto delle presenti Norme con prevalenti disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata trovano sola applicazione queste ultime.

2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.

Articolo 140 - Deroghe

1. Le prescrizioni di Piano non ammettono deroghe ad eccezione di quelle specificatamente previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, previa conforme deliberazione consiliare.

2. Sono sempre ammesse le deroghe derivanti dalla legislazione regionale e nazionale.