

COMUNE DI OSINI

PIANO URBANISTICO

COMUNALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Arch. GIORGIO CARTA

Articolo 1

Abrogazione delle norme precedentemente in vigore

Le presenti norme d'attuazione del Piano Urbanistico Comunale abrogano quelle del vigente strumento urbanistico generale, con eccezione per le norme che regolano l'attuazione del P.P. delle zone C₁ approvate con deliberazione del C.C. n° 75 del 19.10.1998.

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

Articolo 2

Applicabilità delle norme

Le presenti norme si riferiscono all'intero territorio del Comune di Osini in provincia di NUORO. Le singole zone urbanistiche, identificate secondo i criteri di omogeneità stabilite dal D. A. 20.12.83 n° 2266/U sono le seguenti, salvo maggiore dettaglio riferito a più specifici usi:

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

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

Articolo 3

Attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano si attua attraverso i seguenti strumenti:

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

Articolo 4

Intervento sugli edifici esistenti

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

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

Articolo 5

Parametri urbanistici

Ai fini dell'edificazione così come regolata dallo strumento urbanistico, l'utilizzazione delle aree comprese nelle zone omogenee definite all'art. 2 delle presenti norme, avverrà nei limiti delle prescrizioni basate sui seguenti parametri:

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

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

Svpu - **superficie viabilità pubblica**

Svpr - **superficie viabilità privata**

Sapu - **superficie per attrezzature pubbliche**, da considerarsi a sua volta ripartita in:

istruzione (S1), attrezzature di interesse comune (S2), verde attrezzato (S3), parcheggi (S4). Dovrà essere non inferiore a 12 mq/abitante nelle zone residenziali, nelle zone D non dovrà essere inferiore al 10% della **st**, ed essere destinata ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

Nelle zone residenziali viene di norma prevista una ripartizione delle **Sapu** secondo il seguente schema:

- **S1 = mq/ab 4,00**
- **S2 = mq/ab 2,00**
- **S3 = mq/ab 5,00**
- **S4 = mq/ab 1,00.**

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

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

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

Sa - **superficie complessiva per attrezzature**; comprensiva sia della **sapr** che della **sapu** ;

Sl - **superficie lotti edificabili**; si riferisce ai lotti risultanti da un processo di urbanizzazione e specificamente destinati alla edificabilità. La somma delle **sl**

all'interno di una **st** può essere inferiore alla **sf**, potendo quest'ultima ricomprendere aree non direttamente utilizzabili per la edificazione; in tal caso ad ogni **sl** potrà corrispondere una **slf**, sulla quale applicare l'indice di edificabilità, calcolata con l'aggiunta proporzionale della quota di **sf** eccedente la **sl**;

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

If - **indice fondiario**; espresso in **mc/mq**, indica quanti mc sono edificabili per ogni mq di **sl** (o di **slf**), ovvero di **sapu**, se destinato a dimensionare interventi pubblici. Qualora all'interno di una **st** si trovassero lotti già edificati con l'utilizzo di precedenti normative, nella applicazione dell'**if** sui lotti non edificati si dovrà procedere in modo da non superare, comprendendo le cubature esistenti – nelle zone residenziali – il 90% della volumetria globalmente realizzabile sulla **st** con la applicazione dell'**it**.

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

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

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

Da tale ripartizione deriva il numero degli abitanti insediabili, assumibili cioè come destinatari del **vt**, per i quali sono predisposte le **sapu** nelle quantità e con le caratteristiche appresso indicate:

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

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

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

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

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

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

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

Salvo diverse indicazioni da parte delle norme relative alle singole zone urbanistiche, e nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, tale proiezione deve considerarsi riferita all'involuppo dei limiti più esterni delle murature, indipendentemente dalla quota alle quali esse si trovino localizzate; saranno esclusi da tali valutazioni gli aggetti delle coperture, le pensiline, i balconi aperti, le lesene e le modanature purché non sporgenti oltre i cm120 rispetto al filo dei volumi retrostanti, purché localizzati ad altezza non inferiore a metri 3,00 dal piano di sistemazione esterno.

Saranno altresì **esclusi**, in generale, **tutti gli elementi costruttivi realizzati in vista delle disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, ex L. 9.1.0989 n° 13, C.M.LL.PP.22.6.1989 n°1669/U.L., D.M. 14.6.0989 n° 236.**

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

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

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

Sono deducibili dalla **su** verande e loggiati la cui superficie complessiva coperta non superi il 25% della **sc** dell'intero fabbricato, purché non eccedenti la profondità massima di metri 2.50; tale deducibilità non incide peraltro sulla definizione

della **sc**, secondo quanto per essa specificamente indicato; sono deducibili i passi carrai coperti, fino alla larghezza interna utile di metri 3.0.

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

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

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

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

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

dovranno avere la linea di gronda in corrispondenza dei prospetti di maggiore lunghezza, al fine del contenimento della lunghezza delle falde e del relativo volume franco sottotetto (sono ammessi eventuali situazioni di reale impossibilità adeguatamente documentati). Nel caso di coperture realizzate con unica falda o con falde sfasate emergenti dall'involuppo dei piani virtuali citati, il calcolo della volumetria – indipendentemente dalla pendenza – dovrà essere realizzato assumendo le altezze medie corrispondenti al piano di intradosso della copertura, applicate alle superfici urbanistiche sottostanti.

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

La parte basamentale dei fabbricati potrà essere sottratta dalla volumetria totale, - ai soli fini del calcolo delle volumetrie – fino al limite di metri 0.40, a condizione che lo zoccolo così identificato sia sede di vespai, di isolamenti, di terre o rocce naturali o di riporto; in nessun caso tale volume franco dovrà sovrastare o essere parte di locali di qualunque misura ed a qualunque funzione destinati.

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

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

Nel caso di fabbricati affacciati su strade o spazi pubblici, la **amax** verrà calcolata con i criteri assunti per la definizione della **au** in relazione ai volumi emergenti dal suolo; qualora il fabbricato risulti in relazione ad un andamento acclive, il segmento verticale rappresentante la **amax** dovrà essere contenuto nel limite definito fra il piano di spiccatto ed il piano ad esso parallelo e posto ad una distanza pari alla lunghezza della **amax**. Per i fabbricati non affacciati su strade o spazi pubblici la **amax** potrà essere misurata con riferimento ai piani di sistemazione esterni opportunamente definiti in vista del miglior inserimento nel contesto.

La **amax** delle costruzioni a filo di strada - fatta salva la subzona B1 oramai consolidata - non potrà superare la misura ottenuta moltiplicando per 1.5 la larghezza stradale minima assunta in corrispondenza dell'intero sviluppo della facciata lungo la quale l'altezza è calcolata. Nel caso di fabbricati in arretramento, la **amax** potrà tenere conto anche della misura dell'arretramento medesimo, in aggiunta alla larghezza stradale. Per le zone omogenee per le quali è previsto, la **amax** sarà calcolata a monte del piano di sistemazione naturale o artificiale.

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

Amin - **altezza minima**; definisce la altezza minima che deve essere garantita a singole parti di fabbricati, e si riferisce in generale alla distanza minima intercorrente fra le superfici di intradosso misurate al finito.

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

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

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

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

Nel caso di unità immobiliari destinate all'uso abitativo, la **sui** di almeno uno dei locali non potrà essere inferiore a 14.0 metri quadri. Le altre camere non dovranno avere superficie inferiore a metri quadri 9.0; la **sui** dei locali ad uso esclusivo di cucina dovrà essere non inferiore a metri quadri 4.50; le stanze da letto per due persone dovranno avere superficie minima non inferiore a 14 metri quadri. L'alloggio monostanza, deve avere una **sui** complessiva, compresi i servizi, non inferiore a 40 mq se per una persona, a 60 se per due persone.

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

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

La **sil** viene posta in relazione alle superfici utili interne - **sui** - dei locali da essa serviti, configurando il **rapporto di illuminazione** = **sil/sui** che dovrà essere, nelle unità abitative e con esclusione di corridoi, disimpegni, ripostigli e servizi igienici, non inferiore ad **1/8**.

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

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

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

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

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

fabbricato ed il filo esterno di una strada (**dfs**), fra un fabbricato ed un confine laterale del lotto urbanistico (**dcl**), fra un fabbricato ed il confine posteriore dello stesso lotto (**dcp**).

Articolo 6

Norme di zona

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

Per le parti non in contrasto con gli elaborati grafici e le corrispondenti normative del presente Piano – salvo particolari prescrizioni e vincoli derivanti dalla applicazione della L. 8.8.1995 n° 431, dalla L.R. 22.12.1989 n° 45 e dalla L.R. 7.6.1989 n° 31 e successive integrazioni e modificazioni – sono fatte salve le prescrizioni dei piani attuativi vigenti al momento dell'entrata in vigore del Piano medesimo. Sono pertanto assunte come parte integrante di dettaglio delle rispettive normative di zona le norme di attuazione e gli elaborati grafici di supporto degli stessi strumenti attuativi (sub zona C1), che dovranno in ogni caso essere adeguati alle disposizioni del Piano Urbanistico Comunale in caso di nuova redazione a seguito di decadenza dei relativi tempi di attuazione o di varianti parziali interessanti le aree da essi normate.

Il Comune, si doterà di nuove aree per il Piano per l'Edilizia Economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni, in vista dei fabbisogni individuati dal dispositivo della Legge sulla ricostruzione, anche in relazione al disposto dell'art. 40 della L.R. 22.12.1989 n° 45.

Analogamente dovrà procedersi nella definizione dei nuovi Piani per Insediamenti Produttivi di cui alla L. 22.10.1971 n° 865.

Articolo 7

Zona omogenea A – Centro Storico

Definisce le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono in generale carattere storico e qualità ambientali tradizionali, con particolare riferimento al dispositivo spaziale e volumetrico ancora relativamente integro seppur abbandonato. In esse sono contenute parti edificate da conservare nella forma originaria, in vista dei rapporti da esse mutati con gli spazi al contorno, e parti che, per carenza originaria di organizzazione o per la intervenuta presenza di superfetazioni e/o alterazioni, sono attualmente da riportare a migliore disposizione formale e funzionale.

a) attuazione

Si attuano attraverso :

- Piani Particolareggiati riferiti all'intero perimetro della zona A .

b) destinazione

In tale zona, per le peculiarità del centro storico stesso, i cui interventi risultano “congelati” alla data del 1951, sono ammesse le sole destinazioni proprie dell'antico centro urbano che riacquisteranno modalità d'uso con funzione di alloggi a carattere temporaneo e in esso saranno ammesse modeste attività artigianali compatibili con le tipologie esistenti e in scala con la dimensione stessa del borgo.

Il parziale utilizzo discende dalle risultanze della relazione geologica allegata al presente Piano e costituisce una misura prudenziale fintanto che non saranno portati a compimento gli interventi di consolidamento dell'abitato.

Sono pertanto vietate tutte le altre attività non compatibili con la specificità del nucleo storico considerato e comunque non compatibili con le destinazioni puntualmente definite al livello della pianificazione attuativa.

c) ambiti di intervento

Lo studio di P.P. sarà esteso all'intero perimetro del centro storico e dovrà privilegiare, ovunque sussistano i requisiti, le iniziative intese a garantire la conservazione fisica e funzionale dei fabbricati tradizionali e dei loro elementi costitutivi, che dovranno altresì prevedere un abaco dei materiali e dei modelli costruttivi, integrato da uno studio delle componenti cromatiche tradizionali, al quale dovranno essere riferite le progettazioni esecutive di zona.

In questo contesto sono da intendersi elementi costitutivi anche le aree libere a contorno dei fabbricati gradonate o comunque sistemate, il cui impianto plano altimetrico e il cui sistema di verde consolidato (fatte salve le varietà infestanti) non dovranno subire variazioni di rilievo, ritenendoli parte caratterizzante e irrinunciabile del vecchio agglomerato.

Qualora l'intervento avvenga con concessione diretta, nelle more di approvazione del piano attuativo, sono consentiti gli interventi di recupero dell'esistente patrimonio edilizio, così come previsto ai punti **a, b, c** illustrati dall'**art. 4** delle presenti norme di attuazione.

Sono altresì autorizzabili gli interventi nelle aree libere a contorno dei fabbricati gradonate o comunque sistemate a condizioni che il rinnovo avvenga con l'utilizzo di materiali dello stesso tipo, e la sostituzione di parti strutturali riproponga per forma e dimensioni gli assetti preesistenti.

Gli interventi di cui al punto **b** sono ammessi, per la parte concernente “le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici” a condizioni che il rinnovo avvenga con l'utilizzo di materiali dello stesso tipo, e la sostituzione di parti strutturali riproponga per forma e dimensioni gli schemi precedentemente adottati.

Gli interventi di cui ai punti **d** ed **e** illustrati dallo stesso **art. 4**, non sono ammessi in assenza di indicazioni specifiche derivanti da un piano attuativo di iniziativa pubblica con le indicazioni dei profili e delle qualità esistenti ed in programma, corredato di analisi tipologiche e storiche e di ogni indicazione atta a valorizzare il contesto. Tale studio dovrà altresì contenere tutte le indicazioni atte a

definire eventuali trasformazioni proposte relative alla nuova disponibilità di spazi pubblici e di uso pubblico, alla dotazione, compatibilmente con la rigidità degli ambiti di intervento stessi, di nuove aree per parcheggio.

d) standards

La **sapu** - superficie per attrezzature pubbliche, dovrà in linea di principio essere dimensionata ed organizzata secondo le disposizioni dell'art. 5 delle presenti norme di attuazione. La particolare destinazione, impone che la determinazione delle aree o dei fabbricati destinati alle attrezzature pubbliche avvenga attraverso l'azione di strumenti di tipo particolareggiato, e tali da consentire un esame analitico delle trasformazioni connesse con l'insediamento fisico e funzionale delle attrezzature stesse.

Le specifiche destinazioni delle attrezzature dovranno essere coordinate in funzione delle dimensioni ed in vista delle esigenze complessive derivanti dall'intervento di risanamento dell'antico borgo .

Qualora, per dimostrata indisponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto della conformazione morfologica e funzionale della zona di intervento, si verifichi l'impossibilità del soddisfacimento del fabbisogno di standards, i piani attuativi potranno prevedere la possibilità di aggregare all'unità di intervento appropriate aree limitrofe.

e) densità edilizia

La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare – per effetto degli interventi di cui ai citati punti **a, b, c** – quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, salvo diverse disposizioni contenute in piani attuativi di iniziativa pubblica.

Gli interventi di cui ai punti **d** ed **e** possono realizzarsi solo a seguito della predisposizione di piano particolareggiato.

Il piano attuativo riproporrà con carattere documentale il solo impianto edilizio ed urbano antico esistente, attribuendogli particolare valore storico e culturale derivante dalla totale integrità del borgo .

Pertanto l'indice fondiario – **if** - sui singoli lotti di intervento dovrà in ogni caso essere definito dallo studio sopracitato, nel rispetto dei parametri geometrici e tipologici delle volumetrie preesistenti.

f) altezza

Per tutte le iniziative non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

g) distanze

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Su fabbricati esistenti è consentita per ragioni igieniche l'apertura di finestre – in vani altrimenti privi di luce diretta – a distanza inferiore a quanto indicato, fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

Per le ricostruzioni dovrà essere garantito il rispetto del planovolumetrico attuativo.

h) tipologie

Ai fini della salvaguardia dei valori ambientali del vecchio nucleo, gli edifici eventuali da realizzare in sostituzione di vecchie costruzioni, debbono rispettare i caratteri architettonici degli edifici circostanti, con particolare riferimento ai materiali ed alle tipologie tradizionali. In particolare è facoltà dell'Amministrazione, su conforme parere della Commissione Edilizia, di richiedere delle modifiche alla facciata, al fine di

evitare che l'intervento proposto alteri l'equilibrio del contesto formale nel quale è destinato ad inserirsi.

Sono in generale da privilegiare, nella redazione degli strumenti attuativi, le iniziative intese a garantire la conservazione fisica e funzionale dei fabbricati tradizionali e dei loro elementi costruttivi.

I piani attuativi dovranno altresì prevedere un abaco dei materiali e dei modelli costruttivi, integrato da uno studio delle componenti cromatiche tradizionali, al quale dovranno essere riferite le progettazioni esecutive di zona.

Articolo 8

Zona omogenea B – Completamento residenziale

Sono le parti del territorio dell'abitato di Osini totalmente o parzialmente edificate o comunque così come delimitate dal P.R.G. in vigenza e in quanto generate dalla legge di ricostruzione dell'abitato a seguito dell'alluvione del 1951.

In tali zone risulta sostanzialmente definito il tessuto urbano e il sistema viario, risultano altresì generalmente presenti le opere di urbanizzazione primaria, mentre verranno razionalizzate dallo stesso P.U.C. le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria previste, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati all'art. 5 delle presenti norme ai fini di un effettivo utilizzo.

La zona omogenea **B** si identifica in relazione alla sua recente origine collegata all'abbandono del vecchio centro per gli effetti drammatici dell'alluvione del 1951 e si suddivide in due sottozone omogenee: subzona **B1** e subzona **B2**.

a) attuazione

- **Piani Particolareggiati** di iniziativa pubblica estesi all'intero perimetro di ciascuna delle due subzone B.

b) destinazione

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

c) ambito di intervento

Per il rilascio della concessione diretta, dovrà essere predisposto un piano attuativo, di iniziativa pubblica, la cui estensione territoriale dovrà comprendere tutte le aree, in continuità, di ciascuna subzona.

d) standards

La localizzazione e le caratteristiche delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria, già realizzate a servizio delle zone B di completamento e del Centro Storico, sono nella parte più significativa quelle derivanti dalla evoluzione delle precedenti pianificazioni che hanno inciso sulla formazione dell'attuale tessuto insediativo.

Allo stato attuale la disponibilità di superfici per attrezzature pubbliche **sapu** è da considerarsi conseguita rispetto alla popolazione insediabile sulla scorta dell'indice fondiario **it** massimo, in base alle tipologie insediative correnti ed al basso indice di affollamento riscontrato dalle indagini campione. In relazione a tale realtà e disponibilità ed in funzione all'origine e alla collocazione delle superfici di **sapu**, il Piano non prevede la necessità della acquisizione da parte del Comune di ulteriori aree risultando soddisfacente il fabbisogno previsto.

Il presente Piano realizza comunque una ricognizione sullo stato di attuazione delle iniziative pubbliche, perseguendo l'obiettivo di adeguare l'insediamento di ulteriori dotazioni e servizi specie in relazione alle aree residuali interne ai perimetri dell'abitato.

Le superfici da destinare alle attrezzature pubbliche, secondo quanto indicato dalle norme del Piano per le zone **B** sono già state reperite direttamente fino al soddisfacimento del fabbisogno derivante dal numero degli abitanti insediabili in relazione ai parametri di legge.

L'attuale disponibilità di circa **17.762 mq** per servizi si inquadra quantitativamente all'interno dei parametri di legge e corrisponde alle aree espropriate per servizi all'atto del processo di ricostruzione dell'abitato stesso.

e) densità edilizia

Subzona **B1**

Gli interventi con singole concessioni edilizie, nelle more di approvazione dello strumento attuativo previsto, sono quelli indicati ai punti **a, b, c**, illustrati all'art. 4 delle presenti N.T.d'A..

Per tutti gli altri interventi soggetti alla definizione di piano attuativo così come definito al precedente paragrafo “*ambiti di intervento*”, l'**if** è fissato in **3,0 mc./mq. per la subzona B1 e subzona B2**, e si applica alla globalità della superficie complessiva fondiaria di ciascuna subzona, ferma restando la possibilità – da parte dello stesso piano – di identificare cessioni di superfici per standards aggiuntivi rispetto a quelli già identificati dal presente Piano.

Per la subzona **B1** in caso di demolizione e ricostruzione con concessione singola o no, su lotti già impegnati da fabbricati realizzati – legittimamente e sullo stesso lotto urbanistico – con l'uso di un **if** maggiore rispetto a quanto stabilito dalle presenti norme, sarà consentito nella ricostruzione l'uso dell'**if** preesistente, sempre che questo non ecceda l'**if** medio di zona, calcolato sull'intero isolato, che non potrà essere superato. Non potrà comunque essere superato l'**if** di **3,0 mc/mq.**, ferma restando la necessità di provvedere al reperimento delle superfici per servizi eccedenti gli indici fatti salvi secondo quanto indicato all'ultimo comma del punto precedente.

e) **altezza**

L'**amax** di zona è di **mt. 9,0** calcolata a monte per le **subzone B1** e **mt. 6.5** calcolata a monte per le **subzone B2**. Per entrambe le **B1** e **B2** valgono le prescrizioni di cui all'art. 5 delle presenti norme.

g) **distacchi**

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

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un **dcp** di metri 4.0, dovranno sorgere in aderenza ai confini laterali e dovranno essere realizzati a filo di strada secondo l'allineamento esistente. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un **dms** di metri 6.0 ovvero di metri 4.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Arretramenti dal filo stradale saranno consentiti se aventi sviluppo di almeno mt. 15.0. La fascia di arretramento potrà essere destinata a parcheggio pubblico, concorrendo alla formazione della **sapu**.

Edifici isolati, purché organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un **dcl** di metri 4.0, di un **dcp** di metri 4.0 e di un **dfs** di metri 2.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un **dfa** non inferiore a metri 8.0, che dovrà essere rispettato – in presenza di superfici finestrate – anche nel caso di corpi di fabbrica appartenenti allo stesso edificio.

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

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

h) tipologie

Subzona B1

Tutte le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno rispettare le tipologie prevalenti del comparto previste dal piano particolareggiato di attuazione che perseguirà un indirizzo perequativo a prosecuzione del processo di completamento edificatorio di ricostruzione in atto nell'abitato.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere – in caso di sopraelevazioni o interventi parziali – la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sono da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo – ove possibile – la omogeneità con i fabbricati adiacenti, con evidente eccezione per le situazioni in pendenza. Sono in ogni caso esclusi i balconi a sviluppo continuo sui fronti di facciata.

Nelle aree di pertinenza o – preferibilmente – in interrato, dovranno essere localizzati per le nuove costruzioni spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione.

Si preveda in generale l'opportunità di realizzare interventi che, per dimensione e qualità, possono introdurre soluzioni anche innovative sotto il profilo distributivo e compositivo, ferma restando l'esigenza – per i singoli fabbricati – di rispettare le procedure costruttive tradizionali e la scala dimensionale che caratterizza gli episodi edilizi più significativi dell'area geografica di riferimento.

Subzona B2

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia edilizia organizzata su due piani fuori terra calcolata a monte in relazione a piani di sistemazione naturale o artificiale del terreno escluse le formazioni di piani basamentali se non per quanto già previsto dalle presenti norme.

Per le tipologie caratterizzate da blocchi di volumi frammentati e sfalsati corrispondenti ad unità interne funzionali, è consentita, nel rispetto degli indici previsti, la realizzazione di un ulteriore corpo centrale emergente fino a una **amax** di mt. 8.2 (sostanzialmente corrispondente ad un vano la cui superficie lorda non sia superiore ad 1/4 dell'intera superficie).

.....

Per entrambe le subzone **B1** e **B2**, tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammissibili, preferibilmente a monte, costruzioni accessorie con altezza di gronda non superiore a mt. 2.,40, preferenzialmente a una falda con inclinazione non inferiore al 28% e copertura con tegole a coppi, convergenti verso l'interno del lotto, purché improntate alla semplicità, prive cioè di cornicioni o altri elementi di guarnizione estranei alla loro effettiva funzionalità, aventi destinazioni riconducibili a box auto, semplici tettoie, forni tradizionali, con esclusione di altre destinazioni o depositi di ogni altro tipo, etc.

Si prevede l'opportunità di realizzare interventi che, per dimensione e qualità, possono introdurre soluzioni anche innovative sotto il profilo distributivo e compositivo, ferma restando l'esigenza – per i singoli fabbricati – di rispettare le procedure costruttive tradizionali e la scala dimensionale che caratterizza gli episodi edilizi più significativi dell'area.

Articolo 9

Zona omogenea C – Espansione residenziale

Definisce l'insieme delle aree destinate complessivamente ai nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi a seguito della predisposizione dei piani attuativi.

La zona **C** è suddivisa nelle sottozone **C1**, **C2** e **C3** identificate in relazione a specifiche localizzazioni e caratteristiche e dotate di specifiche norme di attuazione.

In particolare, le sottozone **C1**, riprendono le zone di espansione previste dal vigente Piano Regolatore Generale e sono caratterizzate e costituite da estensioni disomogenee, contenute nelle aree libere comprese tra l'abitato nuovo ed il vecchio centro e destinate a costituire un tessuto edilizio con funzione anche connettiva, dotate di vocazione all'edificazione residenziale organizzata su scala tradizionale. Esse sono considerate aree tecnicamente disponibili ad un'urbanizzazione destinata all'esclusiva necessità di espansione della popolazione locale. Per esse valgono le disposizioni attuative del vigente P.P. di iniziativa pubblica che diviene parte integrante del presente Piano.

Le sottozone **C2** sono costituite da aree integrative, localizzate nelle zone a monte, periferiche e a nord, al cui interno sono presenti, rispetto al contesto, caratteristiche orografiche consone all'edificazione residenziale.

La sottozona **C3** identifica quelle parti del territorio localizzate a valle della periferia Nord del nuovo abitato, adatte ad accogliere interventi di edilizia residenziale, riprendendo in estensione verso nord la precedente designazione delle C1.

a) attuazione

La subzona **C1**, per quanto non specificato nel presente articolo, assume come norma di attuazione quella degli stessi strumenti attuativi vigenti sopraevidenziati, che divengono parte integrante del presente Piano.

Trascorso il periodo di validità del P.P. per la parte non attuata si possono adottare le disposizioni previste per le altre sottozone **C**.

- Le subzone **C2 e C3** si attuano attraverso piani di lottizzazione di iniziativa privata.

b) destinazione

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

c) comprensorio minimo

Per la sub zona **C1** dotata di piano attuativo, le iniziative saranno quelle di volta in volta stabilite a discrezione dell'Amministrazione, con riferimento alle procedure amministrative che attengono il processo di ricostruzione dell'abitato nel quadro delle leggi di riferimento .

Per le sub zone **C2 e C3** nel caso di lottizzazione convenzionata, la superficie minima di intervento sarà di mq 10.000.

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

d) standards

Con eccezione per la **C1** che assume il quadro normativo del già richiamato P.P., per le subzone **C2** e **C3** le **sapu** dovranno avere le dimensioni e le caratteristiche indicate dall'art. 5 delle presenti norme di attuazione.

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

In particolare per la subzona **C2**, le aree boscata esistenti al suo interno resteranno tali concorrendo alla formazione delle **sapu** .

e) densità edilizia

Gli **it**. saranno rispettivamente di **1.0 mc/mq** per le sottozone **C1, C2** e **C3**.

La dimensione minima dei lotti edificabili non dovrà, per le sottozone **C2, C3** essere inferiore a 500 mq.

L'**if** sarà definito dai piani attuativi, ma non potrà comunque superare il valore di **1,5 mc./mq.** per la zona **C2** e **C3**.

L'indice di copertura **ic** dovrà – per le sottozone **C2, C3** – essere contenuto entro il rapporto di 1/3; la **sc** non potrà quindi avere una dimensione superiore al 33.3% di quella della **sl** o della **slf** .

f) altezze

Per la sottozona **C1** valgono le disposizioni di P.P. già dette.

La **amax** sarà di metri 6.50, calcolata a monte, per le sottozone **C2** e **C3** salvo deroghe per le tipologie previste al successivo punto **g)**

g) distacchi

Saranno stabiliti, salvo che per la **C1**, da appositi inviluppi – destinati a contenere le sagome di sedime dei fabbricati – che dovranno essere definiti, unitamente alla distribuzione in lotti, da parte dei dispositivi planovolumetrici che dovranno corredare i piani attuativi. Non potranno comunque essere mai inferiori a quelli corrispondenti definiti per le zone di completamento.

h) tipologie

Saranno definite da appositi elaborati predisposti a corredo dei piani attuativi, in scala non inferiore a 1:200.

Per tutte le sottozone **C1, C2, C3** si prevede l'opportunità di realizzare interventi che, per dimensione e qualità, possono introdurre soluzioni anche innovative sotto il profilo distributivo e compositivo, ferma restando l'esigenza – per i singoli fabbricati – di rispettare le procedure costruttive tradizionali e la scala dimensionale che caratterizza gli episodi edilizi più significativi dell'area.

Dovrà essere curato il completamento e l'integrazione con il contesto edificato più prossimo.

Tutte le tipologie cureranno il migliore inserimento rispetto al contesto orografico di riferimento o a quanto previsto nelle urbanizzazioni esistenti.

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

Per le tipologie caratterizzate da blocchi di volumi frammentati e sfalsati corrispondenti ad unità interne funzionali, è consentita, nel rispetto degli indici previsti, la realizzazione di un ulteriore corpo centrale emergente fino a una **amax** di mt. 8.2 (

sostanzialmente corrispondente ad un vano la cui superficie lorda non sia superiore ad 1/4 dell'intera superficie).

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

Articolo 10

Zona omogenea D – Insediamenti Industriali, Artigianali, Commerciali.

Definisce le aree destinate complessivamente ai nuovi insediamenti per impianti, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca, da realizzarsi a seguito della predisposizione di piani attuativi.

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

In particolare, la subzona **D1** occupa un' area a nord dell'abitato e da esso distante due km. circa, localizzata lungo il percorso della vecchia ferrovia sulla direttrice Osini – Gairo-Taquisara, a monte ed in prossimità della chiesa campestre di S. Giorgio.

E' destinata ad accogliere attività produttive di tipo artigianale, in generale rivolte al soddisfacimento di un bisogno di insediamento più fortemente condizionato da esigenze di localizzazione direttamente collegate alla relativa prossimità con l'abitato di Osini e relazionate in larga massima al mantenimento del suo tessuto produttivo.

La subzona **D2** individua in maniera puntuale alcune aree confinanti a sud con il territorio di Ulassai collocate all'interno del perimetro del nuovo abitato di Osini e da esso separate dalla esistente viabilità realizzata a monte dell'abitato.

La subzona **D3** è stata invece individuata a valle dell'abitato lungo la viabilità che conduce all'impianto di depurazione comunale.

Entrambe le aree **D2** e **D3**, sono servite dalla viabilità e immediatamente collegabili alle reti idriche fognarie ed elettriche; risultano inoltre adatte all'edificazione ed atte a contenere quelle iniziative artigiane e commerciali di cui l'abitato è stato da sempre carente.

a) attuazione

- piani particolareggiati per insediamenti produttivi.
- piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa pubblica o privata.

b) destinazione

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

Nei lotti ricadenti nelle **subzone D1 D2 e D3** dei piani attuativi, locali accessori, uffici, guardiane, residenze anche se destinate esclusivamente agli addetti alle aziende operanti nelle sub zone rispettive, non sono consentiti.

c) comprensorio minimo

Per le sub zone prive di pianificazione attuativa , lo sviluppo dei suddetti piani attuativi dovrà essere esteso all'intero isolato o all'intera subzona definita dall'inviluppo costituito dalla viabilità, esistente o prevista dal Piano e/o dai confini con differenti zone omogenee.

d) standards

La **sapu** delle subzone **D1 D2 e D3** non dovrà essere inferiore al 10% della **st**; almeno il 50% della stessa **sapu** dovrà essere destinata al parcheggio.

e) densità edilizia

Le zone **D** non saranno dotate di indice territoriale né fondiario, essendo tali parametri potenzialmente in conflitto con le necessità di altezza legati a particolari tipi di produzione.

Sarà significativo invece – ai fini della edificabilità – l'**ic**, che deriverà da progetti correttamente dimensionati e sarà comunque contenuto entro il valore del 60%.

In assenza di piano attuativo sono vietate tutte le trasformazioni che comportino aumento di cubatura o di superficie utile.

f) altezze

L'**amax**, per le sub zone **D1 D2 e D3** dovrà essere contenuta entro metri 7,50 calcolati a monte.

g) distacchi

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

In generale la **dfs** non dovrà essere inferiore a metri 4.0, la **dcl** e la **dcp** non potranno essere inferiori a metri 4.0. Portinerie, serbatoi interrati e cabine di trasformazione potranno fruire di una **dfs** di metri 2.0.

Per i distacchi fra pareti finestrate e per la **dfa** dovranno essere garantiti comunque non meno di metri 8.0.

Sono consentite soluzioni con tipologie in aderenza.

h) tipologia

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

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, allo stoccaggio o alla movimentazione delle merci, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle eventuali fasce di distacco sono ammesse costruzioni accessorie tipo tettoie, serbatoi e silos, linee di impianto indispensabili al ciclo produttivo, box auto.

Articolo 11

Zona omogenea E – Aree Agricole

Le aree agricole costituiscono una parte essenziale del territorio comunale, avendo tradizionalmente rappresentato la sede delle principali attività produttive esercitate dalla comunità di Osini

Le zone **E** si distinguono in funzione della loro qualità agronomica, identificata dall'attribuzione delle sottozone **E2**, **E3**, , **E5**, secondo quanto stabilito dall'art. 8, primo comma, del D.P.G.R. 3.08.1994, n° 228, “*Direttive per le zone agricole – Articolo 8 della L.R. 22.12.1989, n° 45*”.

Tali sottozone trovano ulteriore articolazione interna e sono relazionate alle disposizioni del P.T.P. n° 6 *della Sardegna Orientale* in funzione dell'appartenenza agli ambiti della pianificazione P.T.P. del territorio interessato, riconducibili al solo *ambito di trasformazione 2a* ed alle *perimetrazioni della L.R. 20/91 individuate ai sensi della L. 431/85*.

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

ENnl

riferite rispettivamente ai seguenti elementi identificativi:

- E** - sub zona omogenea, ai sensi del D.A. 20.12.83 n° 2266/U
- N** - sottozona funzionale ai sensi del D.P.G.R. 228/94
- n** - ambito di tutela ai sensi del P.T.P. n° 6
- l** - grado di tutela ai sensi del P.T.P. n° 6 (se previsto dall'ambito di tutela).

Per tale definizione – a titolo esemplificativo – si precisa che la sigla **E32a** definirà una zona agricola del 3° tipo agronomico, localizzata in ambito di restauro e recupero ambientale di grado **2a**.

a) attuazione

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

b) destinazione

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

Sono pertanto previste le attività connesse all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, dell'itticoltura, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, dell'agriturismo, turismo rurale, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno, e – per l'isola amministrativa n.°2 – compatibilmente con gli usi consentiti nell'ambito di trasformazione **2a** previsto dal **P.T.P. n°6 della Sardegna Orientale**.

Per le sub zone **E5f** sono previste le attività connesse con la forestazione e il pascolo estensivo.

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

- necessari alle attività dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, dell'itticoltura, della conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
- necessari all'agriturismo;

- funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;
- funzionali al recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e, in generale, alla profilassi ed al recupero delle patologie sociali.

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

E2

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

individuazioni previste dal D.P.G.R. 228/94 art. 8 - .

Non appartenenza ad ambiti di P.T.P.

E22a

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

individuazioni previste dal D.P.G.R. 228/94 art. 8 - .

Appartenenza ad ambiti di P.T.P.

Usi consentiti nell'ambito di tutela **2a** (ambito di P.T.P) :

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

A.b - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c – fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

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

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

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

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

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

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

- opere stradali;

- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

Per tali opere è necessaria l’autorizzazione di cui all’art. 7 della legge n. 1497/1939.

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

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

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

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

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

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

D.a – opere antincendio e protezione civile;

D.b – fognature;

D.c – strade;

D.d – sistemazioni idrauliche dei corsi d’acqua, acquedotti;

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

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

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

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

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

F.a – pascolamento controllato e non;

F.b – mantenimento e razionalizzazione dell’uso di superfici a foraggiere;

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

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

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

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

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

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

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

E3

Aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario e contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali - *individuazioni previste dal D.P.G.R. 228/94 art. 8 - .*

Non appartenenza ad ambiti di P.T.P.

E32a

Aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario e contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali - *individuazioni previste dal D.P.G.R. 228/94 art. 8 - .*

Usi consentiti nell'ambito di tutela **2a** (ambito di P.T.P) :

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

A.b - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c – fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

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

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

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

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

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

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

- opere stradali;

- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico

regionale;

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

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

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

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

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

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

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

D.a – opere antincendio e protezione civile;

D.b – fognature;

D.c – strade;

D.d – sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

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

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

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

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

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

F.a – pascolamento controllato e non;

F.b – mantenimento e razionalizzazione dell’uso di superfici a foraggiere;

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

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

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

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

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

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

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

E5a

Aree marginali per attività agricola nelle quali si ravvisa l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale : aree di prevalente interesse agrario

individuazioni previste dal D.P.G.R. 228/94 art. 8 - .

Non appartenenza ad ambiti di P.T.P.

E5f

Aree marginali per attività agricola nelle quali si ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale: **aree di prevalente interesse forestale vincolate ai sensi della L. 431/85.**

individuazioni previste dal D.P.G.R. 228/94 art. 8 - .

Non appartenenza ad ambiti di P.T.P.

E5f2a

Aree marginali per attività agricola nelle quali si ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale : **aree di prevalente interesse forestale vincolate ai sensi della L. 431/85.**

individuazioni previste dal D.P.G.R. 228/94 art. 8 - .

Appartenenza ad ambiti di P.T.P.

Usi consentiti nell'ambito di tutela **2a** (ambito di P.T.P) :

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

A.b - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c – fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

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

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

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

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

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

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

- opere stradali;

- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico

regionale;

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

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

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

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

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

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

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

D.a – opere antincendio e protezione civile;

D.b – fognature;

D.c – strade;

D.d – sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

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

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

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

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

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

F.a – pascolamento controllato e non;

F.b – mantenimento e razionalizzazione dell’uso di superfici a foraggiere;

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

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

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

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

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

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

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

.....

c) comprensorio minimo

Ai fini edificatori, così come indicato al successivo punto e), **la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00** salvo che per gli impianti serricoli e orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è sufficiente un’estensione pari ha 0,50.

Per seminativi in terreno asciutto, la superficie minima di intervento è invece stabilita in ha 3,0.

Nella subzona **E5f** non sono consentite nuove edificazioni residenziali, nella subzona **E5f-2a** la compatibilità di ciascun intervento è inoltre limitata agli usi consentiti per l'ambito **2a** del P.T.P..

In particolare la subzona **E5f** ricadente nel sistema dei tacchi a monte del fabbricato, costituisce un ambito naturalistico da salvaguardare essendo ammessi i soli usi di forestazione e pascolo estensivo relazionati alla valorizzazione della risorsa ambientale.

Nella subzona **E5a**, con esclusione delle sole isole Amministrative n°1, n°2 e n°3, non sono consentite nuove edificazioni residenziali essendo elevati i pericoli di erosione e di stabilità dei versanti.

Per le restanti subzone **E5a** comprese nelle isole **n.°1, n.° 2 e n.° 3** eventuali nuove edificazioni sono giustificate in relazione alle effettive necessità di conduzione, commisurate alle capacità produttive del fondo sia in termini qualitativi che dimensionali.

In generale anche per le restanti subzone agricole, ogni intervento, residenziale o tecnicamente connesso alla attività produttiva, dovrà essere giustificato in relazione alle effettive necessità di conduzione e sarà commisurato alle capacità produttive del fondo sia in termini qualitativi che dimensionali.

Non è possibile utilizzare più corpi aziendali al fine del raggiungimento della superficie minima indicata per l'edificazione.

d) standards

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

e) densità edilizia

L'**if** è stabilito in:

a) 0.03 mc/mq per le residenze nelle subzone **E2** ed **E3**.

0,01 mc/mq. per le residenze nelle subzone **E5**, fatte salve le limitazione di cui al precedente punto c).

b) 0,20 mc/mq. nelle subzone E2 ed E3; 0,05 mc./mq nelle subzone E5, per opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche del fondo, con l'esercizio dell'itticoltura, con la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, con esclusione degli impianti classificabili come industriali; per tutte le sub zone.

c) 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali assimilabili alla forestazione produttiva.

d) 0,10 mc/mq per le strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Per interventi con indici superiori a 0.10 mc/mq, o per la realizzazione di volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che alla compatibilità degli ambiti di P.T.P., alla conforme deliberazione del Consiglio Comunale al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL.

◆ Fabbricati per **agriturismo**: 0.015 mc/mq, computati con 50 mc per posto letto, aggiuntivi rispetto alle cubature residenziali della medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica, ma esclusivamente su fondi non inferiori a 30.000 mq. nel rispetto delle prescrizioni indicate all'art. 9 del D.P.G.R. 228/94 *Directive per le zone Agricole*;

◆ **Punti di ristoro**: sono ammessi indipendentemente dall'azienda agricola e dotati di non più di 20 posti letto; **if** pari **0,01 mc/mq** incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq., per superfici il cui lotto minimo vincolato sia non inferiore a ha 3,00.

◆ **Turismo rurale**: così come esclusivamente normato dalla L.R. 27/98.

◆ **Serre fisse**, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, impianti di acquacoltura, impianti per agricoltura specializzata sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria, previo rilascio di autorizzazione edilizia, fermo restando – nelle zone vincolate – l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.06.1937 n. 1497 e alla L.R. n.° 28/1998 .

f) altezza

L'**amax** non dovrà superare i metri 6,00, salvo particolari deroghe - di competenza del Consiglio Comunale relative alla documentata necessità di realizzazione di opere tecnicamente indispensabili per le attività produttive.

g) distacchi

Gli edifici, fermi restando i distacchi dalla viabilità (D.M.L.P. 1.4.1968 n° 1404; DLE 285/92; DPR 495/92 e DPR 147/93), dovranno rispettare un distacco dai confini non inferiore a metri 10,00. Le distanze fra fabbricati o corpi di uno stesso fabbricato nello stesso fondo non dovrà essere inferiore a metri 10,00. La distanza fra fabbricati

appartenenti a fondi diversi non potrà essere inferiore a metri 20,00, restando quelle fra i confini non inferiori a 10.0 metri, salvo diverso accordo sottoscritto dai proprietari interessati, in vista della costituzione di aggregati tipologici riproponenti quelli tradizionalmente esistenti.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare altresì 500 metri, se trattasi di allevamenti per suini, 300 metri per avicunicoli, e 100 metri per bovini, ovicaprini ed equini dal limite delle zone territoriali **A, B, C, F, G**, e dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 30%.

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

h) tipologia

Tutte le costruzioni dovranno rispettare i tipi edilizi ed i procedimenti costruttivi che caratterizzano la zona di insediamento.

Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, saranno consentiti gli interventi di cui ai punti **a, b, c** dell'art. 4 delle presenti Norme di Attuazione, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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

Le modifiche di destinazione d'uso, se finalizzate alla costituzione di nuovi insediamenti residenziali, sono consentite esclusivamente nei limiti stabiliti al precedente punto **e**.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge **10.05.1976 n.319**, e circolari di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove leggi regionali o statali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento,

eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto ed in campagna; gli insediamenti agro industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 12

Zona omogenea F - aree per insediamenti turistici stagionali

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

Le aree *non* ricadono negli ambiti soggetti a regime disciplinatorio del *P.T.P. n. 6 della Sardegna Orientale* approvato con decreto P.R.G. 6/9/93 n.271.

Le zone F sono suddivise in varie subzone *di iniziativa pubblica e di iniziativa privata* con ammissibili insediamenti turistico stagionali, tutte identificate in relazione a specifiche localizzazioni e caratteristiche, e dotate di specifiche Norme di Attuazione. Tali definizioni verranno successivamente semplificate rispettivamente in:

◆ **Fp** che identifica il comparto pubblico e inquadra gli insediamenti esistenti nel fondo valle del “Taccu”, sorti con caratteri diversi; in essi si perseguirà, l'obiettivo di una integrazione fra le altre subzone limitrofe funzionalmente e visivamente e relazionate con esso; le iniziative di pianificazione, dovranno in generale ricondursi ad un'efficace disciplina urbanistica, attraverso una pianificazione attuativa specificamente intesa alla identificazione dell'esistente, ad una concreta azione di recupero ambientale con funzioni di più alto livello.

◆ **F1, F2, F3, ed F4** che configurano invece il bacino effettivo delle iniziative con insediamenti residenziali stagionali di prevalente indirizzo alberghiero, promosse da soggetti privati da realizzarsi a seguito di piani attuativi.

Ai fini di una effettiva attuazione l'intero parco delle zone F è stato suddiviso per comparti caratterizzati al loro interno da differenti orientamenti .

Le subzone **F1** ed **F2** individuano due aree limitrofe al comparto pubblico in località “Taccu” e con esso interagenti.

La subzona **F3** individua un'area sul versante sud montano dei Tacchi lungo il percorso che dagli stessi Tacchi porta alle grotte “*Su Marmuri*” in territorio di Ulalssai.

◆ La subzona **F4** individua un'area di un'estensione pari a 1.50 ha, in località “*Sa Tuvura*”, nell'isola amministrativa n.° 2 lungo il nuovo tracciato della S.S. 125, dove

sono ammessi i soli insediamenti a indirizzo alberghiero normati ai sensi della L.R. 22/84 e successive modificazioni.

La subzona **F4** ricade in ambito di appartenenza **2a** di P.T.P.

Usi consentiti:

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

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

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

- opere stradali;

- tutte le altre opere, di urbanizzazione di servizio pubblico o di

preminente interesse pubblico.

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

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

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

D.b – fognature;

D.c – strade, impianti a rete;

D.d – sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

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

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

H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.g –strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria;

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

L'ammontare delle aree provenienti dalle cessioni pubbliche dei piani attuativi delle subzone F di iniziativa privata **F1** e **F2**, integreranno la realizzazione delle sistemazioni a verde, per esclusiva iniziativa pubblica, estendendo il sistema delle urbanizzazioni primarie e/o secondarie dei diversi comprensori di riferimento.

La realizzazione del comparto pubblico **Fp** potrà prevedere la configurazione di rapporti fra l'Amministrazione ed eventuali soggetti privati, interessati alla gestione di servizi nei termini che verranno contrattualmente stabiliti.

a) attuazione

- ◆ Per tutti i comparti di iniziativa privata:
 - piani di lottizzazione convenzionata

- ◆ Per il comparto **Fp**
 - accordo di programma
 - piani particolareggiati
 - concessione edilizia per il solo progetto esecutivo in corso di esecuzione, riferito alle opere di completamento, funzionali alla sola colonia estiva.

Esclusivamente in relazione alle iniziative in corso di completamento, le aree classificate **Fp**, convergenti sull'esistente struttura della colonia estiva del "Taccu", assumono come norma d'attuazione con il loro supporto tecnico e amministrativo, quella dei progetti esecutivi che ne stanno determinando l'attuazione.

b) destinazione

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

c) comprensorio minimo

La definizione degli ambiti di intervento risulta intrinsecamente connessa con la logica stessa della proposta progettuale e la stessa caratteristica delle aree individuate; pertanto le diverse aree classificate come sub zona dovranno essere oggetto ciascuna di un proprio piano di attuazione, esteso alla intera superficie delle singole subaree così come classificate nel Piano. Tale piano potrà comunque essere esteso per le **F1** e le **F2**, secondo le esigenze della Amministrazione Comunale, a entrambe le subzone omogenee o anche ad aree in adiacenza, dotate di differente destinazione urbanistica.

d) standards

Per tutti i comparti le **sapu** dovranno avere le dimensioni e le caratteristiche indicate dall'art. 5 delle presenti Norme di Attuazione, fatte salve le indicazioni contenute nei progetti esecutivi del comparto pubblico in esecuzione.

Ai fini del complessivo coordinamento fra le localizzazioni ed il dimensionamento dei diversi servizi, sarà facoltà della Amministrazione Comunale richiedere o realizzare direttamente particolari destinazioni dei servizi, sulle aree destinate alla cessione.

In generale, si prevede la concentrazione delle aree di cessione in prossimità delle zone di confine, e/o in aderenza ad esistenti zone di proprietà pubblica, con particolare riferimento alla accessibilità della fascia costiera.

e) densità edilizia

Le zone **F** del territorio di Osini sono state dimensionate con le modalità previste dall'applicazione dei parametri di calcolo delle volumetrie consentite per le zone **F** dal D.P.G.R. n. 2266/U/83 .

In esse sono pertanto consentite nuove edificazioni a carattere turistico stagionale identificate maggiormente nelle sottozone **F1, F2, F3, F4** ed **Fp**, soggette alla disciplina dei singoli piani attuativi e secondo i parametri urbanistici di cui all'art.5.

A titolo ricognitivo, si allegano al presente Piano le tabelle di calcolo relative

sia al dimensionamento generale del sistema ricettivo, che ad ogni singolo comparto.

In relazione ai comparti **F1** ed **F2** la potenzialità insediativa massima prevista dalle tabelle di calcolo allegate, potrà attuarsi anche attraverso più iniziative classificabili ai sensi della L.R. 22/85.

f) altezze

La **amax** sarà di metri 6,50, calcolate a monte, per tutti comparti e sarà determinata nei modi previsti dal richiamato art.5.

Per le zone **Fp** verranno mantenuti in genere, per i progetti in corso di attuazione, i valori contemplati dagli stessi progetti.

Sono consentite altezze superiori del 30% rispetto a quanto prescritto, qualora dalle risultanze del progetto esecutivo, scaturisca l'esigenza di prevedere, in episodiche e ben determinate posizioni di cerniera, forme e volumi architettonici con l'intento di interrompere la costanza ritmica dei prospetti eccedenti in linearità e orizzontalità nei diversi contesti del paesaggio circostante.

Sono altresì consentite altezze superiori del 30% rispetto a quanto prescritto, per pareti prospettanti su corti interne o spazi non direttamente esposti o visibili dall'esterno.

g) distacchi

Dovrà essere garantito il distacco minimo di 8,0 metri fra pareti fronteggianti, anche se sprovviste di finestrate.

Dovrà altresì essere garantito il distacco minimo di 10 metri dai confini di ciascun comparto con eccezione a quanto già edificato e compatibilmente con le limitazioni imposte dal Codice Civile.

Per le zone **Fp** verranno mantenuti in genere i valori contemplati dai progetti esecutivi in corso.

h) tipologie

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

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

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

Articolo 13

Zona omogenea G – aree per insediamenti di servizi generali

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

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

Le zone omogenee **G** sono state ripartite in diverse sub zone omogenee:

- **G1** : Edifici, impianti e attrezzature di interesse generale, servizi pubblici o privati anche integrabili con quelli delle zone **D**.
- **G2** : Area cimiteriale
- **G3** : Impianto di depurazione
- **G4** : Impianto di distribuzione idrica a monte dell'abitato

a) attuazione

- piani particolareggiati

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

b) destinazione

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

c) ambito di intervento

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

d) standards

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

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

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

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

e) densità edilizia

Per le aree **G** l'**it** non si dovrà superare il valore di 0.5 mc/mq, con un **if** massimo di 1.0 mc/mq, fatta salva la predisposizione di apposito piano attuativo di

iniziativa pubblica , che potrà godere di speciali deroghe, i cui effetti dovranno essere verificati nel contesto complessivo del piano attuativo di appartenenza.

f) altezza

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

g) distacchi

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

h) tipologie

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

Articolo 14

Zona omogenea H – per aree di rispetto o destinate a particolare tutela

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

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

- **H1** : di rispetto, riferite a zone dotate di particolari necessità di tutela dell'abitato;
- **H2** : sanitarie, riferite a zone al contorno dell'area cimiteriale;
- **H3** : sanitarie, riferite a zone al contorno del depuratore fognario;

Gli insediamenti in contrasto con le specifiche destinazioni di zona dovranno essere eliminati, compatibilmente con le esigenze e le possibilità di ordine tecnico ed amministrativo. Su di essi sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al punto a) dell'art. 4 delle presenti norme di attuazione.

Sono altresì consentite le attività di tipo agricolo, salvo diverse più restrittive disposizioni procedenti da specifici vincoli notificati o da generali disposizioni di legge e comunque nei limiti, se esistenti, degli usi compatibili stabiliti dal P.T.P. n° 6.

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

Articolo 15

Zona omogenea S – Aree per opere di urbanizzazione secondaria

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

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

In generale il parco delle zone **S** risulta articolato e dotato di aree immediatamente disponibili e di attrezzature in congruenza con la relativa destinazione, riferite al fabbisogno degli abitanti già insediate e da insediare, e pertanto fin da ora si configurano a disposizione.

Occorrerà comunque considerare attraverso una ricognizione all'interno dell'abitato, la totalità delle aree libere, dismesse e/o interstiziali ai fini di una loro gestione complessiva. Le caratteristiche degli interventi saranno rese omogenee e pertanto definite da un piano di settore, restando a carico dell'Amministrazione l'incombenza della definizione dei parametri dimensionali e tipologici.

Sarà ancora da considerare come obiettivo primario del Piano il perseguimento di un equilibrio fra le diverse funzioni di servizio attivate sul territorio, anche in relazione allo sviluppo delle urbanizzazioni su aree con altra destinazione (**C** e **G**).

.....

NORME DI CONSERVAZIONE E TUTELA AMBIENTALE
INTEGRATIVE AL P.T.P.

Le presenti prescrizioni e norme sono riferite all'intero territorio comunale, ritenendolo assimilabile per caratteri e tipologie di paesaggio agli ambiti di tutela 2A di P.T.P. ancorché in detti ambiti non interamente ricompreso.

Si distinguono due livelli di intervento: uno riferito al "Piano del Verde" e relativo "Regolamento" l'altro riferito a tutti gli elementi di progettazione architettonica e di arredo che hanno rilevanza nella formazione dei caratteri formali e funzionali del paesaggio rurale e urbano ivi compresi gli ambiti di zona F così come previsti dal Piano Urbanistico Comunale.

1.

PIANO DEL VERDE

Definizione di superficie verde (o a verde)

È la superficie libera da costruzioni e pavimentazioni di qualsiasi genere e da coperture impermeabili o semipermeabili, gestita a prato o piantata con tappezzanti, arbusti e alberi.

Indicazione da inserire fra le disposizioni riguardanti le "Zone omogenee residenziali A1 – Nuclei di antica formazione"

Non possono essere diminuite le superfici scoperte attualmente gestite a verde, non pavimentate o pavimentate con pavimentazioni permeabili.

Tali superfici non devono in ogni caso essere inferiori al 10% delle aree scoperte di ogni singola pertinenza che superano i 100 mq complessivi.

Gli alberi di alto fusto contribuiscono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 15 mq per ogni esemplare e le topie arredate con rampicanti con la metà della loro reale superficie.

Gli alberi di alto fusto esistenti vanno conservati.

Il loro eventuale abbattimento potrà avvenire solo per comprovati stati di necessità (ampliamento di volumi edificati, fitopatologie incurabili, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) e andrà immediatamente integrato dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi secondo un progetto che andrà sottoposto all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Per la scelta delle essenze ammissibili si fa riferimento ad essenze autoctone.

Indicazione da inserire fra le disposizioni riguardanti le “Zone omogenee residenziali B1 e B2 di completamento residenziale”

Stanti i limiti e i condizionamenti derivanti dall'attuale assetto edificatorio gli alberi di alto fusto esistenti all'interno del perimetro di zona B vanno conservati e il loro eventuale abbattimento potrà avvenire solo per comprovati stati di necessità (ampliamento di volumi edificati, fitopatologie incurabili, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) e andrà immediatamente integrato dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi secondo un progetto che andrà sottoposto all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Per la scelta delle essenze ammissibili si fa riferimento ad essenze autoctone tipiche dei luoghi.

Indicazione da inserire fra le disposizioni riguardanti le “Zone omogenee residenziali C di espansione dell'abitato”

Le aree non interessate dalla edificazione dovranno essere gestite a verde, restare non pavimentate o essere pavimentate con pavimentazione permeabile nella misura di almeno il 70% della loro estensione totale.

Gli alberi di alto fusto contribuiscono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 10 mq per ogni esemplare.

Le aree libere andranno piantate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 100 mq.

La sistemazione delle aree deve essere oggetto di un progetto che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale avendo cura ove possibile di preservare le essenze di un certo pregio già presenti nell'area.

Per la scelta delle essenze ammissibili si farà riferimento alle essenze autoctone con prevalenza per quelle di maggiore pregio.

Indicazione da inserire fra le disposizioni riguardanti le zone omogenee D “Nuovi insediamenti produttivi, artigianali commerciali e industriali”

Le aree libere devono essere adeguatamente piantate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 100 mq di superficie non coperta e comprensiva delle aree pavimentate.

La sistemazione deve essere descritta da un progetto che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Per la scelta delle essenze ammissibili si farà riferimento ad essenze autoctone.

Indicazione da inserire fra le disposizioni riguardanti le zone omogenee agricole E.

L'edificazione dovrà avvenire nel rigoroso rispetto della vegetazione di alto fusto esistente: l'abbattimento di alberi potrà avvenire solo per comprovati stati di necessità (ampliamento di volumi edificati, fitopatologie incurabili, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) e andrà immediatamente integrato dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi.

Fanno eccezione le aree impiegate a colture industriali a rapido accrescimento, per la cui gestione valgono le regole della buona conduzione e il rispetto della vigente legislazione in materia.

Analoghe considerazioni valgono per ogni operazione di piantagione produttiva, di forestazione. Andrà messo a dimora almeno 1 albero di alto fusto per ogni 7 metri

lineari di fosso di adduzione e colo o di strada poderale interni al fondo sul lato più favorevole alla razionale coltivazione agricola.

Lungo le strade poderali, la piantagione di alberi può essere sostituita da una siepe continua.

L'intervento complessivo andrà descritto in un progetto da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Per la scelta delle essenze ammissibili, per ogni altro dettaglio di impianto e per le caratteristiche del progetto, si fa riferimento alle essenze autoctone presenti nell'area.

Indicazione da inserire fra le disposizioni riguardanti le zone omogenee turistiche denominate F.

Le aree non interessate dalla edificazione dovranno essere gestite a verde, restare non pavimentate o essere pavimentate con pavimentazione permeabile nella misura di almeno il 50% della loro estensione totale.

Gli alberi di alto fusto contribuiscono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 10 mq per ogni esemplare.

Le aree libere andranno piantate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 100 mq.

La sistemazione delle aree deve essere oggetto di un progetto che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Per la scelta delle essenze ammissibili si farà riferimento ad essenze autoctone tra quelle di maggiore pregio o ad essenze ad esse assimilabili.

2.

REGOLAMENTO DEL VERDE

Art. 1 – Finalità

Le presenti disposizioni contengono le norme generali da seguire per la razionale efficace tutela dell'ambiente e conservazione del verde presente sull'intero territorio comunale, per la coerente progettazione di nuove realizzazioni in conformità con quanto previsto dalle prescrizioni e indirizzi espressi per le aree ricadenti negli ambiti dei P.T.P. .

Art. 2 – Ambito di applicazione

2.1 Le presenti norme si applicano alle seguenti porzioni di territorio:

a – aree di pubblica proprietà o di pubblico accesso,

b – aree che sono state destinate a pubblico servizio o a verde pubblico dagli strumenti urbanistici vigenti,

c – altre aree espressamente indicate dagli strumenti urbanistici vigenti,

d – parchi e giardini privati (e singoli elementi vegetali) soggetti a qualche vincolo di legge.

e - Esso si applica altresì a elementi vegetali singoli o in gruppi che si trovino in aree di pubblica proprietà o accessibilità.

2.2 Le presenti norme si applicano nelle seguenti occasioni:

a – a tutti i nuovi interventi;

b – a tutte le situazioni esistenti nel caso vengano intrapresi interventi di ampliamento, restauro o straordinaria manutenzione.

2.3 per le aree verdi private destinate a verde produttivo, a giardini o ad altre destinazioni analoghe, esso ha valore di indicazione generale finalizzata alla riqualificazione complessiva del paesaggio locale.

Art. 3 – *Classificazione delle aree verdi*

All'interno del territorio comunale, possono essere riconosciuti (e/o previsti dagli strumenti di pianificazione) elementi o aree rientranti in diverse tipologie di verde individuate dalla prassi operativa corrente e riportate nella seguente *check list*

- A – Verde di conservazione di risorse naturali**
- B – Verde di salvaguardia ambientale**
- C – Verde agricolo e di attività produttiva**
- D – Verde per l'igiene urbana**
- E – Verde di recupero ambientale**
- F – Verde per infrastrutture**
- G – Verde di servizi sociali, ricreativi e produttivi**
- H – Verde per ricreazione e tempo libero**
- I - Arredo urbano**
- L – Campi gioco e attrezzature sportive non agonistiche**
- M – Verde a valenza culturale e musei all'aperto**
- N – Verde speciale**

Art. 4 – *Normativa per le varie tipologie di verde*

In funzione della classificazione di cui al precedente articolo, per ognuna delle tipologie vengono date le seguenti indicazioni di carattere generale:

- A – *Verde di conservazione di risorse naturali***
- B – *Verde di salvaguardia ambientale***

4AB.1 Non sono permesse attività incompatibili con la destinazione né interventi architettonici diversi da strutture effimere e leggere eventualmente richieste per operazioni di studio e di controllo.

Gli interventi sul materiale vegetale si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione ed alla buona conduzione botanica e agroforestale.

Sono da evitare inserimenti di materiale vegetale non autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali.

4AB.2 Le fasce tagliafuoco devono essere mantenute in efficienza funzionale.

4AB.3 Per ogni altro dettaglio di gestione, si faccia riferimento alle leggi forestali.

C – Verde di attività produttiva

4C.1 Sono permesse tutte le attività connesse alla buona conduzione produttiva in conformità alla vigente legislazione. Per le attività producenti impatti negativi, si preveda la sistemazione di quinte vegetali che minimizzano ogni forma di inquinamento visuale, sonoro o atmosferico.

4C.2 Nella formazione dei filari e delle siepi lungo i fossi di adduzione e colo e per le strade poderali, si prescrive l'utilizzo di materiale vegetale scelto fra quello elencato per le specifiche funzioni con riferimento al verde consolidato per tipologie simili.

4C.3 I complessi di orti urbani previsti su aree di pubblica proprietà dovranno essere organizzati su schemi progettuali atti a razionalizzarne la formazione e ad impedire impatti visuali negativi.

D – Verde per l'igiene urbana

E – Verde di recupero ambientale

4DE.1 La sistemazione di queste aree dovrà essere effettuata secondo i migliori criteri progettuali a seconda della destinazione di ogni caso, nel più completo rispetto delle valenze ambientali.

Di ogni sistemazione dovrà essere eseguito un dettagliato progetto.

F – Verde per infrastrutture

4F.1 Queste aree dovranno essere gestite in sintonia con le loro destinazioni.

In generale, la loro sistemazione e la loro gestione dovranno essere semplificate al massimo.

4F.2 Le sistemazioni dei corpi e dei corsi d'acqua dovranno essere di tipo naturalistico e si dovranno evitare gestioni di tipo rigidamente architettonico come sponde cementate, primate eccetera.

4F.3 Attenzione specifica deve essere posta nella sistemazione delle aree a posteggio che dovranno essere sempre alberate con materiale adatto.

Gli alberi dovranno essere posti ad interassi adeguati, ad una giusta distanza dai cordoli ed essere protetti dal contatto coi mezzi a motore. Le norme di carattere generale su questo tipo di sistemazioni vengono date dall'art. 9 del presente Regolamento.

4F.4 Nel caso di posteggi sotterranei ricoperti da aree verdi, ci si comporta come previsto per le aree di Arredo Urbano (punto I) del presente articolo di Regolamento.

G – Verde di servizi sociali, ricreativi e produttivi

4G.1 L'estrema varietà funzionale e formale di queste aree impone una progettazione specifica per ogni caso ed impedisce la formulazione di indicazioni generali che non siano quelle legate alla qualità e congruità dei materiali impiegati e alla bontà della loro manutenzione.

La libertà progettuale si dovrà ottenere all'interno di queste indicazioni e di quelle relative al tipo di essenze da impiegare.

4G.2 Dei giardini per anziani e per handicappati, data la loro importanza sociale si farà riferimento ai requisiti specifici di legge.

H – Verde per ricreazione e tempo libero

4H.1 La specifica destinazione di queste aree pone in primo piano le preoccupazioni sulla qualità della progettazione e della gestione del verde che deve scrupolosamente seguire tutte le norme di seguito riportate.

4H.2 Per parchi urbani, extraurbani e giardini pubblici si intendono complessi unitari, distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.

4H.3.1 Vi devono essere escluse tutte quelle attività che comportino grande concentrazione di presenze (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone e animali e il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde;

4H.3.2 L'attraversamento di canalizzazioni può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con speciali cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente e in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi;

4H.3.3 A nessuno, senza previa autorizzazione della Autorità competente, deve essere consentito di :

- a) sostare nel parco in un'ora in cui esso non sia aperto al pubblico;
- b) permettere ad un animale in proprio affidamento la libera circolazione nel parco;
- c) inquinare l'acqua contenuta in fontane, stagni o laghi;
- d) condurre veicoli di qualsiasi genere.

4H.3.4 Nei punti di accesso alle aree destinate a parco devono essere posizionati elementi di segnaletica che inquadrino con chiarezza ed immediatezza la situazione topografica generale ed il posizionamento di percorsi, servizi e punti di interesse.

È anche opportuno dare indicazioni tassonomiche mediante appositi cartigli.

4H.4 Per giardini privati si intendono complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione, di proprietà non pubblica e destinati ad un uso esclusivamente privato.

4H.4.1 Il diritto di proprietà dell'utente non lo esenta dall'adoperarsi in favore della conservazione del patrimonio vegetale e culturale presente all'interno del giardino, anzi pone a suo carico tutti gli interventi di manutenzione.

4H.4.2 Nelle aree soggette ai vincoli ambientali ai sensi delle leggi 1497/39, il proprietario è tenuto a seguire le disposizioni di legge in ordine alla manutenzione, conservazione e sostituzione.

4H.4.3 L'impianto di nuovi giardini o il rifacimento anche parziale di un giardino esistente (che comporti abbattimenti o impianti di alberi di alto fusto, costruzione o ricostruzione di opere architettoniche di qualsiasi tipo e dimensione) richiede la presentazione di un progetto che deve essere approvato dalle competenti Autorità comunali.

I – Arredo urbano

4I.1 La gestione del materiale vegetale concorrente alla formazione dell'arredo urbano deve essere eseguita in coerenza con le immagini ambientali che si vogliono affermare e con le norme di buona condotta di ecologia urbana.

L – Campi gioco e attrezzature sportive non agonistiche

4L.1 Dovranno essere realizzati secondo le specifiche necessità ed in ottemperanza alle leggi esistenti.

4L.2 Il materiale vegetale non deve presentare elementi di pericolosità per l'utenza: spine, parti velenose.

Uguale attenzione va posta nella scelta dei materiali architettonici e nelle pavimentazioni.

M – Verde a valenza culturale

4M.1 Le particolarissime destinazioni di queste aree ne fanno dei casi palesemente anomali rispetto alle restanti aree.

In particolare, alcune di esse non possono sottostare alle disposizioni sulla necessità di impiego di specie autoctone se non perdendo talune delle proprie peculiarità formali e – quindi – delle proprie ragioni d'essere.

4M.2 Nelle aree archeologiche il materiale di arredo vegetale non deve interferire con le immagini generali che si vogliono conferire ai siti o arrecare danno alle condizioni di conservazione dei manufatti ma soltanto fare da contorno e da fondale a essi.

N – Verde speciale

4N.1 In queste aree il verde riveste esclusivamente funzione di contorno e va realizzato in funzione degli usi cui le aree sono adibite o della conservazione di immagini complessive di paesaggio.

Art. 5 – Competenze per la gestione delle aree a verde

5.1 La gestione del verde di proprietà pubblica, comprende tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è affidata all'Ufficio tecnico dell'Amministrazione comunale.

5.2 La gestione del verde privato è a carico del proprietario, che ha l'obbligo di seguire le disposizioni che gli competono contenute nel presente regolamento.

Art. 6 – Normativa per la gestione delle aree a verde

Gli interventi di manutenzione si distinguono come segue:

6A MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria sono da intendere tutte quelle operazioni periodiche indispensabili al mantenimento del patrimonio vegetale e precisamente:

6A.1 *Potature di specie arboree arbustive*

Sono considerate potature di ordinaria manutenzione quelle di rimonda che consistono nella ripulitura da rami secchi spezzati o comunque pericolanti.

Va eseguita prima della ripresa vegetativa.

Per gli arbusti potranno rendersi necessari interventi di contenimento da eseguirsi anche più volte all'anno.

6A.2 *Concimazioni*

Il piano delle concimazioni annuali dovrà essere affrontato sulla base delle analisi chimico-fisiche del terreno.

Verranno utilizzati concimi minerali ed organici distribuiti in superficie per piante e arbusti relativamente giovani; per esemplari di grandi dimensioni dovranno essere praticati fori da 5-10 cm di diametro in cui introdurre ad una profondità di 30-40 cm il fertilizzante più idoneo a cessione controllata.

Interventi particolari, quali concimazioni fogliari con prodotti a rapido assorbimento, dovranno essere impiegati in casi eccezionali di sofferenza della parte epigea o dopo gelate tardive su esemplari in cui sia già in atto la ripresa vegetativa.

Per i tappeti erbosi dovranno essere utilizzati fertilizzanti a lento effetto, studiati in relazione alle caratteristiche chimico-fisiche del terreno e distribuiti in modo uniforme dopo ogni taglio.

6A.3 *Taglio dei tappeti erbosi*

Il piano annuale dei tagli dei tappeti erbosi deve essere affrontato in modo da conferire un aspetto decoroso agli spazi erbosi durante tutto l'arco stagionale.

Il numero dei tagli è commisurato al tipo di tappeto erboso in oggetto e al livello di fruizione che su esso insiste.

Nei giardini privati e nelle aree comunali extraurbane si può accettare un prato di tipo agricolo che non deve essere calpestato se non saltuariamente e che pertanto può essere tagliato secondo le consuetudini agricole 3-4 volte all'anno.

Al contrario, i tappeti erbosi situati nel contesto urbano devono essere assoggettati a cure molto più intensive onde conferire loro una validità estetico-ricreativa anche se soggetti ad intenso calpestio.

Per questi tappeti erbosi ricreativi è necessario prevedere 12-15 tagli all'anno.

Un trattamento particolare spetta ai tappeti erbosi sportivi che, escludendo il periodo di riposo vegetativo invernale, devono essere tagliati con cadenza settimanale.

6A.4 *Irrigazioni*

La quantità d'acqua da distribuire per ogni adacquamento è funzione dei seguenti fattori:

- evapotraspirazione;
- volume di terra esplorata dalle radici;
- apparato radicale delle specie presenti;
- costipamento del terreno.

Sarà comunque più opportuno distribuire l'acqua in un numero limitato di volte in quantità mai inferiore a 50 mc/ha (corrispondenti ad un livello di precipitazioni di mm 5).

Nella programmazione degli interventi dovrà essere valutata la distribuzione della piovosità nella zona interessata, la capacità di infiltrazione e la specifica capacità di campo (quantità d'acqua contenuta nel terreno a disposizione della pianta) e l'eventualità di adozione di impianti fissi.

6B MANUTENZIONE STRAORDINARIA

6B.1 *Potature*

La potatura deve essere effettuata solo da personale specializzato con sufficienti competenze botaniche, fisiologiche ed ecologiche.

La potatura deve essere praticata durante il riposo vegetativo della pianta con la sola eccezione delle piante ornamentali da fiore che dovranno essere potate dopo la fioritura.

6B.1.1 Potatura di formazione: si effettua solo in casi particolari, nella fase giovanile e solo su branche di diametro inferiore ai 10 cm; è applicabile, anche in relazione ai costi, solo in caso di carenza di spazio sufficiente per il buon sviluppo della pianta.

6B.1.2 Potatura di contenimento: va limitata alle branche laterali di quella centrale che viene mantenuta. È sconsigliata la mutilazione drastica di grosse branche in quanto il successivo risveglio di gemme latenti e avventizie produce la formazione di densi agglomerati di rami epicarnici con scarso apparato anatomico di connessione al tronco, perciò fragili e quindi pericolosi.

6B.1.3 Potatura di mantenimento e riforma: lo scopo dell'intervento è la restituzione della forma naturale o l'adeguamento a manufatti prossimi o, infine, la modellazione di un insieme (viali ecc.), si provvede nel contempo all'asportazione delle parti deperienti o pericolose.

Le operazioni comprendono:

1. eliminazione dei rami di ostacolo;
2. eliminazione di rami interni sottili o sbilanciati o in sovrannumero;
3. eliminazione di monconi residui di precedenti potature mal eseguite;
4. cura delle ferite superficiali.

La potatura dei grossi rami dovrà essere sempre effettuata per gradi, procedendo dall'apice verso l'attaccatura secondo il metodo detto "taglio di ritorno"; la sezione dei rami di sostituzione mantenuti in prossimità del taglio dovrà essere simile a quella del ramo asportato; la superficie del taglio dovrà risultare liscia, aderente all'attaccatura dei rami secondari per evitare ristagni di acqua.

Si dovrà avere cura di realizzare tagli di forma ovoidale allungata nel senso della circolazione linfatica e rispettosi del collare della corteccia del ramo.

Tutte le attrezzature utilizzate per la potatura dovranno essere disinfettate con prodotti antisettici prima e dopo l'intervento su ogni singola pianta (ad es. sali di ammonio quaternari).

Tutti i prodotti e gli strumenti per la distribuzione dei cicatrizzanti dovranno essere preservati dal contatto con segature e residui delle operazioni di potatura.

Alla potatura dovrà sempre seguire un trattamento ai rami e ai tronchi con fungicidi.

Il rilevamento della presenza di malattie (cancro colorato o altro) dovrà sempre comportare l'immediata sospensione dei lavori di potatura.

6B1.4 Potatura di risanamento: si effettua per eliminare parti di pianta che presentano alterazioni di natura infettiva e che possono divenire possibili focolai di contagio.

Di norma prima di effettuare gli interventi occorre effettuare una diagnosi fitopatologica accurata e le conseguenti operazioni di cura da affidare a personale specializzato e dotato di attrezzature apposite.

6B.2 *Diradamenti*

L'intervento è reso indispensabile:

- per soggetti malati in modo incurabile;
- quando la chioma di alberi in accrescimento si sovrappone per più di 1/3 alla chioma confinante;
- quando siano presenti esemplari sottoposti e non sia stato previsto un opportuno piano di assestamento;
- quando essenze vicine dimostrino fenomeni di concorrenza idrica e nutrizionale.

6B.3 *Abbattimenti*

6B.3.1 Al manifestarsi di una eventuale malattia e quando questa abbia già invaso 1/5 dell'altezza del tronco (dal colletto alla diramazione delle prime branche principali) è necessario procedere al tempestivo abbattimento delle piante anche se presentano ancora parti vitali; l'operazione va comunque effettuata prima che l'agente patogeno si diffonda alle piante sane attraverso l'apparato radicale (anastomosi radicale).

6B.3.2 L'abbattimento della pianta malata dovrà avvenire durante periodi asciutti e/o freddi: dovrà preferibilmente effettuarsi durante l'inverno o eventualmente in periodo asciutto estivo.

Dovrà essere evitata (o comunque contenuta) la diffusione della segatura derivata dal taglio, utilizzando teloni stesi sul terreno e aspiratori.

Dovrà essere sospeso il traffico limitrofo durante le operazioni di abbattimento.

Sulle pareti recise e sulla segatura dovranno essere ripetutamente distribuite soluzioni con fungicidi appropriati.

Il materiale di risulta dovrà essere allontanato su mezzi chiusi, per evitarne la dispersione, e distrutto al più presto – se possibile – bruciandolo.

Le ceppaie degli alberi infetti tagliati dovranno essere asportate, il terreno sostituito con un volume idoneo di terreno da coltivo trattato con prodotti fungicidi.

Dopo l'asportazione di una pianta infetta dovrà essere esercitato un controllo mensile – per tutta la stagione estiva seguente – sulle piante limitrofe allo scopo di individuare precocemente l'inizio di un nuovo focolaio.

6B.4 *Grandi trapianti*

6B.4.1 Questo intervento si rende necessario quando si intende salvare individui arborei di pregio botanico ed estetico (purché esenti da malattie parassitarie che possano pregiudicare la riuscita del trapianto o che siano facilmente trasmissibili ad altri individui), diversamente destinati all'abbattimento o qualora si renda indispensabile sostituire rapidamente alcuni individui all'interno di impianti secolari.

6B.4.2 Al fine di arrecare il minor danno possibile occorre preparare l'individuo arboreo con alcuni accorgimenti tecnici, considerando che la maggior parte delle radici attive si trova alla periferia dell'apparato radicale.

La preparazione inizierà anche due stagioni prima del trapianto, effettuando attorno al tronco lo scavo progressivo di una trincea circolare larga circa 30-50 cm e con un diametro interno pari a circa 5 volte il diametro del tronco al colletto.

La trincea andrà scavata in settori nel corso delle due stagioni e riempita nella stagione successiva allo scavo con terriccio, torba e fertilizzante. In tal modo si dà la possibilità all'apparato radicale di sviluppare radici attive in prossimità del tronco, che verranno incluse nella zona da estirpare.

6B.4.3 disponendo di macchina estirpatrice per zolle fino a 3 m di diametro, la preparazione è assai meno onerosa e comunque andranno osservate queste precauzioni:

- effettuare il trapianto a fine inverno;
- potare leggermente la chioma prima dell'estirpazione; nel caso di latifoglie sempreverdi defogliare parzialmente;
- utilizzare durante il trasporto sostanze antitraspiranti;
- fasciare il tronco e le branche principali e conservare la fasciatura, periodicamente inumidita, per 1-2 anni;
- dopo il trapianto: imbiancare il tronco e utilizzare protezioni contro l'eccessiva insolazione, irrigare soprachioma, effettuare concimazioni fogliari ausiliarie.

La preparazione del terreno avverrà secondo le modalità contenute nel successivo art. 9.

Art. 7 – Misure per la protezione degli alberi in cantiere

Al fine di completare la normativa del capitolato speciale, si propongono alcune misure che dovrebbero essere adottate per la difesa della vegetazione presente in aree del cantiere o nelle immediate vicinanze.

Questo completamento normativo contiene tutti gli accorgimenti necessari per la protezione dell'elemento vegetale – dall'apparato radicale alla parte aerea – a garanzia della sua sopravvivenza.

7.1 *Difesa delle superfici vegetali*

7.1.1 Per impedire danni da costipamento o altro, provocati dai lavori di cantiere, le superfici vegetali da conservare complessivamente devono essere recintate con rete metallica alta almeno metri 1.80.

Nell'ambito delle suddette superfici non possono essere versati oli minerali, acidi, basi, vernici ed altre sostanze aventi un effetto inquinante sul suolo.

È fatto assoluto divieto di addossare materiale di qualsiasi tipo sul manto di copertura vegetale, sulle aiuole, alla base o contro il tronco degli alberi.

7.1.2 Eccezionali deroghe possono essere concesse dai competenti Uffici comunali in presenza di stato di necessità e di adeguate misure di protezione fisica del tronco e di opere di difesa contro il costipamento del terreno del tipo di quelle descritte nel successivo punto 7.2.

Dovrà, in ogni caso, essere mantenuto libero l'accesso alle piante per i necessari interventi conservativi e per gli eventuali trattamenti antiparassitari o altro.

7.1.3 Gli impianti di riscaldamento del cantiere devono essere realizzati ad una distanza minima di m 5.00 dalla chioma dei alberi e cespugli.

Fuochi all'aperto possono essere accesi solo ad una distanza minima di m 20.00 dalla chioma di alberi e cespugli.

7.2 *Difesa degli alberi*

7.2.1 Per la difesa contro danni meccanici come, ad esempio, contusioni e rotture della corteccia e del legno da parte dei veicoli, macchine ed altre attrezzature di cantiere, tutti gli alberi isolati nell'ambito del cantiere devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione che coinvolge la superficie del suolo attorno alla base per un raggio non inferiore al doppio della loro altezza.

L'intervento ottimale consiste nel recintare tali aree da proteggere con rete metallica alta almeno m 1.80.

Ove ciò si rivelasse inattuabile, la recinzione dovrà comprendere almeno la proiezione a terra della chioma degli alberi con un raggio mai inferiore a 1.50 m.

Lo spazio immediatamente soprastante ed addossato alla recinzione dovrà essere accuratamente tenuto libero.

Tutta la restante area compresa in un raggio di almeno due volte l'altezza degli alberi ed esterna alla recinzione dovrà essere adeguatamente protetta dal costipamento mediante una incamiciatura composta di tavole di legno alte almeno m 1.50, disposta contro il tronco, con l'interposizione di materiali cuscinetto (ad es. gomme di autoveicoli), evitando di collocare le tavole direttamente sulla sporgenza delle radici e di inserire nel tronco chiodi e simili.

7.2.2 I rami inferiori che pendono in profondità devono essere legati – secondo le possibilità – verso l'alto, proteggendo anche i punti di legame con materiale soffice quale gomma o juta.

Alberi che, a seguito di lavori di disboscamento, sono rimasti isolati od ai margini del bosco, e quindi esposti improvvisamente al sole, devono essere protetti – se richiesto dalla specie – mediante fasciatura del tronco e dei rami principali con juta.

7.2 Difesa delle radici degli alberi nel caso di ricarica del terreno

7.3.1 Attorno agli alberi possono essere realizzate ricariche del suolo solo se consentite dalla specie. In ogni caso, è necessario salvaguardare il vecchio orizzonte radicale dell'albero mediante settori di areazione destinati allo sviluppo del nuovo orizzonte radicale.

I settori di aerazione vanno realizzati con uno strato drenante in materiale adatto (ad es. ghiaia, pietrisco) di spessore di 15-20 cm preferibilmente percorso da tubi perforati disposti radialmente e collegati con la nuova superficie mediante tubi verticali di aerazione.

Ove l'area di ricarica sia molto estesa, l'operazione va effettuata attorno all'albero per un raggio uguale a 1.5-2 volte la sua altezza.

Se ritenuto necessario dalla Direzione Lavori (per particolare sensibilità della specie vegetale, notevole entità della ricerca o altro), si deve circondare la base del tronco con un pozzo realizzato in pietra a secco di profondità identica allo spessore della ricarica del terreno e di diametro non inferiore a 1.50m.

7.3.2 Prima della ricarica, eventuali tappeti erbosi, foglie ed altri materiali organici devono essere allontanati, per evitare la putrefazione.

Durante i lavori si deve fare attenzione a non compattare il suolo.

7.3 Difesa delle radici degli alberi in caso di abbassamento del terreno

Nel caso in cui si proceda ad effettuare abbassamenti, il livello preesistente del suolo non può essere alterato all'interno di una superficie estesa almeno m 2.00 attorno alla chioma degli alberi, per salvaguardare il più possibile la rete delle radici sottili.

7.5 Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di breve durata

7.5.1 A causa del pericolo di rottura delle radici, di regola gli scavi saranno eseguiti solo a mano e ad una distanza dal tronco non inferiore a m. 2.50 per alberi di media e buona grandezza.

In casi singoli, a giudizio della Direzione Lavori, la distanza può essere ridotta a m 1.50 con alberi aventi apparato radicale profondo, e a m 2.00 con alberi aventi apparato radicale superficiale.

Per esemplari di speciale pregio o di dimensioni eccezionali, possono essere richieste distanze superiori ai m 2.50.

7.5.2 Per scavi da seguire a distanze inferiori a quelle prescritte, per arrecare il minor danno possibile agli alberi, dovranno essere adottate particolari attenzioni di scavo (esecuzione a mano, rispetto delle radici portanti, impiego di attrezzature particolari come spingitubo ecc.) o impiegati adeguati accorgimenti a protezione delle radici sotto il diretto controllo dei tecnici comunali.

Non potranno essere recise radici importanti con diametro superiore ai 2 cm. La Direzione Lavori può, in caso di assoluta indispensabilità, autorizzare il taglio di radici di dimensioni superiori. In ogni caso le radici non potranno essere strappate ma dovranno essere asportate con taglio netto (effettuato con motosega o cesoie) e si dovrà provvedere alla tempestiva disinfezione delle superfici da taglio con anticrittogamici e con balsami cicatrizzanti che devono essere lasciati asciugare per almeno due ore.

Le radici devono inoltre essere protette contro la disidratazione e contro il gelo.

7.6 *Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di lunga durata*

Nella stagione vegetativa prima dell'apertura del cantiere deve essere realizzata una cortina protettiva delle radici, scavata a mano, ad una distanza non inferiore a m 2.00 dal tronco, per uno spessore di circa cm 50 a partire dalla parete della futura fossa di cantiere e a una profondità di almeno m 0.30 sotto il fondo della fossa stessa e non superiore a m 2.50.

Sul lato della cortina rivolto verso il tronco dell'albero, le radici di maggiori dimensioni devono essere recise con un taglio netto (con motosega o cesoie), da ricoprire subito con anticrittogamici e balsami cicatrizzanti che devono essere lasciati asciugare per almeno due ore. Le radici non possono in ogni caso essere strappate. Sul lato della cortina rivolto verso la futura fossa di cantiere, si deve realizzare una solida armatura, costituita da pali di legno sui quali deve essere inchiodata una rete metallica, cui vengono assicurati una tela di sacco o assi di legno.

Infine lo scavo deve essere riempito con una miscela costituita da compost, sabbia e torba umida.

Fino all'apertura del cantiere, e durante i lavori successivi, la cortina protettiva delle radici deve essere mantenuta costantemente umida, e l'albero – se necessario – deve essere adeguatamente ancorato.

7.7 *Difesa delle radici degli alberi in casi di costruzione di murature*

Nel caso in cui vengano costruite murature ad una distanza inferiore a m 2.00 dal tronco di alberi, si devono realizzare fondamenta discontinue, su plinti con distanza non inferiore a m 1.50 uno dall'altro.

7.8 *Difesa delle radici degli alberi in caso di transito concentrato di veicoli*

Qualora non si possa evitare di transitare, all'interno della superficie estesa a meno di m 2.00 attorno alla chioma degli alberi, questa deve essere ricoperta con uno strato di

materiale drenante avente spessore minimo di cm 20, sul quale si devono fissare tavole di legno. Dopo l'allontanamento della copertura protettiva, il suolo deve essere sacrificato a mano in superficie, avendo cura di non danneggiare le radici.

7.9 *Difesa degli alberi in caso di abbassamento della falda freatica*

Nel caso di abbassamento del livello freatico provocato dai lavori in cantiere, di durata superiore a tre settimane durante il periodo vegetativo, gli alberi devono essere bagnati con almeno litri 25/mq di acqua ad intervalli settimanali, tenuto conto delle precipitazioni naturali. Per aumentare la resistenza delle piante, il suolo deve essere inoltre concimato e trattato con prodotti che contrastino l'evaporazione.

7.10 *Difesa degli alberi in caso di posa di pavimentazioni impermeabili*

In presenza di pavimentazioni rigide ed impermeabili dovrà essere lasciata attorno alla pianta un'area di rispetto di un diametro di almeno m 2.00 per le essenze di grande sviluppo, di m 1.50 per quelle a sviluppo medio e di m 1.00 per le essenze a sviluppo limitato.

Quest'area – tenuta libera per consentire gli scambi gassosi, la penetrazione delle acque meteoriche, l'esecuzione di operazioni di manutenzione e conservazione e per impedire il rapido deterioramento della pavimentazione – può essere tenuta a cielo aperto, protetta con grigliati di qualche tipo o munita di una copertura permeabile all'aria e all'acqua.

Nel misurare la superficie da tenere aperta, si devono considerare le dimensioni dell'albero a maturità.

La permeabilità della superficie deve in ogni caso essere interrotta con fori di aerazione per un'area avente raggio non inferiore a 1.5 volte l'altezza dell'albero e la pavimentazione deve essere posata su di uno strato drenante di spessore adeguato.

Tutti questi accorgimenti devono essere presi sia che si tratti di pavimentazioni temporanee per operazioni di cantiere, sia – e a maggior ragione – che si tratti di opere di sistemazione definitive coinvolgenti alberi già presenti in sito.

7.11 *Difesa degli alberi in caso di installazioni fisse o semifisse*

7.11.1 L'installazione di qualsiasi tipo di impianto, sia sotterraneo che aereo, di pavimentazione e di alimentazione di corpi illuminati dovrà prendere atto dell'esistenza delle piante e del loro ingombro adeguando le proprie scelte tecniche alle loro dimensioni attuali ed alle loro naturali capacità di sviluppo future, sottomettendosi a quanto previsto nei precedenti capoversi.

Nella richiesta di installazione di manufatti (chioschi, edicole, ecc.) dovranno essere indicati gli ingombri in altezza e si dovrà verificare che questi – oltre a quanto sopra – non ledano l'apparato aereo degli alberi presenti in luogo.

7.11.2 Solo nel caso dell'esecuzione di opere di vitale importanza e in mancanza di realistiche possibilità di adeguamento o di individuazione di altre soluzioni tecniche accettabili, gli alberi interferenti con i lavori possono essere rimossi e trasferiti a cura e spese del richiedente o abbattuti su autorizzazione dei competenti Uffici comunali.

7.11.3 Nella richiesta di installazione di manufatti di cantiere fissi o semifissi – con speciale riguardo per punti di vendita o di ristoro – su superfici a verde, dovranno essere specificati gli interventi di salvaguardia dell'impianto vegetale esistente soprattutto in relazione alle fonti di calore ed allo scarico delle acque di lavaggio.

In questi casi non saranno ammessi la posa di pavimentazioni impermeabili, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro le piante, l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento dei tronchi e la coltivazione in vaso di essenze portatrici di malattie o ritenute incompatibili con i caratteri ambientali locali.

Dovrà essere mantenuto libero l'accesso alle piante per tutti gli interventi ritenuti necessari: ogni eventuale rimozione di materiali sarà comunque a carico del titolare.

7.12 *Responsabilità*

7.12.1 Tutti i danni arrecati alle piante per inosservanza delle presenti norme e per lesioni, infissioni di chiodi, taglio di rami o radici, infiltrazioni nel terreno di

sostanze dannose, ecc. verranno addebitati secondo le vigenti norme di Polizia Urbana all'impresa esecutrice dei lavori.

7.12.2 La responsabilità civile e penale per caduta di alberi (anche con il concorso di eventi atmosferici) causata da lavori eseguiti all'insaputa o comunque non concordati con l'Autorità comunale rimane a carico dell'impresa esecutrice e/o del committente.

7.12.3 Al termine dei lavori dovranno essere ripristinate le condizioni iniziali dell'area occupata.

A garanzia di quanto sopra e per casi particolari, potrà essere richiesto all'esecutore delle opere un congruo deposito cauzionale.

REGOLAMENTO PER LA PROGETTAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DI ARREDO CHE HANNO RILEVANZA SULLA FORMAZIONE DEI CARATTERI FORMALI E FUNZIONALI DEL PAESAGGIO RURALE E URBANO

Art. 1 – Finalità

Il presente Regolamento contiene le norme generali da seguire per una coerente progettazione di tutti gli elementi architettonici e di arredo che hanno rilevanza sulla formazione dei caratteri formali e funzionali del paesaggio urbano e rurale, in conformità ad integrazione e completamento di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti in materia di tutela paesaggistica.

In particolare, esso introduce prescrizioni ed indirizzi per quegli elementi significativi della progettazione del paesaggio architettonico di guarnizione e di arredo con riferimento a tutti i nuovi interventi a cui si riconosce valenza paesaggistica e valore culturale.

Art. 2 – Ambito di applicazione

2.1 Le presenti prescrizioni si applicano all'intero territorio comunale così come individuato dalla vigente pianificazione generale.

All'interno di queste aree, esso vale per le costruzioni:

a – visibili e non visibili da spazi pubblici o da spazi privati .

2.2 La parte di Regolamento relativa all'arredo urbano si applica alle seguenti porzioni di territorio:

a – aree di pubblica proprietà o di pubblico accesso,

b – aree che sono state destinate a pubblico servizio o a spazio pubblico dagli strumenti urbanistici vigenti,

2.3 Il presente Regolamento si applica nelle seguenti occasioni:

a – a tutti i nuovi interventi;

Art. 3 – Norme generali

La parte visibile delle opere architettoniche di qualsiasi tipo e dimensione contribuisce in modo determinante alla definizione dei caratteri e della qualità del paesaggio.

Questa deve, pertanto, mostrare coerenza formale sia con gli elementi qualificanti l'architettura locale (così come si è venuta sviluppando nella sua evoluzione storica) che con le più generali cadenze del paesaggio circostante. Essa deve inoltre rispondere a requisiti di decoro che derivano da una sua buona esecuzione e da una sua costante soddisfacente manutenzione.

Art. 4 – *Classificazione degli elementi architettonici aventi incidenza paesaggistica*

- A-** Forma urbana
- B-** Forma degli edifici
- C-** Facciate
- D-** Coperture
- E-** Pavimentazioni esterne
- F-** Recinzioni
- G-** Decorazioni e arredi
- H-** Elementi vegetali (normati in precedenza)
- I** - Peculiarità orografiche

Art. 5 – Normativa di controllo degli elementi architettonici aventi incidenza paesaggistica

A – Forma urbana

5A.1 La forma della trama urbana ai fini dell'applicazione del presente Regolamento è definita dal planovolumetrico di cui alla tavola 2.

B – Forma degli edifici

5B.1 I caratteri volumetrici e formali degli edifici da realizzare deriveranno dalle norme specifiche che seguono.

Sono in ogni caso esclusi stili architettonici estranei alla cultura locale.

C – Facciate

5C.1 Le facciate dovranno essere organizzate su cadenzature regolari delle luci e su rapporti di altezze dei piani che derivano dalla tradizione architettonica locale.

Il rivestimento delle facciate va normalmente eseguito in intonaco.

In ogni caso, sono da evitare: l'impiego come rivestimento finale di materiali normalmente destinati a essere ricoperti (mattoni da costruzione, pietra grezza, blocchi in cemento armato, ecc.) e le imitazioni come il falso legno, la falsa pietra, i falsi mattoni, ecc.

Sono inoltre da evitare le facciate rivestite in piastrelle o in lastre di pietra.

5C.2.1 Gli intonaci devono essere di malta tirata a frattazzo.

Non sono ammessi intonaci eseguiti con tecniche estranee alla tradizione locale o intonaci plastici.

I colori di facciata possono essere dati in pasta o a tinteggiatura.

5C.2.2 I colori degli intonaci devono richiamare quelli delle terre naturali.

Questi possono essere variati in tonalità e intensità.

È in ogni caso proibito l'uso del colore bianco se non come decorazione complementare (fasce marcapiano, lesene, cornici delle aperture, finte architetture ecc.).

La libertà nella scelta del colore di facciata è limitata solo dalla non ripetitività della tinta delle facciate immediatamente contigue, detta ripetitività è ammissibile per non più di due facciate contigue sistemate sulla stessa quota.

5C.3 Le pietre da impiegarsi nei vari elementi strutturali o decorativi eventualmente presenti sulle facciate (sottogronde, mensole, cornici, basamenti, colonne ecc.) devono provenire da cave della regione Sardegna.

Sono ammesse anche pietre di importazione o pietre artificiali che abbiano caratteristiche formali identiche ai materiali ammessi.

È espressamente proibito l'impiego del travertino, del marmo di Carrara.

La finitura di superficie deve essere: a taglio sega, martellinata, bocciardata, o fiammata.

5C.4 I balconi, i poggiali devono essere costruiti in foggia tradizionale,

Sono proibiti i balconi di aggetto superiore ad cm. 70 m.

Le ringhiere devono essere in metallo di foggia tradizionale.

Sono proibiti i parapetti pieni o in materiale diverso da quello tradizionale.

5C.5 I rivestimenti e le fasce contro terra devono essere in lastre di pietra intera squadrata a tutta altezza o in intonaco

Sono proibite le mattonelle in pietra per rivestimento.

5C.6 Le proporzioni di porte e finestre arcate e porticati devono rispettare dimensioni e cadenzature tipiche delle tipologie locali.

5C.7 I serramenti esterni devono essere ad antone in legno, di foggia tradizionale, possibilmente devono essere verniciati.

5C.8 L'uso del legno va limitato ai serramenti e alle logge.

È espressamente vietato l'impiego di perlinature sulle facciate in vista.

L'uso del metallo va limitato alle ringhiere e ai canali di gronda.

D – Coperture

5D.1.1 Le coperture devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate con pendenza compresa tra il 28% e il 35%.

Terrazze e coperture piane possono essere accettate solo se contenute e se poste su volumi determinati a seguito dell'utilizzo di tipologie gradonate.

Fanno eccezione le terrazze incassate nelle falde dei tetti.

Sono proibite le coperture a colmi sfalsati e i gradoni di falde non parallele. Tutte le falde di copertura dello stesso edificio devono avere uguale pendenza.

5D.1.2 I manti di copertura devono essere eseguiti con coppi anticati del tipo sardo.

Non sono ammesse le tegole marsigliesi in cotto nemmeno per gli edifici non residenziali.

È in ogni caso da evitare ogni materiale diverso dal cotto. Sotto il manto di copertura è ammesso qualsiasi tipo di struttura e qualsiasi sistema di impermeabilizzazione e coibentazione.

5D.1.3 Le sporgenze di gronda possono essere finite con cornice improntate alla semplicità e linearità

5D.2 Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale

Sono ammessi terrazzi-balconi incassati, lucernari a raso di falda.

E – Pavimentazioni esterne

5E Sono ammesse pavimentazioni in asfalto, ghiaia, terra stabilizzata, pietra locale (in lastre, cubetti o ciottoli).

Gli autobloccanti in cemento devono avere forma e colore simile ai materiali tradizionali.

F – Recinzioni

5F.1 Sono ammesse recinzioni piene, a giorno e vegetali.

5F.2 I muri pieni possono essere in mattoni o in pietra a vista posati in forma tradizionale o intonacati.

Forme, dimensioni e tipi delle creste ammesse devono essere improntate alla semplicità.

5F.3 I materiali vegetali ammessi per la costruzione di siepi si richiamano all'utilizzo di essenze autoctone tipiche dei luoghi.

G – Elementi di decorazione e di arredo

5G.1 La scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo (urbano e non) deve essere eseguita in coerenza con la tradizione locale, nel rispetto delle immagini ambientali consolidate, nel rispetto, mantenimento e incremento delle essenze vegetali già esistenti e con le esigenze di una facile manutenzione.

Sono riconducibili alle fattispecie sopra indicate:

Sentieri e percorsi pedonali e ciclabili, opere architettoniche di base, manufatti di difesa degli alberi, principali elementi di arredo.,

5G.2.1 Le decorazioni devono essere di foggia tradizionale.

Le immagini a parete possono essere ad affresco (o tecnica a esso assimilabile) o a graffito.

5G.2.2 Le insegne dei negozi o pubblicitarie non possono superare l'altezza del piano terreno.

Esse possono essere eseguite con qualsiasi tecnica e materiale, potranno avere qualsiasi foggia purché simmetrica.

Esse possono essere addossate alla parete, essere perpendicolari a essa, pendenti, dipinte direttamente sulla parete, sostenute da montanti o appese.

E' preferibile che siano illuminate indirettamente e possibilmente dall'alto.

Art. 6 – Tutela e sviluppo degli elementi architettonici aventi incidenza paesaggistica

6.1 Tutti gli interventi che rientrino negli ambiti di applicazione del presente Regolamento sono soggetti ad approvazione da parte delle competenti autorità comunali oltre che da parte di altre autorità eventualmente competenti per legge.

6.2 Tutti i progetti presentati per richiesta di concessione dovranno essere redatti secondo gli indirizzi e le presenti prescrizioni.

6.3 Per tutti gli elementi non contemplati si dovrà fare riferimento ai tipi e presenze comprovate sul territorio comunale e nell'area ad esso limitrofa.

